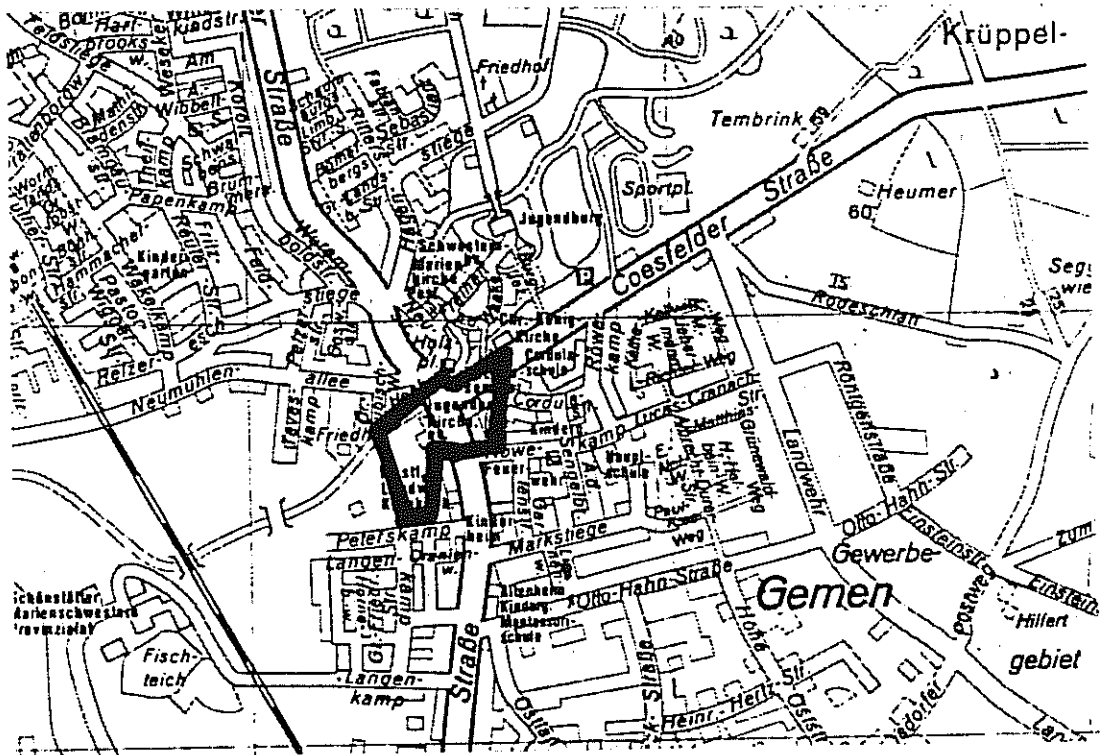


STADT BORKEN

Bebauungsplan GE 17 Ahauser Str. /Röwekamp



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

I. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich des Stadtteilzentrums Gemen beidseitig der Ahauser Straße zwischen der Aa und dem Röwekamp. Lediglich die im westlichen Bereich ausgewiesene Grünfläche reicht bis zum Peterskamp.

Die genaue Begrenzung ist im Bebauungsplan eingetragen.

Vom Planbereich erfasst werden folgende Grundstücke:

Gemarkung Borken,

Flur 2, Flurstücke: 109-111, 116, 272, 277, 278, 331, 369, 413-423, 475, 489, 493, 518, 523 teilw., 526, 705, 706, 711 teilw., 714-721, 748-750, 762, 763

Flur 4, Flurstück: 277

(Katasterstand: Januar 1999)

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

Für den unter I. genannten Bereich liegt ein verbindlicher Bebauungsplan vor. Der in diesem Bebauungsplan vorgesehene Abbruch der Gebäude auf den Flurstücken 418 und 419 ist inzwischen erfolgt. Jedoch soll die derzeit geplante Neubebauung dieser Ecke teilweise abweichend von den bisherigen Festsetzungen erfolgen.

Aufgrund des Gebäudeabrisses konnte die Ahauser Straße für einen leichteren Verkehrsfluss aufgeweitet und die Zufahrt zum Parkplatz Kalverkamp sowie die Einmündung der Coesfelder Straße als Kreuzung ausgebildet werden.

Im Zuge dieser notwendigen Änderungen ist geplant, die bisher zweigeschossige Bauweise entlang der Ahauser Straße um ein weiteres Geschoss zu erhöhen, ohne jedoch das Straßensbild zu verändern.

Darüber hinaus sollen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften den heutigen Bedürfnissen angepasst werden.

Aufgrund dieser Änderungen ist beabsichtigt, den derzeitigen Bebauungsplan durch eine überarbeitete Fassung zu ersetzen.

