



I Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 3 BauNVO)	Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO) max. 2 Wohnungen zulässig	Grundflächenzahl Dezimalzahl z. B. 0,4
WR 2 Wg		Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß röm. Ziffer z. B. II
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	

Nutzungsschablone	
Baugeteil	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschößflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung

§ 1 Abs. 5 BauNVO: Anlagen für sportliche Zwecke sind im WA-Gebiet nur ausnahmsweise zulässig.

Ermittlung der Geschößfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO): Die Geschößfläche ist nach den Aufmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. In den Nichtvollgeschossen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

TH = Traufhöhe, z.B. maximal zulässige Traufhöhe 47,2 m über Normalnull. Gemessen in Flucht der Außenseite des traufenseitigen Mauerwerkes bis Oberkante Dachsparren.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Straßengrenzlinie
- öffentliche Parkfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für die Abwasserbeseitigung, für Versorgungsanlagen, Hauptversorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Regenwasserabklärungsflächen
- Trafo
- Gas-/Wasserhauptleitung
- 10 KV-Kabel

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

- private/öffentliche Grünfläche (Rasen, Büsche, Bäume)
- Kinderspielfeld

Sonstige Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 und 7 BauGB sowie § 16 Abs. 5 BauNVO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Art und Maß)
- Abgrenzung sonstiger Nutzungen (BauNVO)
- Bindung zur Erhaltung von Bäumen
- Lage geometrisch nicht eindeutig festgestellt

Sonstige Darstellungen

- Wohngebäude mit Angabe der vorh. Vollgeschosse, der Dachneigung u. der Firstrichtung
- Nebenanlage/Garage
- Flurstücksgrenze
- vorhandener Höhenpunkt in Meter über Normalnull z. B. 43,99 m ü. NN
- Oberkante Kanaldeckel-Schmutzwasser

II Bauordnungsrechtliche Vorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauNVO)

- Die Dächer der Hauptgebäude sind entsprechend der Nutzungsschablone auszuführen als: a) Satteldach (SD) bei sonstiger Dachneigung, b) Flachdach (FD) mit höchstens 8% Dachneigung.
- Wenn keine Dachform, Dachneigung oder Firstrichtung angegeben ist, ist diese der Nachbarbebauung anzupassen.
- Stellung des Hauptgebäudes (Hauptfirstrichtung)

Dachgäben

- Dachgäben sind nur bei einer Dachneigung ab 35° zulässig.
- Dachgäben im Spitzbodenbereich sind unzulässig.
- Bei Satteldächern darf die Summe der Dachgäbenbreiten, Bezugsmaß ist dabei das Basismaß der Dachgäben, max. 50% der jeweiligen Traufhöhe betragen. Zum Umfang ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten. Zwischen der Firstlinie und dem oberen Dachanschnitt der Gäben muß ein Mindestabstand von 0,75 m (lotrecht gemessen) gegeben sein.

Dachausbauten und Dachverbauten

- Dachausbauten in senkrechter Verlängerung der Gebäudeaußenhaut und Dachverbauten (Zwerggiebel) mit einer maximalen Gebäudevergrößerung von 0,75 m sind nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung ab 35° zulässig, sofern ihre Gesamthöhe 1/3 der jeweiligen Gebäuhöhe nicht überschreitet. Werden diese Bauteile durch zusätzliche Dachgäben getragen, so darf die Gesamthöhe aller Anlagen maximal 50% der jeweiligen Traufhöhe betragen. Bezugsmaß ist dabei das Basismaß der Dachgäben und Dachaus- bzw. Verbauten. Der Abstand zu Gebäudeecken darf 2,0 m nicht unterschreiten.
- Dachausbauten und Dachverbauten mit Flachdachkonstruktionen sind generell ausgeschlossen.
- Der Firstpunkt bei Dachaus- bzw. Verbauten 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.

