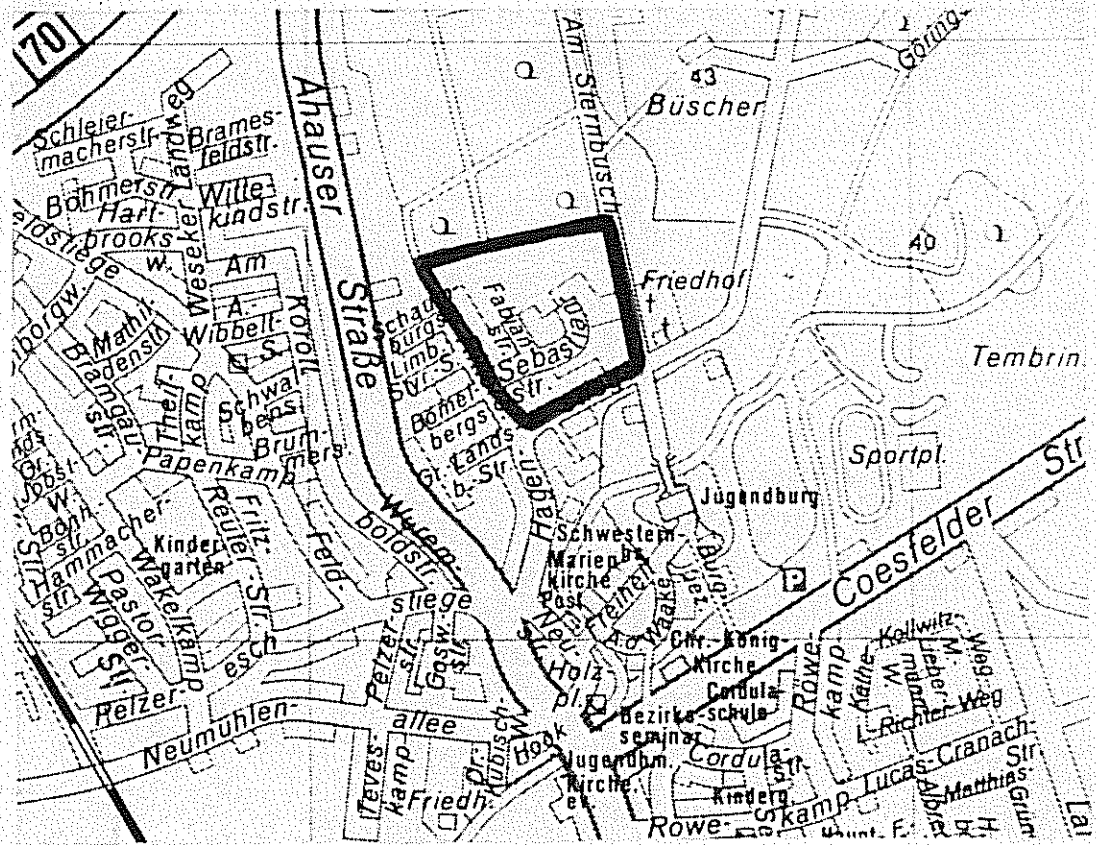


STADT BORKEN

Bebauungsplan GE 11a Sebastianstraße



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

I. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtteils Gemen und wird wie folgt begrenzt:

| | |
|------------|------------------------|
| im Norden: | Sternbusch |
| im Osten: | Straße "Am Sternbusch" |
| im Süden: | Hagenstiege |
| im Westen: | Ritterstraße |

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan eingetragen. Im einzelnen werden die nachstehenden Grundstücke erfaßt:

Gemarkung: Gemen, Flur: 1

Flurstücke: 75, 76, 79, 80, 284, 613, 614, 617, 878,
913 - 916, 919, 955, 1044 - 1048, 1055,
1058, 1060, 1062, 1065, 1066, 1069, 1071,
1072, 1079 teilw., 1080 - 1083, 1099, 1100,
1101, 1116, 1120, 1121, 1159 - 1169, 1180,
1205, 1206, 1213 - 1216, 1384, 1385, 1544,
1545, 1553

(Katasterstand: 09.09.1994)

II. Erfordernis der Bebauungsplanung (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Für den unter I. genannten Bereich liegt ein Bebauungsplan aus dem Jahre 1978 vor.

In den Baugebieten beidseitig der Ritterstraße ist derzeit kein Kinderspielplatz vorhanden. Von der Nachbarschaft "Nördliche Neustraße" wurde ein Antrag auf Erstellung eines Kinderspielplatzes gestellt.

Innerhalb des Bebauungsplanbereiches GE 11 (Westlich der Ritterstraße) wurde seinerzeit eine Fläche für einen Kinderspielplatz ausgewiesen. Dieser Plan wurde im Wege eines Normenkontrollverfahrens für nichtig erklärt. Die seinerzeit von der Kinderspielplatzfläche betroffenen Eigentümer sind nicht bereit, entsprechende Flächen zur Verfügung zu stellen. Vom Eigentümer der nunmehr vorgesehenen Fläche östlich der Ritterstraße wurde eine grundsätzliche Zustimmung signalisiert.

Durch die Überarbeitung des Bebauungsplanes GE 11 a sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

In Verbindung hiermit sind weitere Änderungen vorgesehen:

Die im alten Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen erlauben die Errichtung eines zweiten Vollgeschosses nur im Dachgeschoß. Diese mit der Rechtsprechung nicht in Übereinstimmung stehende Regelung der Vollgeschossigkeit ist durch die Angabe der maximalen Traufhöhe zu ersetzen.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften sollen im Sinne gewandelter städtebaulicher und stadtgestalterischer Zielvorstellungen verändert werden.

Die BauNVO 1968 soll durch die aktuelle BauNVO 1990 ersetzt werden.

III. Einfügung in die Bauleitplanung (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Für den Planbereich sieht der Flächennutzungsplan folgende Darstellungen vor:

"Wohnbaufläche und Kinderspielplatz"

Hierdurch ist die Entscheidung über die Nutzung vorgegeben und die Einfügung in einen größeren Planungszusammenhang der Stadtentwicklung sichergestellt.

IV. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

- a) innerhalb des Planbereiches befinden sich ausschließlich Wohngebäude.

Innerhalb der zwischen der Wohnbebauung und dem nördlich angrenzenden Sternbusch gelegenen Fläche, verläuft eine Mineralölfernleitung.

- b) außerhalb des Planbereiches ist folgende Nutzung anzutreffen:

im Norden: der Sternbusch, Landschaftsschutzgebiet und bedeutendes Vogelschutzgebiet

im Osten: die sog. Sternbuschallee mit beidseitigen Baumzeilen, die als Naturdenkmal zu schützen sind, der Friedhof

im Süden
und Westen: eine Wohnbebauung

V. Erschließung und Versorgung

- a) Erschließung

Es handelt sich um einen bestehenden, bebauten Siedlungsbereich. Die festgesetzten Verkehrsflächen sind vorhanden und ausgebaut.

Zur Erschließung der Kinderspielplatzfläche dient die westl. angrenzende Ritterstraße.

- b) Ebenso wie das Straßennetz sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

VI. Natur und Landschaft

Die Bebauung ist bis auf das Flurstück 1046 vorhanden. Eine Begrenzung der maximalen Bodenversiegelung ist im vorliegenden Bebauungsplan noch nicht festgesetzt.

Die unbebaute Fläche zwischen der Wohnbebauung und dem Sternbusch wird zur Zeit zum Maisanbau genutzt.

Ein Eingriff in die Natur tritt ein für die geplante Kinderspielplatzfläche.

Die ökologische Wertigkeit -Istzustand und Planung- ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Gegenüber dem heutigen Zustand tritt nach Durchführung der Planung eine wesentliche Verbesserung ein.

