



### I Planungsrechtliche Festsetzungen

**Art und Maß der baulichen Nutzung**  
( § 9 Abs. 1 BauGB sowie §§ 16 bis 21 BauNVO )

WR	Reine Wohngebiete ( § 9 BauNVO )	Grundflächenzahl	Dezimalzahl z. B. 0,3
		Geschossflächenzahl	Dezimalzahl im Kreis z. B. 0,8

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß röm. Ziffer z. B. II

**Nutzungsschablone**

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung

F mind. 900qm = Mindestgröße des Baugrundstückes

**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 )

----- Straßenbegrenzungslinie

**Führung von Versorgungsleitungen**  
( § 9 Abs. 1 BauGB )

----- Leitungsrechte

**Grünflächen**  
( § 9 Abs. 1 BauGB )

Kinderspielfeld  
 private Grünfläche

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**  
( § 9 Abs. 1 BauGB )

----- Leitungsrecht für die Bundesrepublik Deutschland

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Art und Maß)  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern mit den nachstehenden Gehölzarten:  
 Haselnuß (Corylus avellana), Roter Hainbühl (Cornus sanguinea), Faulbaum (Rhamnus frangula), Aschweide (Salix cinerea), Ochsenweide (Salix aurifolia), Heiderose (Rosa canina), Färbeginster (Genista tinctoria), Schlehe (Prunus spinosa), Gewöhnl. Liguster (Ligustrum vulgare), Gevißk. Schneeball (Viburnum opulus)

**Sonstige Darstellungen**

	Wohngebäude mit Angabe der vorh. Vollgeschosse, der Dachneigung u. der Firstrichtung		rechtwinklig
	Nebenanlage/Garage		parallel
	Flurstücksgrenze		vorhandener Höhenpunkt in Meter über Normalnull z. B. 45,05 m ü. NN OK-SW = Oberkante Schmutzwasserschacht

### II Bauordnungsrechtliche Vorschriften

- Die Dächer der Hauptgebäude sind entsprechend der Nutzungsschablone auszuführen als:
  - Satteldach (SD) beidseitig gleiche Dachneigung
  - Flachdach (FD) mit höchstens 8% Dachneigung
  - Waldschal (WD). Die Dachflächen der Schmalseiten sind 10° steiler als die Längsseiten auszubilden.
- Wenn keine Dachform, Dachneigung oder Firstrichtung angegeben ist, ist diese der Nachbarbebauung anzupassen.
- Dachgauben
  - Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung ab 35° zulässig.
  - Dachgauben im Spitzbodenbereich sind unzulässig.
  - Bei Satteldächern darf die Summe der Dachgaubenbreiten, Bezugsmaß ist dabei das Basismal der Dachgauben, max. 50% der jeweiligen Traufbreite betragen. Zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten. Zwischen der Firstlinie und den oberen Dachanschlüssen der Gauben muß ein Mindestabstand von 0,75 m (lotrecht gemessen) gegeben sein.
  - Bei Waldschälern darf die Summe der Dachgaubenbreiten an den Längsseiten max. 40% und an den Schmalseiten max. 20% der jeweiligen Traufbreite betragen. Die Anordnung der Dachgauben bei Waldschälern hat jeweils axial bzw. symmetrisch zur Dachfläche zu erfolgen.
- Dachaufbauten und Dachvorbauten:
  - Dachaufbauten in senkrechter Verlängerung der Gebäudeaufbauten und Dachvorbauten (Zwerggiebel) mit einem maximalen Gebäudeergründung von 0,75 m sind nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung ab 35° zulässig, sofern ihre Gesamtlänge 1/3 der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreitet. Werden diese Bauteile durch zusätzliche Dachgauben ergänzt, so darf die Gesamtlänge aller Anlagen maximal 50% der jeweiligen Traufbreite betragen. Bezugsmaß ist dabei das Basismal der Dachgauben und Dachauf- bzw. Vorbauten. Der Abstand zu Gebäudedecken darf 2,0 m nicht unterschreiten.
  - Dachaufbauten und Dachvorbauten mit Flachdachkonstruktionen sind generell ausgeschlossen.
  - Der Firstpunkt bei Dachauf- 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.
- Dachschneitelle
  - Dachschneitelle sind ab 35° Dachneigung zulässig, sofern die Gesamtlänge aller Einschnitte 50% der Traufbreite 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 Dachschneitelle durch Bauteile gemäß Pkt. 3 und Pkt. 4 ergänzt, so darf die Gesamtlänge aller Anlagen max. 50% der jeweiligen Traufbreite betragen.
  - Dachschneitelle in Spitzbodenbereich sind unzulässig.
  - Bei Waldschälern gelten für Dachschneitelle die entsprechenden Vorschriften analog Pkt. 3.4.