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

Für den Planbereich sieht der Flächennutzungsplan folgende Darstellungen vor:

- gemischte Baufläche, Wohnbaufläche,
- Gemeinbedarfsfläche,
- Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen.

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

IV. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

innerhalb

Coesfelder Straße	4 + 6 8	Floristikgeschäft, Wohnung Wohngebäude
Ahauser Straße	85 87 a 87 89 91 92 90 – 90 c 88	Malergeschäft und –betrieb, Wohnung Antiquitäten Wohnung Elektrogeschäft, Fahrschule, Wohnung Fleischerei, Wohnung Wohngebäude Wohngebäude Sexshop, Imbiss, Wohnung
Flurstück 750		Wohngebäude
Flurstück 277		Weide, teils Obstbäume

außerhalb

nördlich:	Ortskern, gemischte Nutzung, Wasserlauf
östlich:	Wohnbebauung (Röwekamp)
südlich:	gemischte Nutzung (Ahauser Straße)
westlich:	Festplatz „Kalverkamp“

V. Erschließung und Versorgung

Sämtliche Erschließungsstraßen sind vorhanden und ausgebaut.
Ebenso vorhanden sind die Ver- und Entsorgungsleitungen.

VI. Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gemäß § 34 BauGB (§ 8 a Abs. 6 BNatSchG). Darüber hinaus besteht für den Planbereich ein B-Plan, der lediglich aus formalen Gründen überarbeitet wird (siehe II). Eine Eingriffsbilanzierung erübrigt sich somit.

VII. Planerische Ausweisung gemäß BauGB und BauNVO

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, die vorhandene Nutzung planerisch zu sichern und die Einfügung der in begrenztem Maße noch möglichen Bebauung bzw. die Erweiterungsmöglichkeiten zu gewährleisten.

Grundlage der Ausweisung sind der Flächennutzungsplan sowie die vorhandene Bebauung und Nutzung.

Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der Nutzung „geschäftlich, gewerblich und Wohnnutzung“ entlang der Ahauser- und Coesfelder Straße wird hier auch weiterhin ein Mischgebiet festgesetzt.

Nördlich des Röwekamp soll sich die Bebauung dem östlichen Gebietscharakter angleichen. Aus diesem Grunde wird hier ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Entlang der Coesfelder Straße befinden sich mehrere Einrichtungen der Kirche. Diese Grundstücke werden als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbindung „Kirchliche Einrichtungen“ ausgewiesen.

Bauweise, überbaubare Flächen

Im Bereich des Mischgebietes ist eine durchgehende Bebauung anzutreffen. Dieser geschlossene Charakter soll durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise beibehalten werden. Für das WA-Gebiet ist, in Anpassung an das angrenzende Wohngebiet, eine offene Bauweise vorgesehen. Die überbaubaren Flächen berücksichtigen hinreichend die vorhandene Bebauung und schließen Erweiterungen nicht aus.

Geschossigkeit

Die Bebauung entlang der Ahauser stellt optisch eine Zweigeschossigkeit dar. Gegen eine Errichtung des 3. Vollgeschosses im Dachgeschoss bestehen keine Bedenken. Insofern erfolgt hier die Festsetzung einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung. Damit das Straßenbild erhalten bleibt, wird ergänzend eine Traufhöhe für die straßenseitige Front vorgesehen.

Die Gebäude „Coesfelder Straße 4 – 8“ entsprechen einer eingeschossigen Bebauung. Im Hinblick auf den Umräum steht einer Erhöhung auf zweigeschossig planerisch nichts entgegen. Die Geschossigkeit wird hier auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ + GFZ)

Für das allgemeine Wohngebiet wird die Grundflächenzahl weiterhin mit 0,4 festgesetzt. Im Bereich des Mischgebietes wird dagegen die GRZ auf 0,6 erhöht. Damit wird den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO entsprochen.

Auch unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung der GEZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (max. 0,6 bzw. 0,8) werden in der bebauten Ortslage ausreichend große Flächen von der Bodenversiegelung freigehalten. Eine städteplanerische Notwendigkeit, durch Festsetzung einer kleineren GRZ Einfluss auf die Gestaltung der Baubereiche zu nehmen, besteht nicht.

Die Geschossflächenzahl wird für das Mischgebiet entsprechend dem Höchstwert mit 1,2 festgesetzt.

Das nördlich des Röwekamp gelegene allg. Wohngebiet stellt den Übergang zur angrenzenden, aufgelockerten Wohnbebauung dar. Zur Anpassung an diesen Bereich wird die GFZ auf 0,8 begrenzt.

VIII. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 86 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 Drenpelhöhe an der vorhandenen Bausubstanz.

Das städtebauliche Erscheinungsbild wird wesentlich durch die Dachform und Dachgestaltung mit beeinflusst.