VII. Planerische Ausweisungen gemäß BauGB und BauNVO

Flächen für eine Neuplanung stehen nicht zur Verfügung. Aufgabe des Bebauungsplanes kann es somit nur sein, die vorhandene Nutzung planerisch zu sichern und die Einfügung der in geringem Umfange noch möglichen Bebauung bzw. die Erweiterungsmöglichkeit zu gewährleisten.

Grundlage der Ausweisung sind der Flächennutzungsplan und die vorhandene Nutzung.

Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Planbereiches ist eine reine Wohnnutzung anzutreffen. Eine darüber hinausgehende Nutzung, wie in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig, kann zu Störungen der vorhandenen Baugebietsstruktur führen. Aufgrund der Nähe zum Ortskern besteht auch keine Notwendigkeit für Anlagen zur Versorgung des Gebietes wie z. B. Geschäfte, Handwerksbetriebe. Als Baugebietsart wird somit weiterhin ein reines Wohngebiet festgesetzt.

Bauweise, überbaubare Flächen

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich fast ausschließlich um Einzelhäuser. Hausgruppen sind nicht anzutreffen.

Durch die überwiegende Ausweisung "Einzelhäuser" und nur teilweise "Einzel- und Doppelhäuser" wird, auch bei einer vollständigen bzw. verdichteten Bebauung, der vorhandene Gebietscharakter erhalten.

Durch die Landesbauordnung werden die erforderlichen Gebäudeabstände hinreichend bestimmt. Eine Notwendigkeit, durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen einen weitergehenden Einfluß auf die Gebäudezuordnungen untereinander zu nehmen besteht nicht.

Die Bemessung der überbaubaren Fläche wird insofern sehr großzügig festgesetzt, um den privaten Gestaltungsvorstellungen zur Grundstücksausnutzung ausreichende Möglichkeiten zu lassen. Unterstützt wird diese Gestaltungsfreiheit durch die ausschließliche Festsetzung von Baugrenzen.

Geschossigkeit, Gebäudehöhen

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Es handelt sich hierbei um ein- und zweigeschossige Wohnhäuser. Ein drei- oder mehrgeschossiges Gebäude in den Baulücken fügt sich nicht ein. Insofern orientiert sich die festgesetzte Geschosßzahl am Gebäudebestand.

Innerhalb des Planbereiches befinden sich eingeschossige Wohnhäuser mit Dachneigungen bis 50°. Das Dachgeschoß stellt in diesen Fällen meist ein Vollgeschoß nach der Landesbauordnung dar. Eine maximal zweigeschossige Ausweisung ist somit erforderlich. Bei dieser Ausweisung mit einer Dachneigung bis 50° wäre die Errichtung von zwei Vollgeschossen mit senkrecht aufsteigenden Wänden und einem darüber angeordneten Dachgeschoß unterhalb der Größe eines Vollgeschosses im Sinne des § 2 Abs. 5 BauO NW möglich. Ein solches Gebäude würde sich hier nicht einfügen. Aus städtebaulichen Gründen soll daher eine Höhenbeschränkung der Gebäude festgesetzt werden. Hierzu wird die Traufhöhe als das geeignete Mittel angesehen, da auf diese Weise die Gebäudetiefe in jedem Fall variabel bleibt. Durch die im Planbereich angegebene maximale Traufhöhe (TH), bezogen auf NN, ist es dem Bauherrn freigestellt, ein zweites Vollgeschoß im Dachgeschoß oder im Kellergeschoß vorzusehen.

Grundstücksgröße

Die Nähe zum Sternbusch als Landschaftsgebiet und insbesondere als wichtiges Vogelschutzgebiet wurde schon 1977/78 bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Eine kleinteilige und damit eine sehr dichte Bebauung hätte eine erhebliche Beeinträchtigung insbesondere für die Waldrandzone bedeutet. Aus diesem Grunde wurde zum Sternbusch einerseits ein breiter Übergangstreifen eingehalten und andererseits für die neuen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 900 qm festgesetzt. In Verbindung mit einer geringeren Grundflächenzahl wurde eine sehr starke Durchgrünung des Baugebietes erzielt und somit ein störungsfreier Übergang zum Sternbusch geschaffen.

Eine stärkere Verdichtung der Wohnbebauung würde nicht nur dem vorstehenden Planungsziel entgegenstehen, sondern ist mit dem vorhandenen Charakter des Wohngebietes nicht vereinbar.

Die Mindestgröße der Grundstücke wird wie in der ursprünglichen Planung beibehalten.

Grund- und Geschößflächenzahl (GRZ und GFZ)

Im Hinblick auf die Bedeutung des Sternbusches wurden für Teilbereiche Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt.

Die volle Ausschöpfung der zulässigen GRZ gemäß § 17 BauNVO würde dem vorgenannten Ziel entgegenstehen.

Eine GRZ von 0,3 kann einerseits noch als vertretbar angesehen werden, gibt andererseits aber auch dem Bauherrn einen angemessenen Spielraum bei seiner Planung.

In Bezug auf die Geschößflächenzahl ist beabsichtigt, den Grundstückseigentümern gegenüber der bisherigen Festsetzung einen etwas größeren Spielraum einzuräumen.

So wird für den eingeschossigen Bereich eine GFZ von 0,4 und für den max. zweigeschossigen Bereich eine GFZ von 0,6 festgesetzt.

Für die Ermittlung der Geschößfläche sind nach der aktuellen BauNVO alle Vollgeschosse zugrunde zu legen. Ob und inwieweit die Nichtvollgeschosse bei der Geschößflächenermittlung einbezogen werden, ist im Bebauungsplan festzusetzen.

Im Hinblick darauf, daß dieses Gebiet nahezu bebaut ist und die noch mögliche Bebauung sich einfügen soll, ist es erforderlich, daß die Ermittlung der Geschößfläche entsprechend der BauNVO in der Fassung von 1968 beibehalten wird. Der Verzicht auf Anrechnung der Geschößfläche in den Nichtvollgeschossen läßt Störungen der vorhandenen städtebaulichen Struktur des Baugebietes befürchten. Aus diesem Grunde wird eine Anrechnung beibehalten.

Sonstige Festsetzungen

Bei den planerischen Festsetzungen ist auf die Bedeutung des Sternbusches Rücksicht zu nehmen. Wie auch schon bei der ursprünglichen Planung wird zwischen der Bebauung und dem Wald ein i. M. 50 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Dieser Grünstreifen stellt sicher, daß der Waldrandsaum nicht gestört wird und außerdem vom Erholungssuchenden der Sternbusch nach wie vor optisch erfaßt werden kann. Ebenso wird zum Weg "Am Sternbusch", mit seinen Baumzeilen als Naturdenkmal, ein Grünstreifen vorgesehen.

Die Grünflächen stehen im gleichen Eigentum wie die angrenzenden Flächen. Eine Notwendigkeit, diese Flächen durch Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche der Allgemeinheit zugänglich zu machen besteht nicht. Vielmehr dient sie dem Schutz der angrenzenden Flächen. Es erfolgt eine Ausweisung als private Grünfläche.

Eine Teilfläche dieses Grünzuges soll für die Nutzung als Kinderspielplatz herangezogen werden. Dieser dient dem Siedlungsbereich zwischen der Ahauser Straße und der Bocholter Aa. Zur südl. Wohnbebauung erhält der Spielplatz eine stärkere und dichtere Bepflanzung.

Die östliche Bepflanzung wird, je mehr sie sich dem Waldrand nähert, in aufgelockerter Form erfolgen. Bei der Nutzung dieser Fläche wird die Leitung einschl. Schutzstreifen berücksichtigt.