- OH = Drenpelhöhe: z. B. 0,5 m größte Drenpelhöhe in Metern, Gemessen von Fußbodenoberkante Dachgeschoss bis Oberkante Dachsparren in Flucht der Außenseite des traufseitigen Außenbauwerkes ( § 9 BauGB )
- Die Dächer der Garagen, der Carport- sowie Nebenanlagen sind wie folgt auszuführen:
  - 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. Fertighausweise können mit Dachneigungen kleiner 30° erstellt werden, eine Mindestneigung von 15° ist allerdings einzuhalten.
  - Doppel- oder Reihengaragen bzw. Carportanlagen sind mit einheitlichen Dächern (Form und Neigung) auszuführen. Dies gilt auch für giebelständig angeordnete Garagen bzw. Carportanlagen auf unterschiedlichen Parzellen.
  - Waldschalbauweise bzw. einseitige Abwalmungen sind unzulässig.
- Zusammenhängende Gebäude ( Doppelhaus, Hausgruppe etc. ) sind nur mit einer einheitlichen Dachneigung zulässig.
- Allgemeine Einfriedigung:
  - Straßenseitige Vergarteneinfriedigung: max. 0,70 m Höhe.
  - Straßenseitige Nutzgarteneinfriedigung: max. 2,0 m Höhe.

### Ausnahmen

- Bei Dachneigungen unter 35° können Dachgauben oder (und) Dachschneitelle zugelassen werden, sofern ihre Gesamtlänge 1/3 der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreitet. Der obere Abschluß der Gauben und Dachschneitelle muß dabei mindestens 0,75 m (lotrecht gemessen) unterhalb der Firstlinie der jeweiligen Dachfläche liegen.
- Dachaufbauten und Dachvorbauten können ausnahmsweise auch mit tonnen- oder segmentförmigen 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.
- Bei ebenerdigen Anbauten kann ein Flachdach zugelassen werden.
- Im Bereich der baulichen Nutzung " bis zwei Vollgeschosse " kann an Stelle der Drenpelhöhe bis 0,3 m, bei eingeschossigen Baukörpern folgende Drenpelhöhe zugelassen werden:
  - Dachneigung unter 45° = 0,5 m
  - Dachneigung ab 45° = 0,75 m.
- Für die Dächer der Garagen, der Carport- sowie Nebenanlagen sind folgende Ausnahmen zulässig:
  - Putzschalbauweise kann zugelassen werden, wenn die Garagen, Carport- oder Nebenanlagen auf mindestens 2/3 ihrer Länge direkt mit dem Hauptbaukörper verbunden sind. Putzdächer sind mit einer 20° geringeren Dachneigung des jeweiligen Hauptgebäudes auszuführen.
  - Freistehende Reihengaragen, bzw. Carportanlagen können mit Putzdächern zugelassen werden.
  - Bei Garagen, Carport- bzw. Nebenanlagen können Flachdächer zugelassen werden.
  - Garagen und Nebenanlagen können mit Waldschälern ausgestattet werden, sofern das jeweilige Hauptgebäude diese Bauform vorgibt.

### III Nachträglich übernommene Festsetzungen

( § 9 Abs. 6 BauGB )

Rechtfunktrecke mit Schutzstreifen  
Bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von 87,0 m über NN nicht überschreiten.

### IV Verfahrensübersicht

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

Borken, den 20. 3. 1995

Der Stadtdirektor  
- Stadtbaumeister -  
L. A.

*W. G. Vehn*  
( H.-G. Vehn )

Dieser Plan wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch Beschluß des Rates der Stadt Borken vom 24. 05. 1995 aufgestellt. Gleichzeitig ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung beschlossen worden.

Borken, den 23. 06. 1995

Der Stadtdirektor  
L. V.

gez. Höving

Die kartographische Darstellung des Zustandes vom 9. 9. 1994 wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend bescheinigt.

Borken, den 8. 6. 1996

Kreis Borken  
Der Oberkreisdirektor  
- Vermessungs- u. Katasteramt -  
L. A.

gez. Hansens ( L.S. )

Dieser Plan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 3. 7. 1995 bis 3. 9. 1995 öffentlich ausliegen auf Grund der Bekanntmachung vom 23. 6. 1995.

Borken, den 4. 8. 1995

Der Stadtdirektor  
L. A.

gez. Schroer ( L.S. )

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

Es wird bestätigt, daß dieser Plan gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Borken am 23. 12. 1995 als Satzung beschlossen worden ist.

Borken, den 23. 01. 1996

Der Stadtdirektor  
L. V.

gez. Höving

Dieser Plan wurde gemäß § 11 Abs. 3 des Baugesetzbuches am 23. 01. 1996 der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt.

Borken, den 23. 01. 1996

Der Stadtdirektor  
L. V.

gez. Höving

Unter Bezugnahme auf meine Verfügung vom 29. 03. 1996 Az. 35.2.1 - 5202-9/96 werden Verteilungen von Rechtsverschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht.

Münster, den 29. 03. 1996

Bezirksregierung Münster  
L. A.

gez. Gravemann

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2254), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 1994 (BGBl. I S. 2324).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. 4. 1984 (GV. NW. S. 416) und 4. Gesetz vom 24. 11. 1987 (GV. NW. S. 471) durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446).

Verordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. 4. 1984 (GV. NW. S. 416) und 4. Gesetz vom 24. 11. 1987 (GV. NW. S. 471) durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18. 12. 1990 (BGBl. 91 I S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. 4. 1984 (GV. NW. S. 416) und 4. Gesetz vom 24. 11. 1987 (GV. NW. S. 471) durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 7. 1994 (GV. NW. S. 666).

**STADT BORKEN**  
**Bebauungsplan GE 11a**  
**Sebastianstraße**

Gemarkung: Gemen  
Flur: 1  
Ausfertigung: 13 Ausfertigungen

M. = 1 : 500