Die Bauordnung NW '95 lässt ebenso wie die BauO NW '84 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 vorgenannten Dachelemente tritt unter Umständen die Dachfläche als Gestaltungselement ganz in den Hintergrund.

Insofern sind hierzu einige Gestaltungsregeln erforderlich. Diese sind in der beigegeführten *Anlage 1* näher erläutert. Die aufgeführten Dachelemente sind hierbei ab einer Dachneigung von 35° generell zulässig.

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 angelegt 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 Abweichungen von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften

(§ 73 BauO NW)

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 1/3 des vorhandenen Hauptgebäudes begrenzt werden.

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

IX. Flächengliederung

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 3,31 ha und setzt sich wie folgt zusammen:

	ha	%
Mischgebiet	0,77	23,3
allg. Wohngebiet	0,13	3,9
Gemeinbedarfsfläche	0,38	11,5
Versorgungsfläche	0,01	0,3
Verkehrsfläche	0,46	13,9
Grünfläche	1,41	42,6
Wasserfläche	0,15	4,5

X. Bodenordnende Maßnahmen

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

XI. Überschlägliche Kostenermittlung

Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind abgeschlossen.
Zur Plandurchführung fallen somit keine weiteren Kosten an.

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

Für das Stadtgebiet Borken wurde eine Ermittlung von Altlastenverdachtsflächen durchgeführt. Hiernach befand sich auf dem südl. gelegenen Flurstück 753 eine Tankstelle. Diese wurde 1986 stillgelegt, die Zapfsäulen abgerissen, die Tank geleert und mit Sand verfüllt.

Heute befindet sich in den Gebäuden eine Zweiradwerkstatt.

Im Januar 1998 fand eine Bewertung der ehem. Tankstelle statt. In Abstimmung mit dem Kreisumweltamt sind weitere Maßnahmen derzeit nicht erforderlich.

Im Planbereich wird folgender Hinweis eingetragen:

Aufgrund der ehem. Tankstelle „Ahauser Straße 81“ wird vor einer Grundwasserentnahme eine Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Borken und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Borken empfohlen.

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

a) Baudenkmale

Im Bereich der Coesfelder Straße befinden sich zwei Baudenkmale. Diese sind entsprechend dargestellt.

b) Bodendenkmal

Vom Planbereich wird ein mittelalterliches / frühneuzeitliches Siedlungsgebiet betroffen. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden. Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis eingetragen.

c) Richtfunkstrecke

Über das Plangebiet hinweg führt die Richtfunkstrecke Borken-Weseke. Innerhalb des beidseitigen Schutzstreifens dürfen bauliche Maßnahmen die NN-Höhe von 89 m nicht überschreiten.

Aufgrund der Geländehöhe (43 m ü. NN) und einer voraussichtlichen Gebäudehöhe von ca. 14,0 – 15,0 m wird die zulässige Höhe deutlich unterschritten. Störungen des Funkverkehrs sind durch bauliche Maßnahmen nicht zu erwarten.

Borken, 04. August 1999
- Stadtplanungsamt-


Vehorn
Sachgebietsleiter

Bauordnungsrechtliche Vorschriften

zum Thema Dachgauben, Dachaus- bzw. Vorbauten und Dacheinschnitte gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 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. 1/3 der jeweiligen Trauflänge betragen.
Bei Zeltdächern beträgt die max. Gaubenbreite generell 1/3 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.