Kennzeichnung

(§ 9 Abs. 5, Nr. 3 BauGB)

- Fläche bei der eine Bodenkontamination vorliegt. Siehe Gefährdungsbeurteilung

Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Überschwemmungsgebiet

- Dachanschnitte sind ab 35° Dachneigung zulässig, sofern die Gesamtlänge aller Einschnitte 50% der Traufhöhe nicht überschreitet. Die Einschnitte müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zum Umfang und von 0,75 m (lotrecht gemessen) zur Firstlinie einhalten. Werden bei Satteldächern Dachanschnitte durch Bauteile gemäß Pkt. 4 und Pkt. 5 ergänzt, so darf die Gesamtlänge aller Anlagen max. 50% der jeweiligen Traufhöhe betragen.
- Dachanschnitte im Spitzbodenbereich sind unzulässig.
- Die Dachneigung der Garagen, der Carport- sowie der Nebenanlagen dürfen die Neigung des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- Doppel- oder Hebelgaragen bzw. Carportanlagen sind mit einheitlichen Dächern (Form und Neigung) auszuführen. Dies gilt auch für gebietshängig aneinandergebauten Garagen bzw. Carportanlagen auf unterschiedlichen Parzellen.
- Walddachkonstruktionen bzw. einseitige Abwalmungen sind unzulässig.
- Zusammenhängende Gebäude (Doppelhaus, Hausgruppe etc.) sind nur mit einer einheitlichen Dachneigung zulässig.
- Allgemeine Einfridrigung: Straßenseitige Vorgefridrigung: max. 0,70 m Höhe. Straßenseitige Nutzfridrigung: max. 2,0 m Höhe.

Abweichungen

(§ 73 BauNVO)

- Bei Dachneigungen unter 35° können Dachgäben oder lundl Dachanschnitte zugelassen werden, sofern ihre Gesamtlänge 1/3 der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreitet. Der obere Abschluß der Gäben und Dachanschnitte muß dabei mindestens 1,75 m (lotrecht gemessen) unterhalb der Firstlinie der jeweiligen Dachfläche liegen.
- Dachausbauten und Dachverbauten können ausnahmsweise auch bei linden- oder spitzbodenartigen Dachformen ausgesetzt 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.
- Bei ebenerhoben Anbauten kann ein Flachdach zugelassen werden, wenn die Grundfläche 1/3 des Hauptgebäudes nicht überschreitet.
- Für die Dächer der Garagen, der Carport- sowie der Nebenanlagen sind folgende Ausnahmen zulässig: 4.1 Garagen und Nebenanlagen können mit Walddächern ausgesetzt werden, sofern das jeweilige Hauptgebäude diese Bauform vergibt.

III Verfahrensübersicht

Dieser Plan wurde im Auftrag des Rates der Stadt Borken vom Stadtbauamt ausgearbeitet.

Borken, den 24. 10. 1996

Der Stadtdirektor - Stadtbauamt - I. A.

Die kartographische Darstellung des Zustandes vom 17. 10. 1996 wird als richtig, die genehmigte Festlegung der räumlich-baulichen Planung als ausreichend beschteigt.

Borken, den 3. 7. 97

Kreis Borken
- Überkreisdirektor
- Vermessungs- u. Katasteramt - I. A.

(H.-G. Vehorn)

gez. Theis (I. S.)

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch Beschluß des Rates der Stadt Borken vom 25. 6. 97 aufgestellt worden. Gleichzeitig ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung beschlossen worden.

Borken, den 2. 7. 97

Der Stadtdirektor

Dieser Plan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 15. 7. 97 bis 25. 8. 97 öffentlich ausliegen auf Grund der Bekanntmachung vom 2. 7. 97.

Borken, den 18. 8. 97

Der Stadtdirektor I. A.

gez. Lührmann

Hans-Ger Vehorn

Eintragungen: Änderungen durch Ratsbeschluß vom 1. 10. 97 auf Grund eingegangener Anregungen und Bedenken.

Es wird bestätigt, daß dieser Plan gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Borken am 1. 10. 97 als Satzung beschlossen worden ist.

Borken, den 29. 10. 97

Der Stadtdirektor i. V.

Die Beschlussfassung des Rates der Stadt Borken über die Aufstellung dieses Planes sowie die öffentliche Auslegung wurden gemäß § 12 BauGB ordnungsgemäß bekanntgemacht.

Bekanntmachung vom 29. 10. 97 veröffentl. am 31. 10. 97 in der Borkener Zeitung.

Borken, den 6. 11. 97

Der Stadtdirektor i. V.

gez. Höving

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 74 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. 3. 1995 (GV. NW. S. 278).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 7. 1994 (GV. NW. S. 446), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. 3. 1996 (GV. NW. S. 124).
- Mahnmaßensatz zum Baugesetzbuch (BauGB-Mahnmaßensatz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. 11. 1996 (BGBl. I S. 1626).



STADT BORKEN

Bebauungsplan GE 5

Neumühlenallee

1. Änderung