VIII. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 81 BauO NW

Obwohl nahezu alle Grundstücke bebaut sind, soll auf die Festsetzung von Gestaltungsvorschriften nicht verzichtet werden. Erst hierdurch wird gewährleistet, daß bei Neubauten, Um- und Erweiterungsmaßnahmen die Einfügung in die umliegende Bebauung gegeben ist. Entsprechend dieser Zielvorstellung orientieren sich die Festsetzungen wie Dachform, Dachneigung und Drempeelhöhe an der vorhandenen Bau-substanz.

Das städtebauliche Erscheinungsbild wird wesentlich durch die Dachform und Dachgestaltung mitbeeinflusst.

Die Bauordnung NW `84 läßt eine stärkere Ausnutzung des Dachgeschosses zu als die abgelöste BauO NW, ohne daß dieses als Vollgeschoß anzurechnen ist. Der Spitzboden kann zu Wohnräumen ausgebaut werden, wenn ein Fenster anleiterbar ist. Von dieser Möglichkeit wird verstärkt Gebrauch gemacht. Um einen möglichst weitgehenden Gestaltungs- und Nutzungsspielraum zu erhalten, sollen Elemente wie Dachgauben, Dachaus- und Dachvorbauten (Zwerggiebel) sowie Dacheinschnitte möglich sein.

Durch eine übergroße Ausbildung oder Massierung der vorge-nannten Dachelemente tritt unter Umständen die Dachfläche als Gestaltungselement ganz in den Hintergrund. Insofern sind hierzu einige Gestaltungsregeln erforderlich. Diese sind in der beigefügten **Anlage 2** näher erläutert. Die aufgeführten Dachelemente sind hierbei ab einer Dachneigung von 35 ° generell zulässig.

Für die Dächer der Garagen, Carport- und Nebenanlagen sind teilweise abweichende Dachneigungen zulässig. Dieses richtet sich jedoch nach dem Standort bzw. der Bauweise. Die konkreten Festsetzungen sind im Legendenteil des B-Planes dargelegt. Siehe auch **Anlage 3**.

Bei den Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist zwischen Vorgärten und Hofflächen zu unterscheiden. Der Bereich zwischen den Baugrenzen, Straßenfläche und privaten Grundstücksflächen, ist als eine gestalterische Einheit zu betrachten. Während die Erschließungsstraßen in der Bemessung auf die reine Erschließung der Baugrundstücke ausgelegt sind, stellen die Vorgärten (in der Regel nur einige Meter) gestalterisch das begleitende Grün dar. Dem Wunsche der Eigentümer, ihre Flächen durch eine Einfriedigung darzustellen, soll zwar Rechnung getragen werden, jedoch soll dieses nicht den Blick auf die Häuserfront beeinträchtigen. Gleichzeitig ist aber auch zu gewährleisten, daß die Kinder beim Verlassen des Grundstückes rechtzeitig von den Verkehrsteilnehmern gesehen werden. Aus diesen Gründen wird die Höhe der Vorgarteneinfriedigung auf max. 70 cm Höhe beschränkt.

Für Einfriedigungen der Hofflächen, in der Regel entlang der Fußwege oder für die Eckgrundstücke, ist eine andere Höhe möglich. Eine maximale Höhe von 2,00 m läßt einerseits eine ausreichende Abschirmung zu, andererseits fügt sich diese Einfriedigung in das Baugebiet ein.

Zulässige Ausnahmen von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften (§ 68 BauONW)

Je geringer die Dachneigung und damit auch die Dachfläche ist, desto höhere Anforderungen sind an die Gestaltung der Dachelemente zu stellen.

Für Dachneigungen unter 35° sind die Elemente auf Dachgauben und Dacheinschnitte begrenzt und nur ausnahmsweise zulässig.

Bei ebenerdigen Anbauten, es handelt sich hierbei in der Regel um spätere Erweiterungen, soll auf die festgesetzte Dachneigung verzichtet und ein Flachdach zugelassen werden. Um zu gewährleisten, daß der Flachdachanbau einen untergeordneten Gebäudeteil darstellt, soll dessen maximale Grundfläche auf 25 % des vorhandenen Hauptgebäudes begrenzt werden.

Von den allgemein zulässigen Festsetzungen können für die Dächer der Garagen, Carport- und Nebenanlagen Ausnahmen zugelassen werden. Die hierzu erforderlichen Voraussetzungen und der Ausnahmumfang sind im Legendenteil des B-Planes dargelegt.

IX. Flächengliederung

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 5,66 ha und setzt sich wie folgt zusammen:

| | ha | % |
|-------------------|------|-------|
| reines Wohngebiet | 3,62 | 63,96 |
| Grünfläche | 1,63 | 28,80 |
| Kinderspielplatz | 0,14 | 2,47 |
| Verkehrsflächen | 0,27 | 4,77 |

X. Bodenordnende Maßnahmen

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorhandenen Grundstücksgrenzen. Ein Bodenordnungsverfahren ist somit nicht erforderlich.

XI. Überschlägliche Kostenermittlung

Das gesamte Baugebiet ist erschlossen und die Verkehrsflächen sind ausgebaut. Lediglich der Kinderspielplatz ist noch anzulegen. Nach heutiger Kostenschätzung sind hierzu, je nach Ausstattung ca. 40.000 DM erforderlich.

XII. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Für das Stadtgebiet Borken wurde eine Ermittlung von Altlastenverdachtsflächen durchgeführt. Hiernach sind für den Planbereich weder Bodenverunreinigungen noch Altlasten bekannt.

XIII. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Sowohl innerhalb des Planbereiches als auch unmittelbar angrenzend sind weder Bau- noch Bodendenkmale bekannt.

Borken, 30. Oktober 1995
- Planungsamt -



Vehorn














Ermittlung der ökologischen Wertigkeita) Ist-Zustand

| Flächennutzung | Flächengröße in qm | ökologischer Wertfaktor | Flächenwertigkeit |
|-------------------------|--------------------|-------------------------|-------------------|
| <u>gepl. Spielplatz</u> | | | |
| Maisanbau | 1.420 | 1 | 1.420 |
| Gesamt: | 1.420 | | 1.420 |

b) Planung

| Flächennutzung | Flächengröße in qm | ökologischer Wertfaktor | Flächenwertigkeit |
|-------------------------|--------------------|-------------------------|-------------------|
| <u>Kinderspielplatz</u> | 1.420 | 2 | 2.840 |
| Gesamt | 1.420 | | 2.840 |

Ökol. Funktionserfüllung der Biotoptypen "Bestand - Neuanlage von Kompensationsflächen"

| Biotoptypen | Ökol. Funktionserfüllung: Stufe | | Nach 1 Generation | | Mittelwert der Stufen Kompensationsfläche |
|--|---------------------------------|-----------|----------------------|---|---|
| | Bestand | Neuanlage | | | |
| Acker - intensiv (Mais, Hackfrucht) | 1 | 1 | 1 |  | 1 |
| Acker (Korn, Leguminosen) Nutzgärten Junge Ziergärten | 2 | 2 | 2 |  | 2 |
| Wirtschaftsgrünland -intensiv- | 3 | 3 | 3 |  | 3 |
| Wirtschaftsgrünland -extensiv- Ackerbrache | 4 | 3 | 4 |  | 3/4 |
| Nitrophile Gras- und Hoch- staudenflur, ältere Ziergärten | 5 | 3 | 5 |  | 4 |
| Wirtschaftsgrünland mit Ge- hölzgruppen bzw. Ruderalflora | 6 | 3 | 6 |  | 4/5 |
| Feuchtwiesen, Halbtrocken- rasen, Segetalflora (flächig) | 7 | 3 | 7 |  | 5 |
| Naßwiesen, Trockenrasen, Heide- flächen, Offene Gebüschflur | 8 | 3 | 7 |  | 5 |
| Sehr alte Ziergärten, Parks, Alte Friedhöfe | 8 | 3 | 7 |  | 5 |
| Naturnahe Wälder | 9 | 3 | 7 |  | 5 |
| Offene Gebüschflur mit Baumgruppen | 9 | 3 | 7 |  | 5 |
| Naturnahe Gewässer | 9 | 3 | 7 |  | 5 |
| Natürliche Wälder, Moore, natürliche Gewässer (amphibisch/aquatisch) | 10 | 3 | 7 |  | 5 |
| Für Kompensationsflächen anzustrebende Biotoptypen | | | | | 5 |