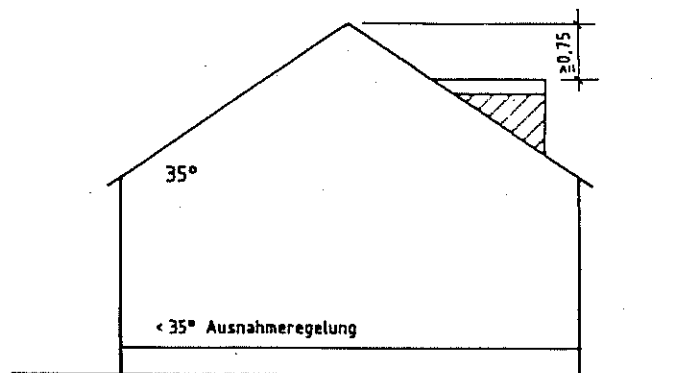
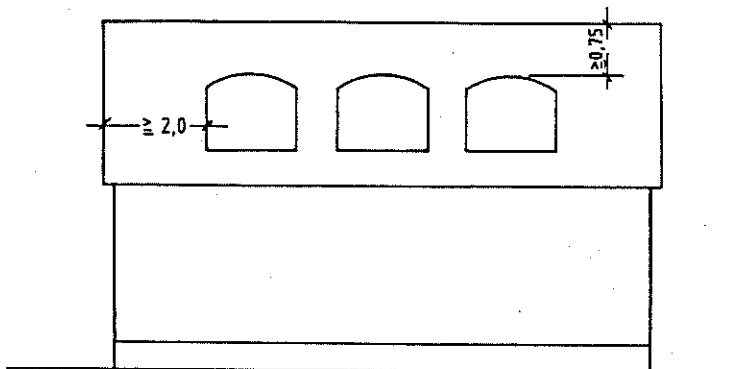
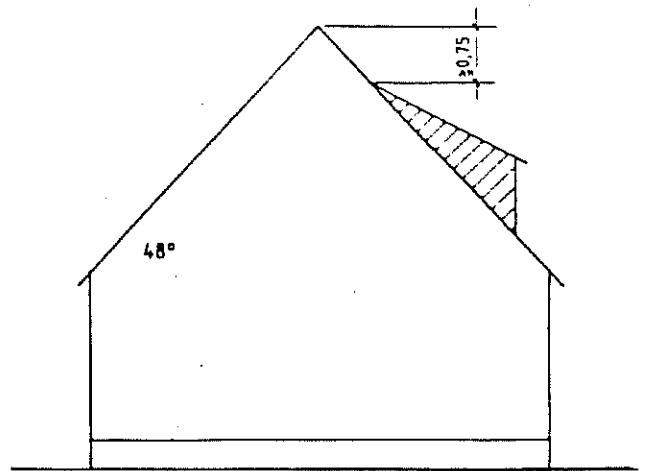
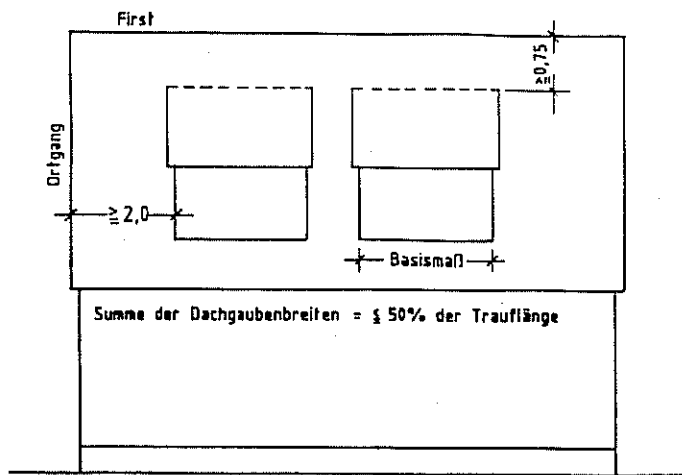
- 2.2 Dachausbauten und Dachvorbauten mit Flachdachkonstruktionen sind generell ausgeschlossen.
- 2.3 Der Firstpunkt bei Dachaus- bzw. Vorbauten muß mindestens 0,75 m Abstand (lotrecht gemessen) zur Firstlinie der jeweiligen Dachfläche einhalten.
Der Traufpunkt darf dabei allerdings nicht höher als 2,2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

3. Dacheinschnitte

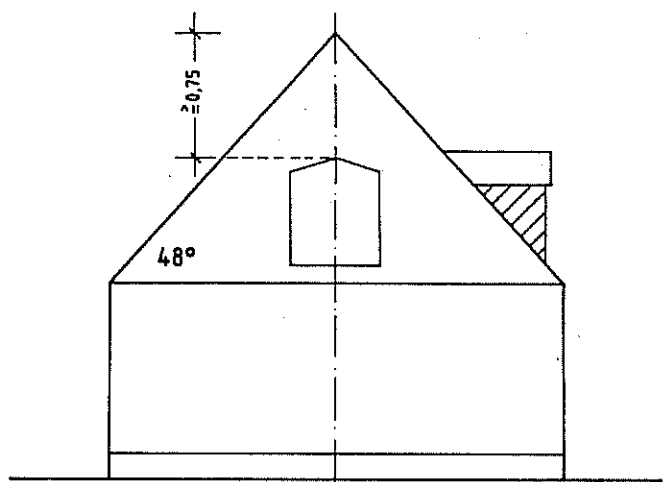
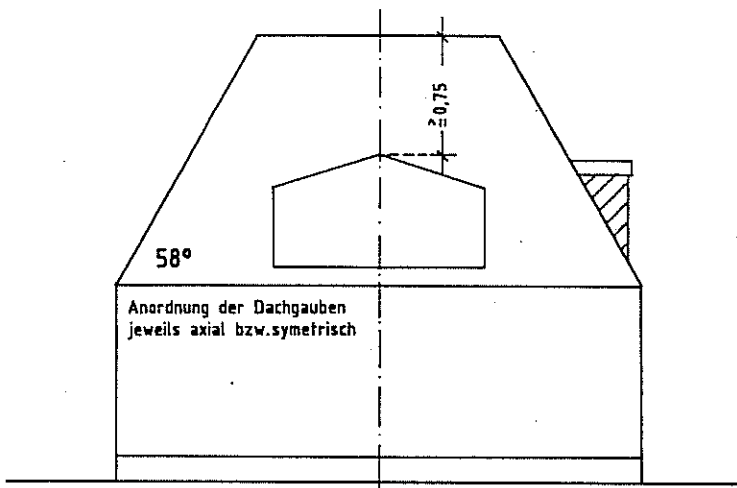
- 3.1 Dacheinschnitte sind ab 35 ° Dachneigung zulässig, sofern die Gesamtlänge aller Einschnitte 50 % der Trauflänge nicht überschreitet. Die Einschnitte müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zum Ortgang und von 0,75 m (lotrecht gemessen) zur Firstlinie einhalten.
Werden bei Satteldächern Dacheinschnitte 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.

Abweichungen gemäß § 73 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.

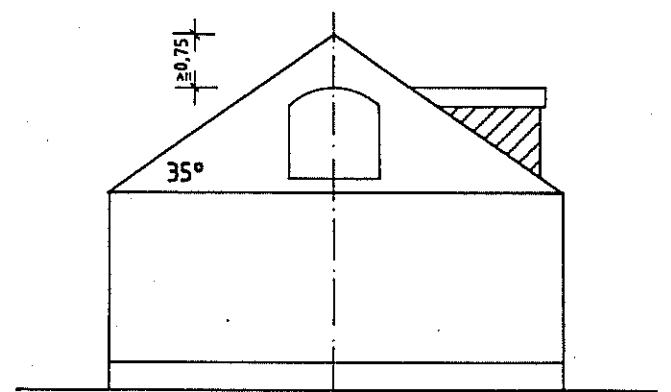
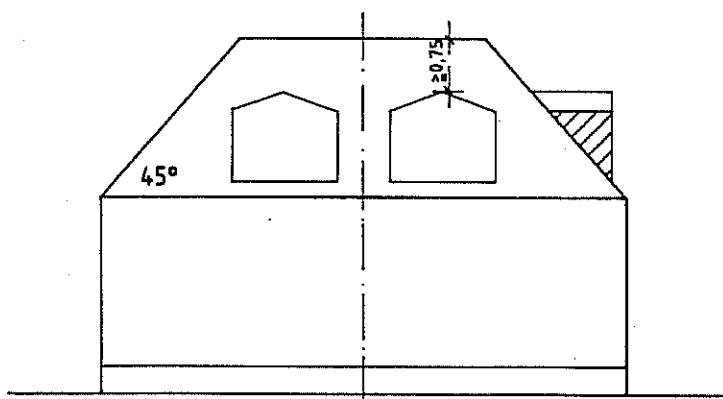