Bauordnungsrechtliche Vorschriften

zum Thema Dachgauben, Dachaus- bzw. Vorbauten und Dacheinschnitte gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 BauO NW

1. Dachgauben

- 1.1 Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung ab 35 ° zulässig.
- 1.2 Dachgauben im Spitzbodenbereich sind unzulässig.
- 1.3 Bei Satteldächern darf die Summe der Dachgaubenbreiten, Bezugsmaß ist dabei das Basismaß der Dachgauben, max. 50 % der jeweiligen Trauflänge betragen. Zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten. Zwischen der Firstlinie und dem oberen Dachanschluß der Gauben muß ein Mindestabstand von 0,75 m (lotrecht gemessen) gegeben sein.
- 1.4 Bei Walmdächern darf die Summe der Dachgaubenbreiten an den Längsseiten max. 40 % und an den Schmalseiten max. 20 % der jeweiligen Trauflänge betragen.
Bei Zeltdächern beträgt die max. Gaubenbreite generell 20 % der jeweiligen Trauflänge.
Die Anordnung der Dachgauben bei Walm- und Zeltdächern hat jeweils axial bzw. symmetrisch zur Dachfläche zu erfolgen.

2. Dachausbauten und Dachvorbauten

- 2.1 Dachausbauten in senkrechter Verlängerung der Gebäudeaußenhaut und Dachvorbauten (Zwerggiebel) mit einem maximalen Gebäudevorsprung von 0,75 m sind nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung ab 35 ° zulässig, sofern ihre Gesamtbreite 1/3 der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreitet. Werden diese Bauteile durch zusätzliche Dachgauben ergänzt, so darf die Gesamtbreite aller Anlagen maximal 50 % der jeweiligen Trauflänge betragen. Bezugsmaß ist dabei das Basismaß der Dachgauben und Dachaus- bzw. Vorbauten.

Der Abstand zu Gebäudeecken darf 2,0 m nicht unterschreiten.

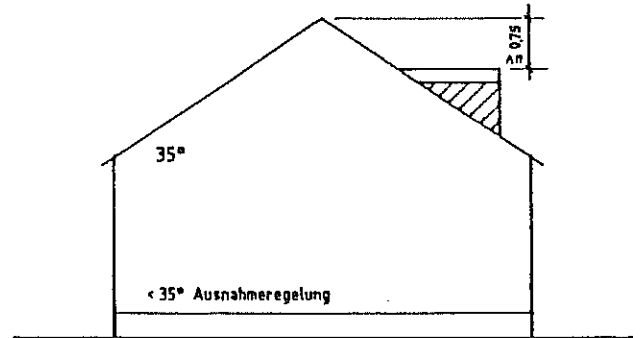
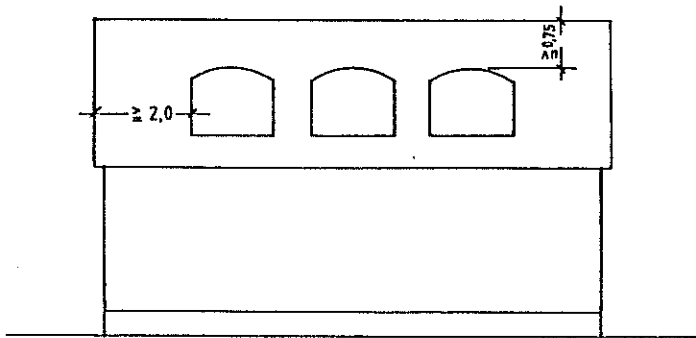
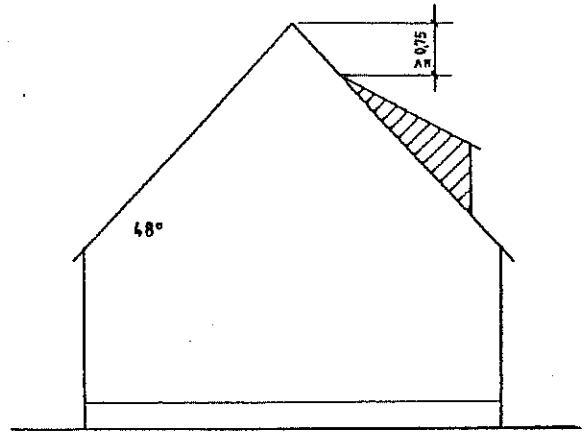
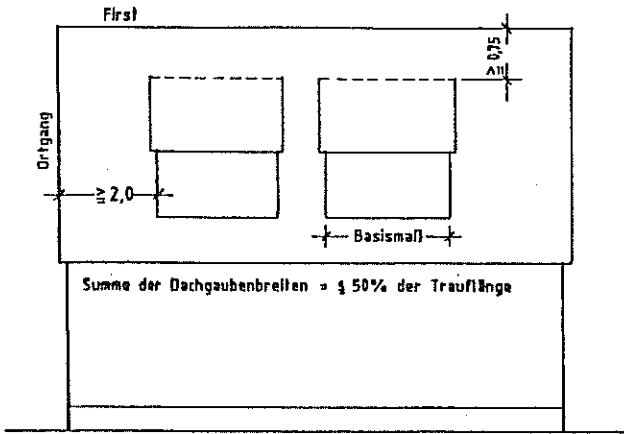
- 2.2 Dachausbauten und Dachvorbauten mit Flachdachkonstruktionen sind generell ausgeschlossen.
- 2.3 Der Firstpunkt bei Dachaus- bzw. Vorbauten muß mindestens 0,75 m Abstand (lotrecht gemessen) zur Firstlinie der jeweiligen Dachfläche einhalten.
Der Traufpunkt darf dabei allerdings nicht höher als 2,2 m über der Oberkante Fertigfußboden des Dachgeschosses liegen.

3. Dacheinschnitte

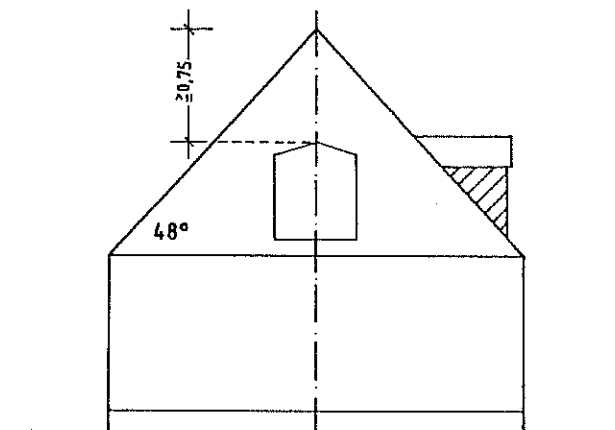
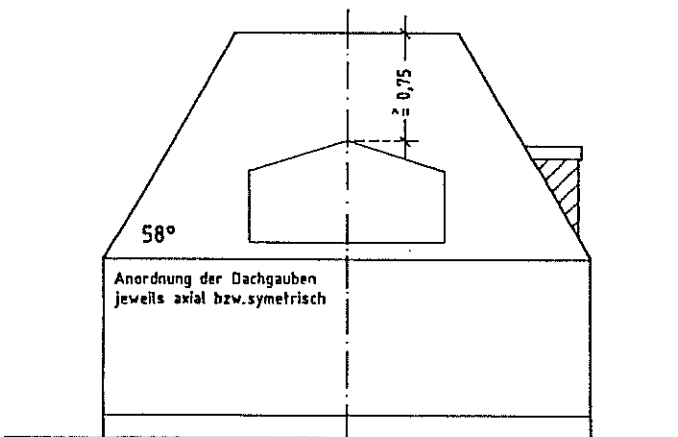
- 3.1 Dacheinschnitte sind ab 35 ° Dachneigung zulässig, sofern die Gesamtlänge aller Einschnitte 50 % der Trauflänge nicht überschreitet. Die Einschnitte müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zum Ortgang und von 0,75 m (lotrecht gemessen) zur Firstlinie einhalten.
Werden bei Satteldächern Dacheinschnitte durch Bauteile gemäß Pkt. 1 und Pkt. 2 ergänzt, so darf die Gesamtlänge aller Anlagen max. 50 % der jeweiligen Trauflänge betragen.
- 3.2 Dacheinschnitte im Spitzbodenbereich sind unzulässig.
- 3.3 Bei Walm- und Zeltdächern gelten für Dacheinschnitte die entsprechenden Vorschriften analog Pkt. 1.4.