Zu Pkt. 1 Textfassung



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

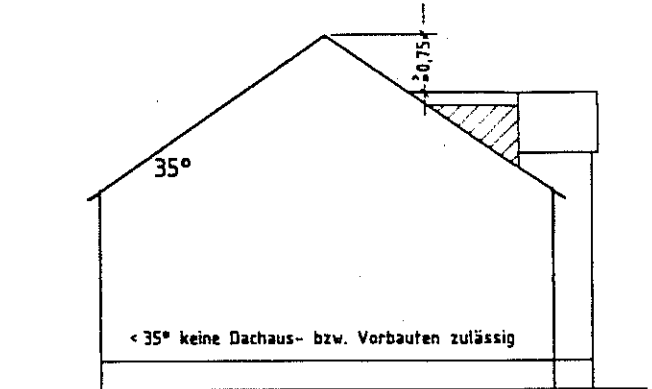
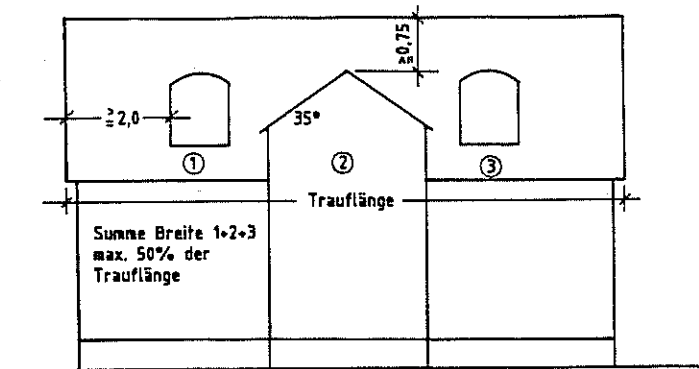
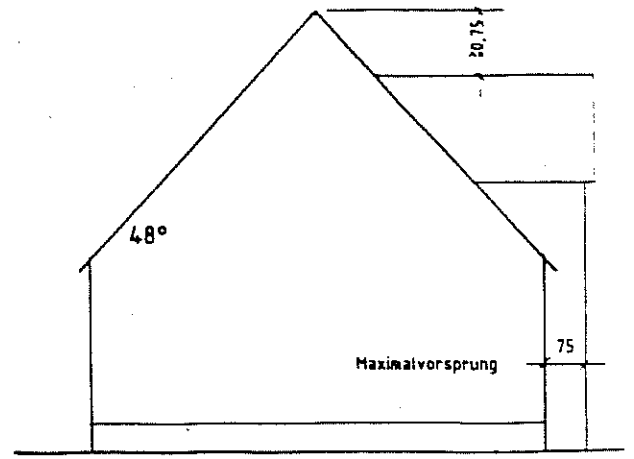
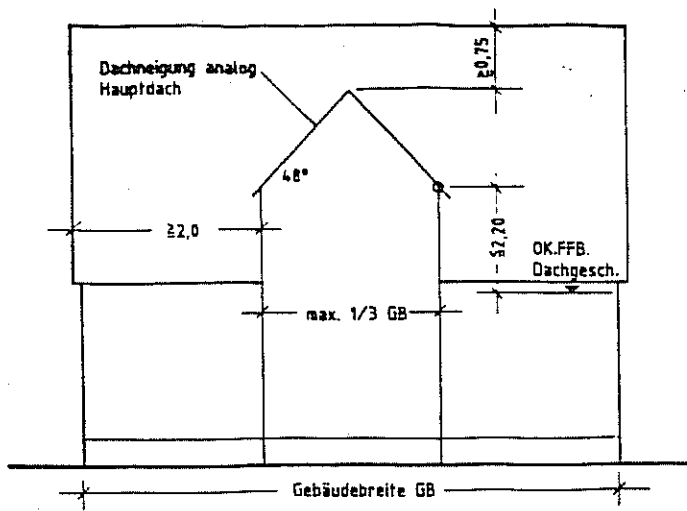
Beispiel Zeltdächer bzw. Schmalseite der Walmdächer
Breite Dachgaube $\leq 1/3$ der Trauflänge



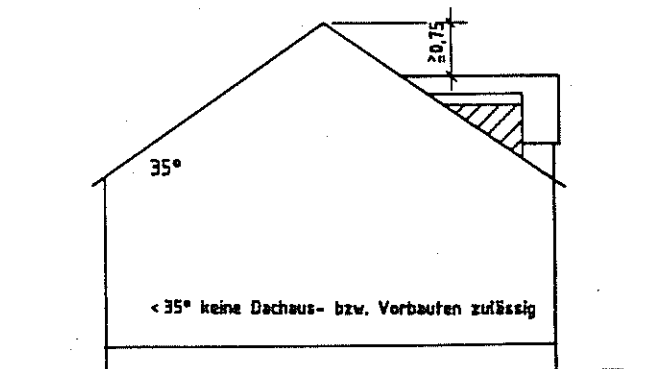
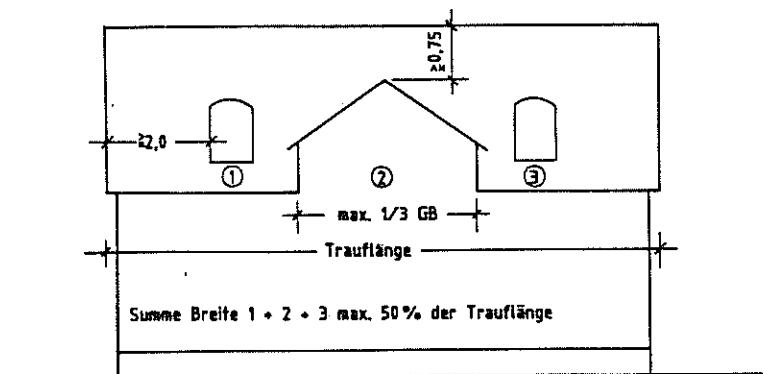
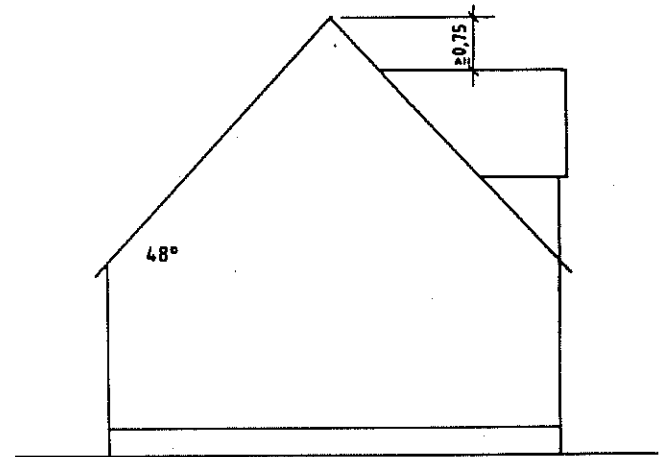
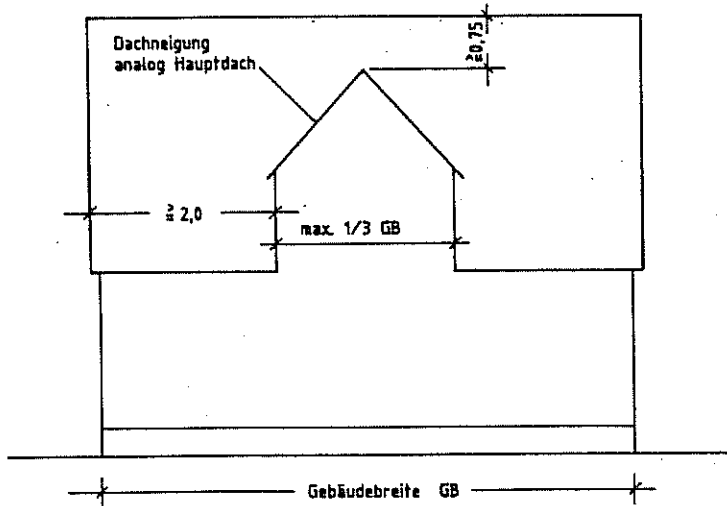
Zu Pkt. 1 Textfassung

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

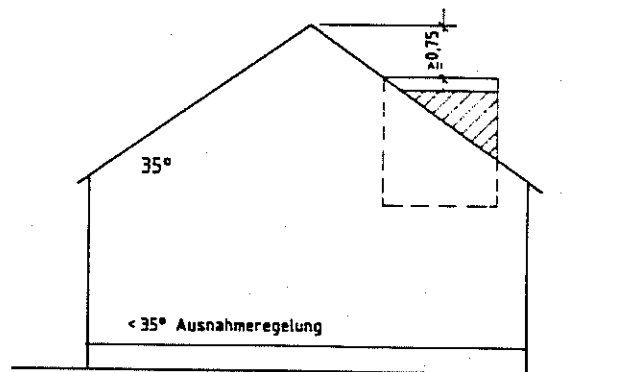
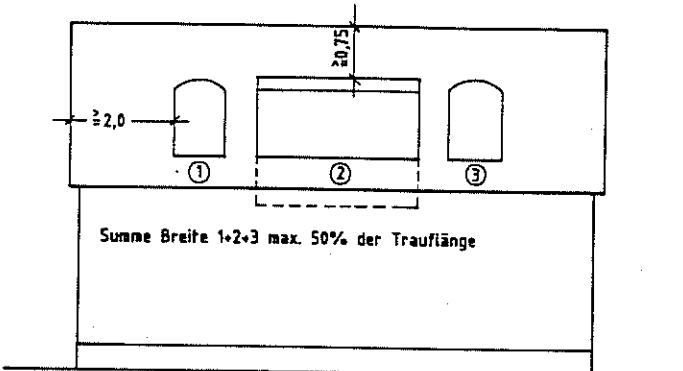
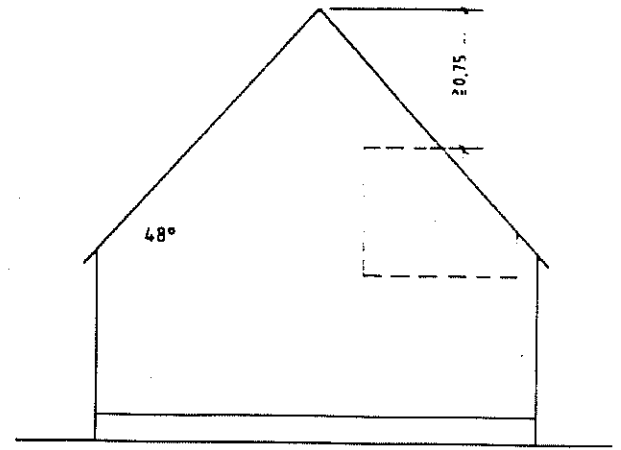
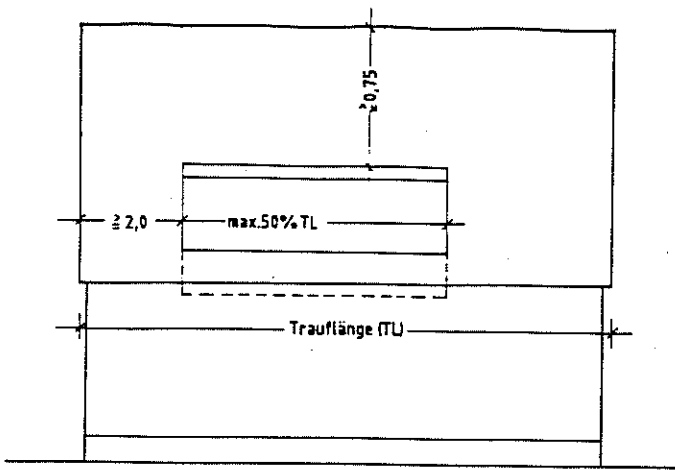
Seite 2