Ausnahmen gemäß § 68 BauO NW

1. Bei Dachneigungen unter 35 ° können Dachgauben oder (und) Dacheinschnitte zugelassen werden, sofern ihre Gesamtlänge 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreitet. Der obere Abschluß der Gauben und Dacheinschnitte muß dabei mindestens 0,75 m (lotrecht gemessen) unterhalb der Firstlinie der jeweiligen Dachfläche liegen.
2. Dachausbauten und Dachvorbauten können ausnahmsweise auch mit tonnen- oder segmentartigen Dachformen ausgestattet werden. Der obere Abschluß muß dabei einen Mindestabstand von 2,0 m (lotrecht gemessen) zur jeweiligen Firstlinie einhalten, dabei darf allerdings der Traufpunkt nicht höher als 2,2 m über der Oberkante Fertigfußboden des Dachgeschosses liegen.

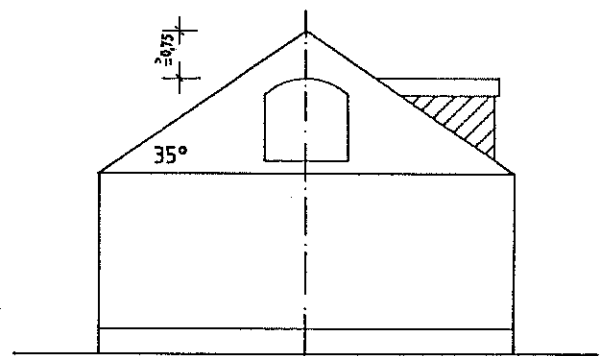
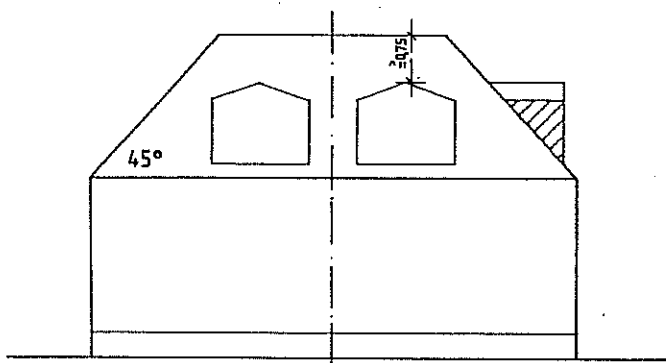


Zu Pkt. 1 Textfassung



Beispiel Walmdächer / Längsseite
Breite Dachgaube $\leq 40\%$ der Trauflänge

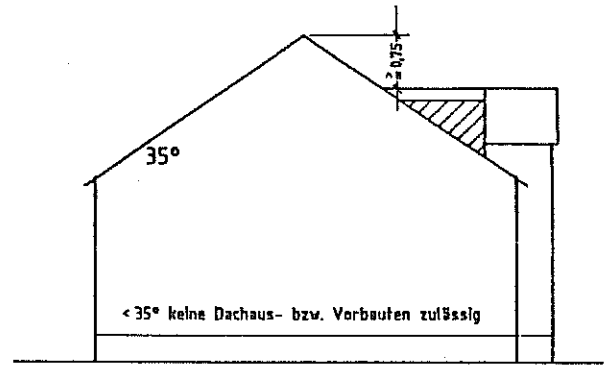
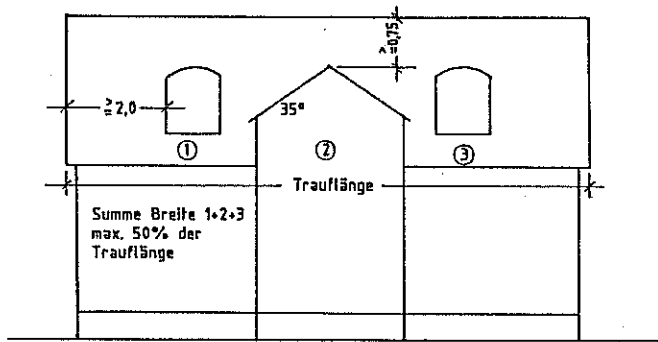
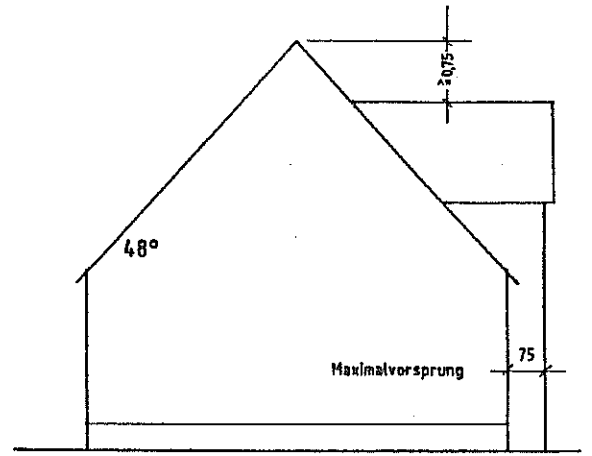
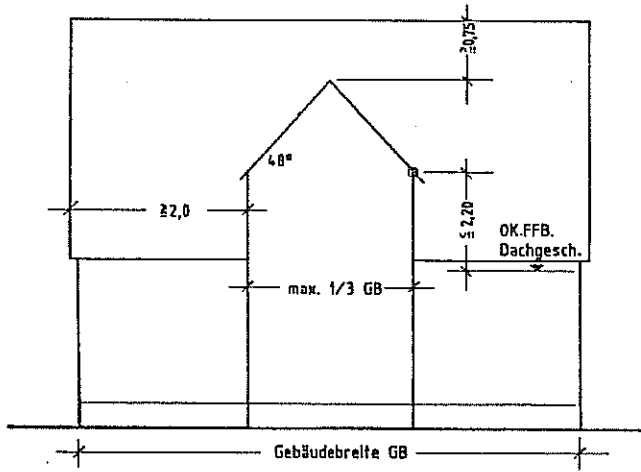
Beispiel Zeltdächer bzw. Schmalseite der Walmdächer
Breite Dachgaube $\leq 20\%$ der Trauflänge