Zu Pkt. 2 Textfassung

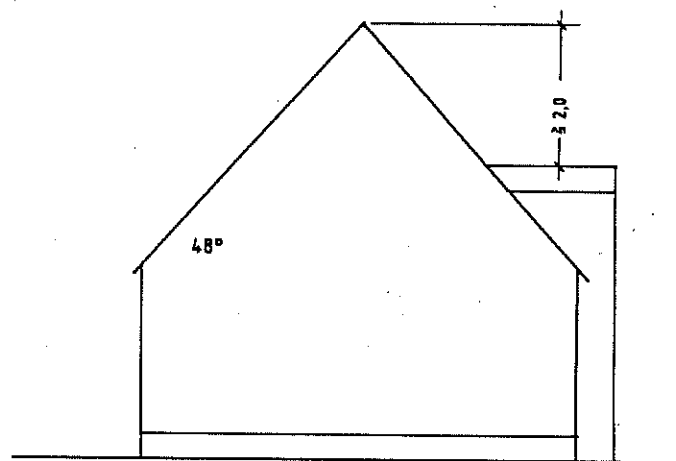
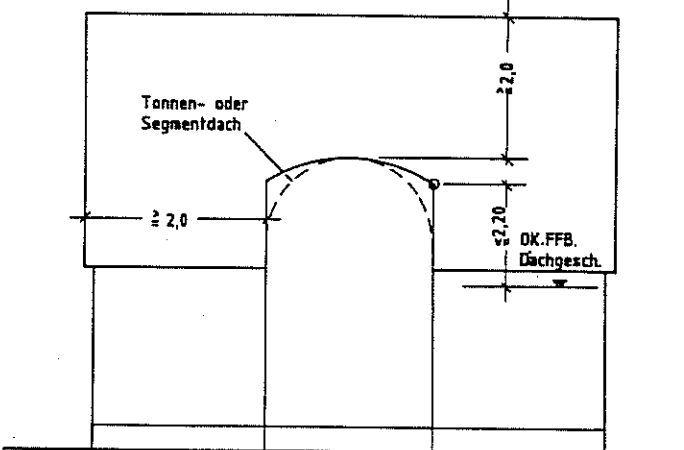


Zu Pkt. 2 Textfassung

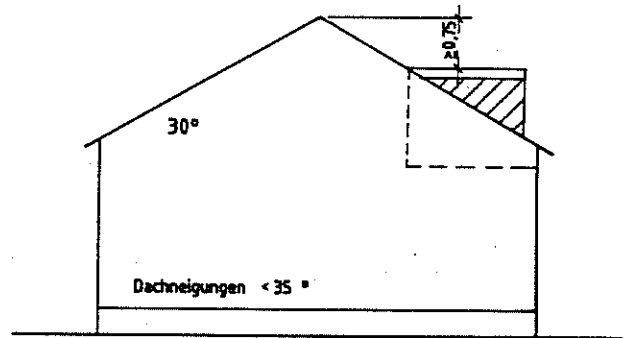
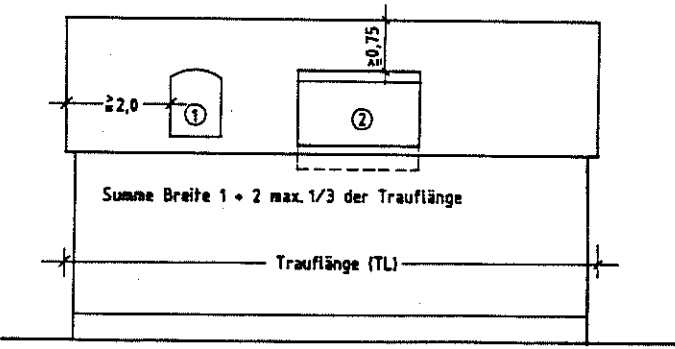


Zu Pkt. 3 Textfassung

Mögliche Abweichungen



Zu Pkt. 2 Abweichungen



Zu Pkt. 1 Abweichungen