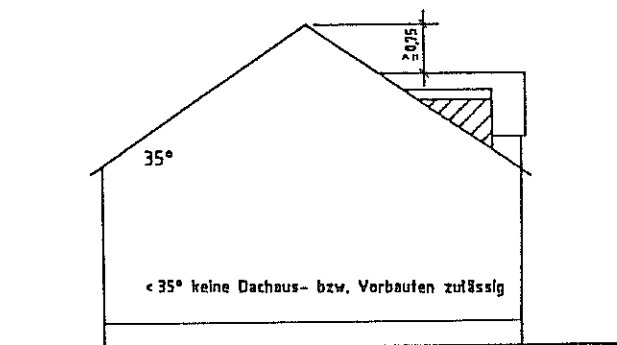
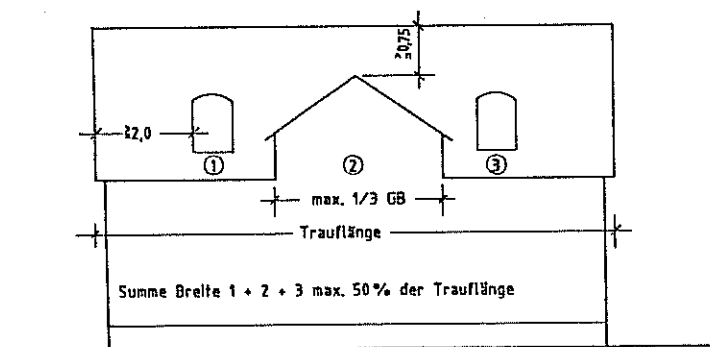
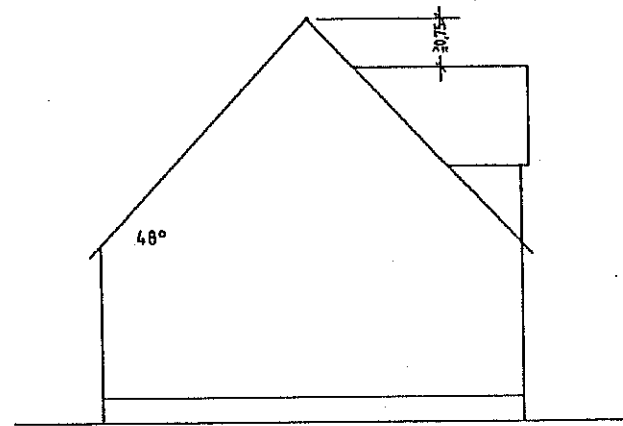
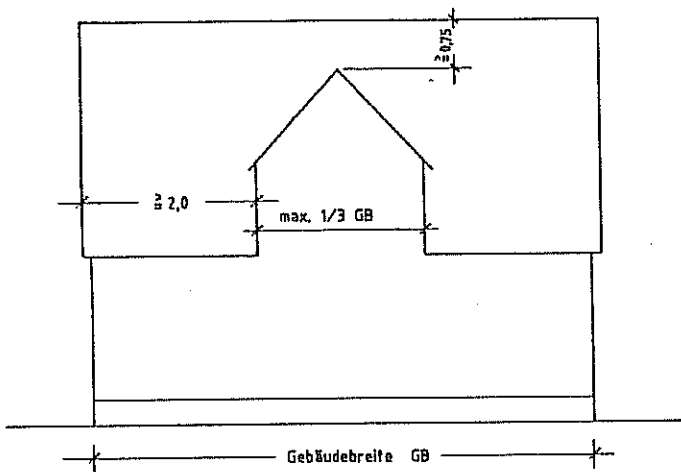
Zu Pkt. 1 Textfassung

Bei Walm- und Zeltdächern gelten für Dacheinschnitte die entsprechenden Vorschriften wie zum Thema Dachgauben.

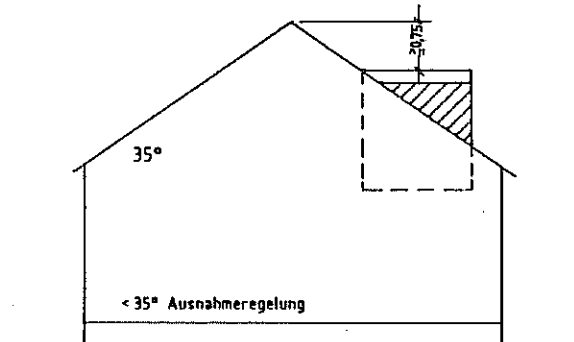
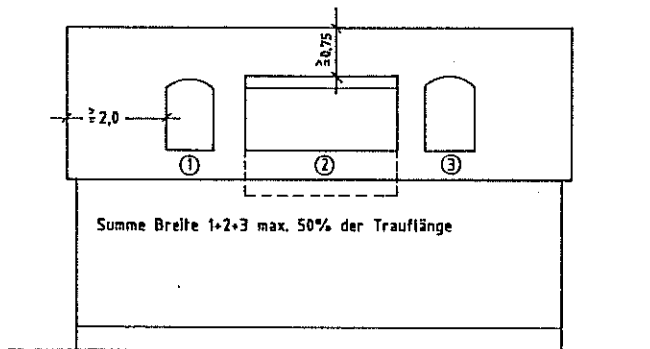
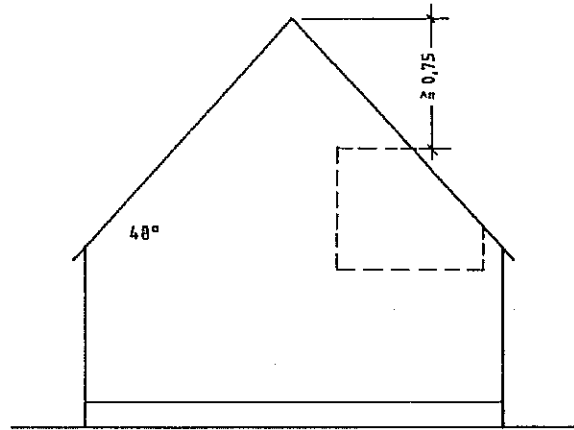
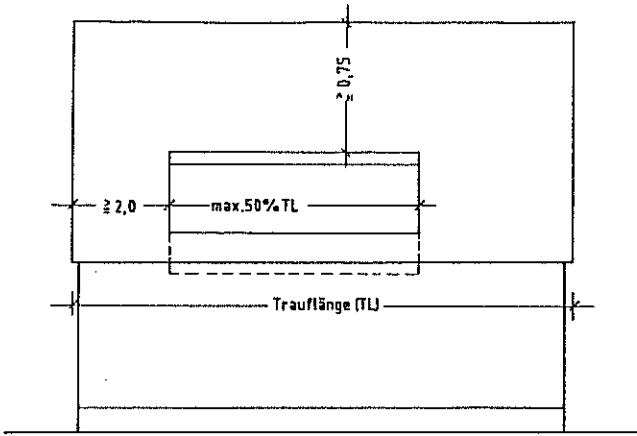
Seite 2



Zu Pkt. 2 Textfassung

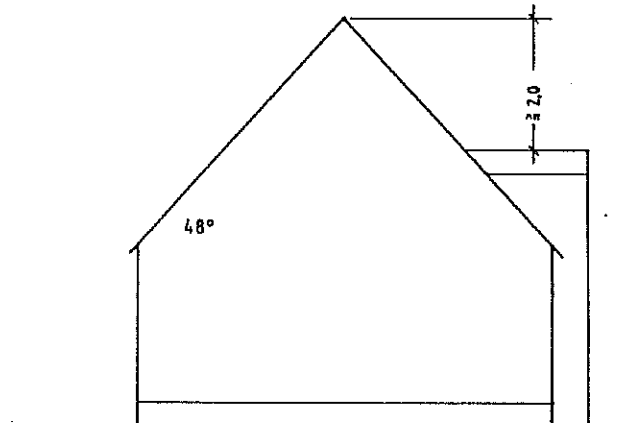
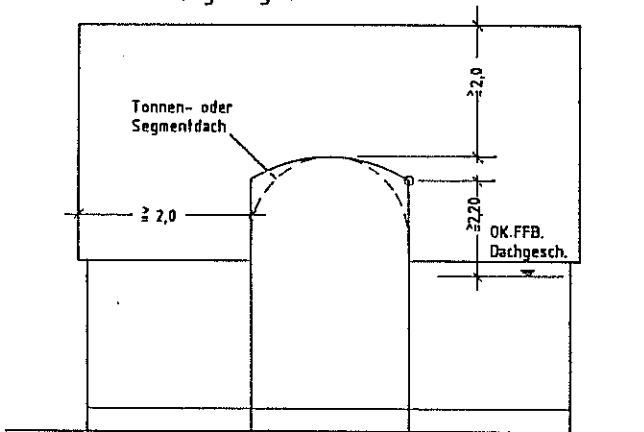


Zu Pkt. 2 Textfassung

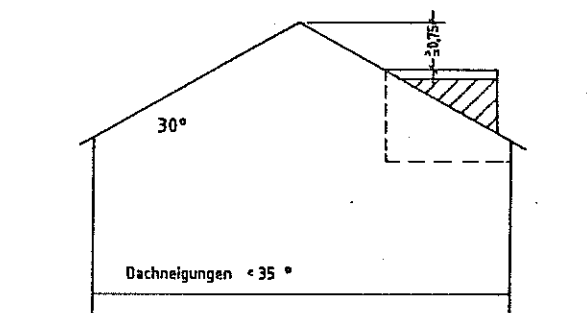
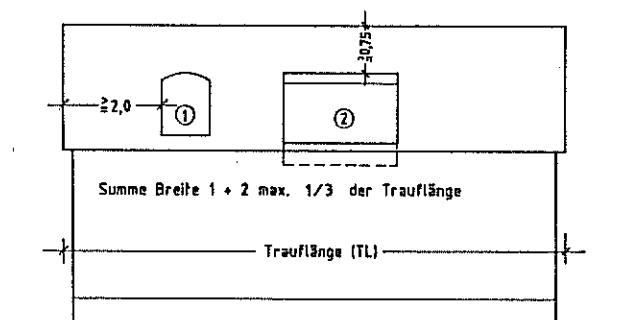


Zu Pkt. 3 Textfassung

Ausnahmeregelungen



Zu Pkt. 2 Ausnahmen



Zu Pkt. 1 Ausnahmen

Bauordnungsrechtliche Vorschriften

**zum Thema Bedachung von Garagen, Carport- sowie Nebenanlagen
gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 BauO Nordrhein-Westfalen**

1. Garagen, Carport- bzw. Nebenanlagen, die mit dem Hauptbaukörper direkt verbunden werden, sind mit Satteldächern, die die Dachneigung des Hauptgebäudes aufnehmen, zu versehen.
2. Freistehende Garagen, Carport- und Nebenanlagen sind mit Satteldächern auszuführen, dabei kann die Dachneigung des jeweiligen Hauptgebäudes bis zu 10° unterschritten werden.
3. Freistehende Carportanlagen in Leicht- bzw. Fertigbauweise können mit Dachneigungen kleiner 30° erstellt werden, eine Mindestneigung von 15° ist allerdings einzuhalten.
4. Doppel- oder Reihengaragen bzw. Carportanlagen sind mit einheitlichen Dächern (Form und Neigung) auszuführen. Dies gilt auch für giebelständig aneinandergebaute Garagen bzw. Carportanlagen auf unterschiedlichen Parzellen.
5. Walmdachkonstruktionen bzw. einseitige Abwalmungen sind unzulässig.

Ausnahmeregelungen gem. § 68 BauO NW

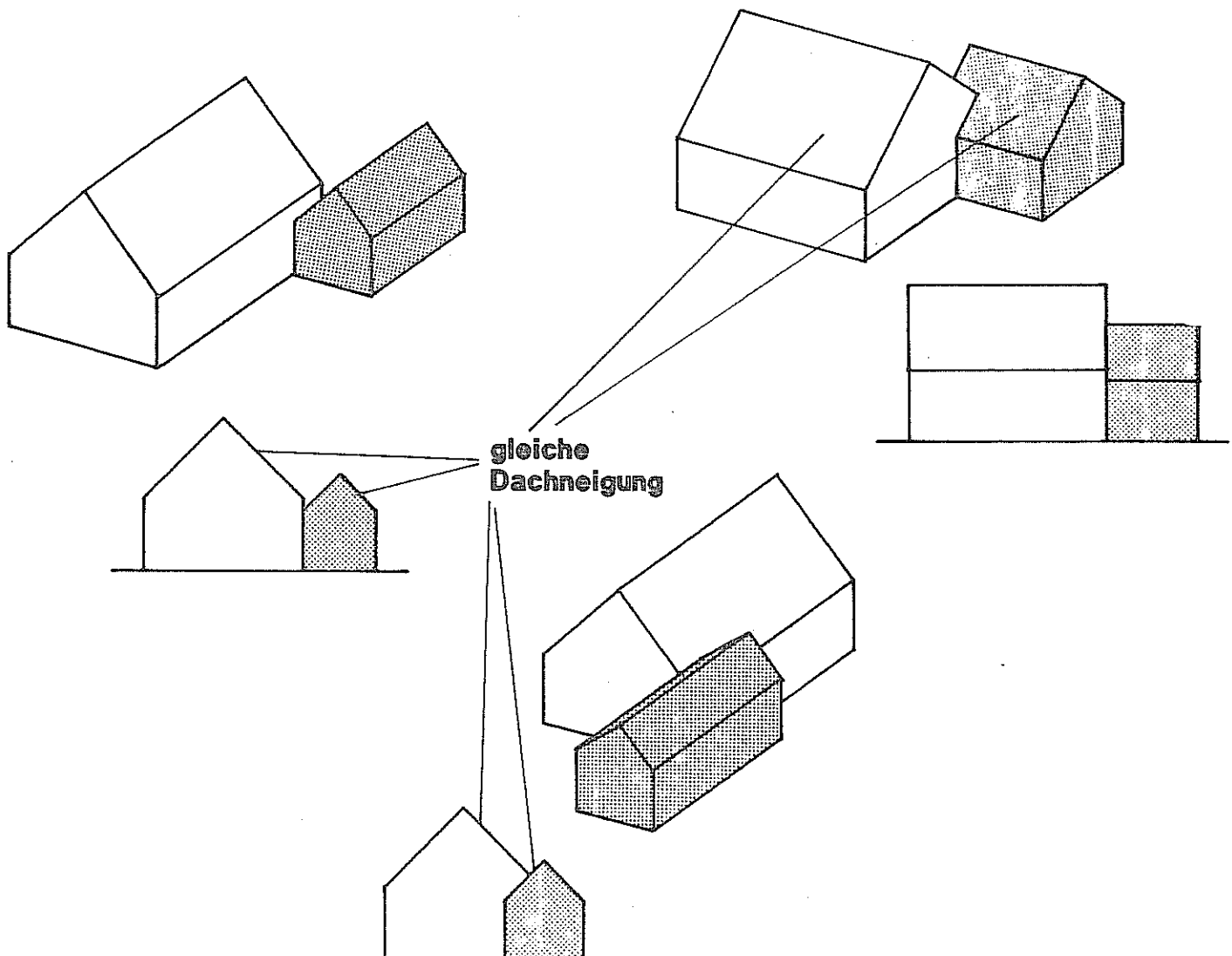
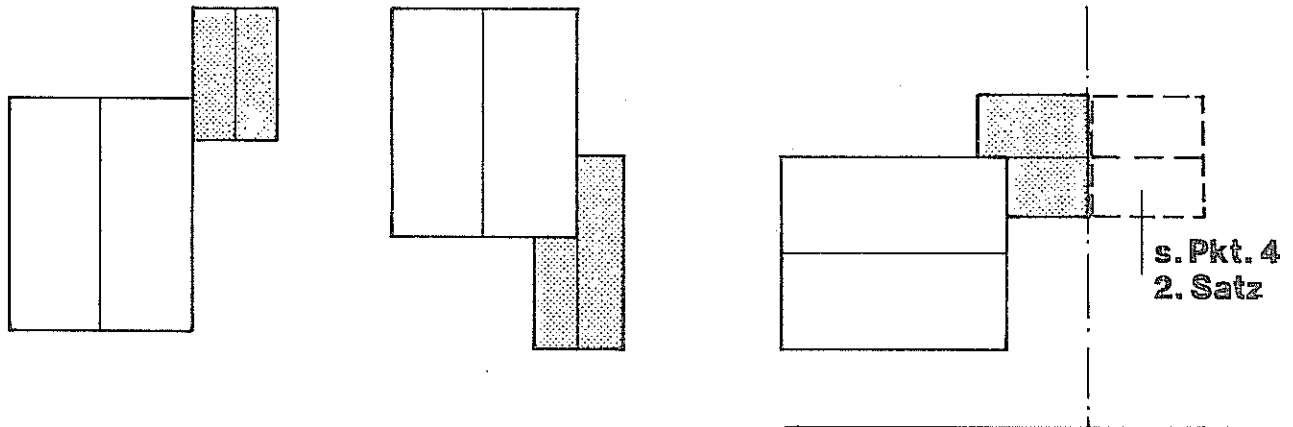
1. Pultdachkonstruktionen können zugelassen werden, wenn die Garagen, Carport- oder Nebenanlagen auf mindestens 2/3 ihrer Länge direkt mit dem Hauptbaukörper verbunden sind.

Pultdächer sind mit einer 20° geringeren Dachneigung des jeweiligen Hauptgebäudes auszuführen.
2. Freistehende Reihengaragen bzw. Carportanlagen können mit Pultdächern zugelassen werden.
3. Bei Garagen, Carport- bzw. Nebenanlagen können Flachdächer zugelassen werden.
4. Garagen und Nebenanlagen können mit Walmdächern ausgestattet werden, sofern das jeweilige Hauptgebäude diese Bauform vorgibt.

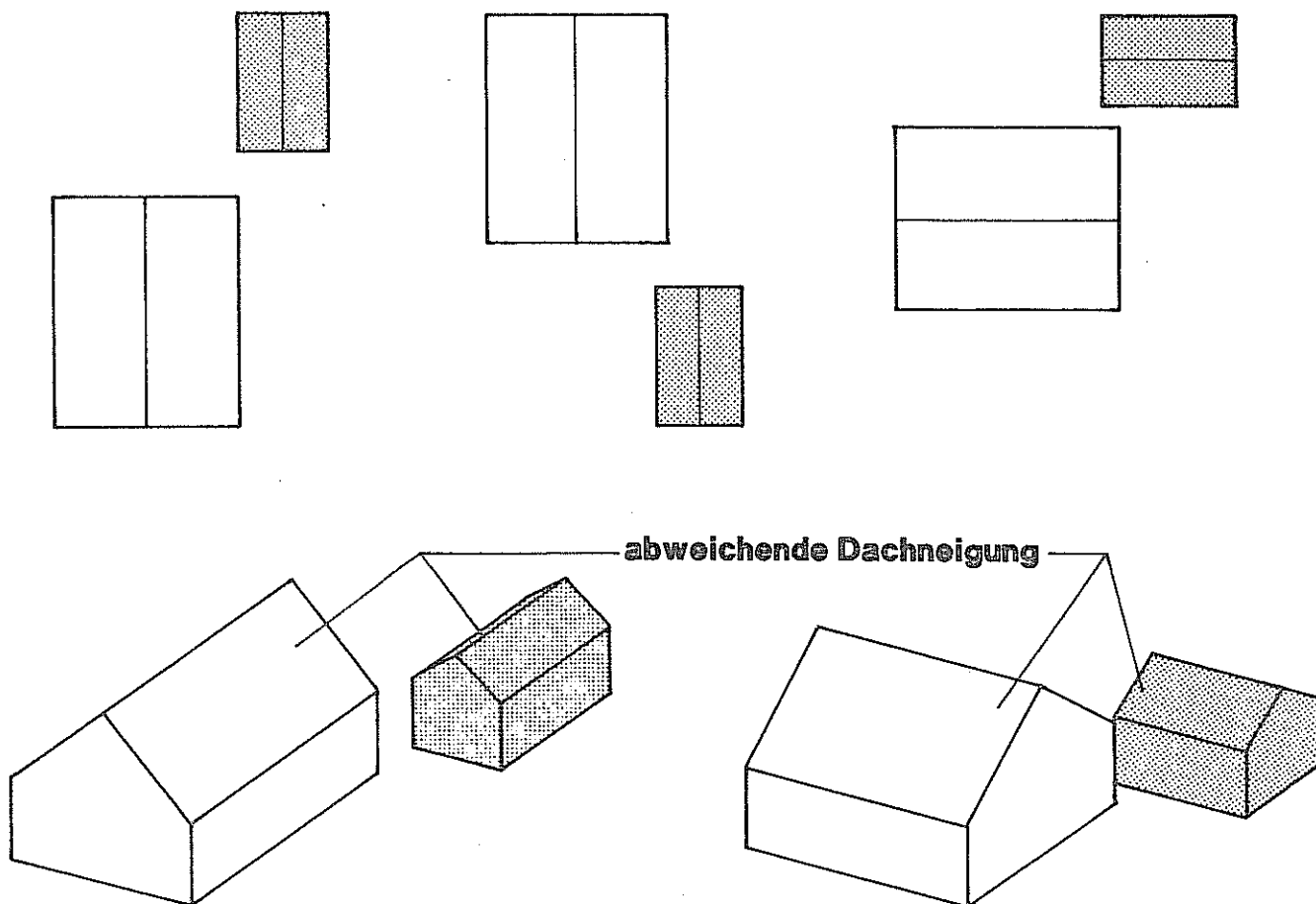
Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Zeichnerische Erläuterungen zum Thema Garagen, Carport- sowie Nebenanlagen

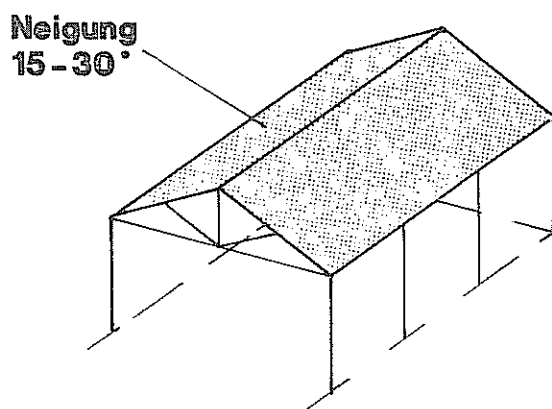
Garagen, Carport- bzw. Nebenanlagen, die mit dem Hauptbaukörper direkt verbunden werden, sind mit Satteldächern, die die Dachneigung des Hauptgebäudes aufnehmen, zu versehen.



Freistehende Garagen, Carport- und Nebenanlagen sind mit Satteldächern auszuführen, dabei kann die Dachneigung des jeweiligen Hauptgebäudes bis zu 10° unterschritten werden.



Freistehende Carportanlagen in Leicht- bzw. Fertigbauweise können mit Dachneigungen kleiner 30° erstellt werden, eine Mindestneigung von 15° ist allerdings einzuhalten.



Ausnahmeregelungen

Pulldachkonstruktionen können zugelassen werden, wenn die Garagen, Carport- oder Nebenanlagen auf mindestens $\frac{2}{3}$ ihrer Länge direkt mit dem Hauptbaukörper verbunden sind.

Pulldächer sind mit einer 20° geringeren Dachneigung des jeweiligen Hauptgebäudes auszuführen.

