

**Planungsrechtliche Festsetzungen**  
(nach Planzeichenverordnung PlanZV 90, § 9 BauGB)

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 BauGB sowie §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

**Gilt für das MI-Gebiet:**  
Ausschluss von Vergnügungsstätten:  
Zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen sind im MI-Gebiet gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 3 (3) BauNVO Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Aufgrund der Lage außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) der Innenstadt von Borken und zum Schutz sowie zur Entwicklung desselben bzw. zum Erhalt der Attraktivität und zur Stärkung der Innenstadt von Borken ist in dem festgesetzten Mischgebiet gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO naturnaher- und innenstadtnaher Einzelhandel ausgeschlossen. Zulässig sind folgende nicht-innenstadtrelevante Sortimente:

Auszug aus der Sortimentsliste für Borken ("Borkener Liste"):

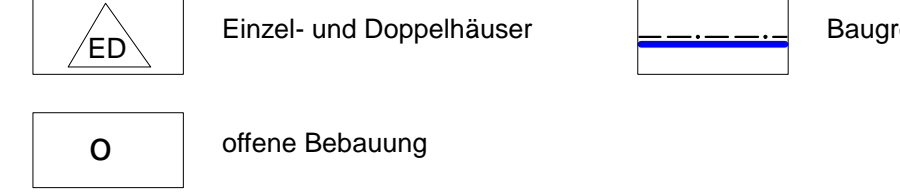
Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkermaterial (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmäher)
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Teppichen und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitsanlagen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Bettenwaren (nur Matratzen, Matratzenböden und Latzenstoffe, keine Bettwäsche)	47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Stoppdecken u. a. Bettdecken, Kissen u. a. Bettenwaren)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartennetze)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffsachen a. n. g. (daraus NUR: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör	45.32	Einzelhandel mit Kraftfahrzeugteilen und -zubehör
	45.40	Handel mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Kraftfahrzeuge)
Möbel	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/Samen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Samen und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Reitbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Camargematerial (ohne Camargemöbel, Anglerbedarf und Biere)
Sonstiger zoologischer Bedarf und lebende Tiere	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NICHT: Einzelhandel mit Futtermitteln für Haustiere)
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Teppiche, Fußbodenbelägen und Tapeten)

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

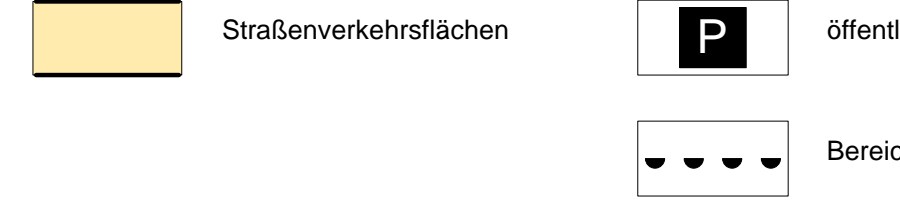
Baugeteil	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl (Dezimal), z.B.
Grundflächenzahl (GRZ)		0,4
Baugesamtheit		als Höchstanzahl (röm. Ziffer), z.B. II
Baugesamtheit	Dachform und Dachneigung	zwingend (röm. Ziffer) im Kreis, z.B. II

DH = Drempehhöhe, z. B. maximal zulässige Drempehhöhe (DH) bis 0,50 m.  
Hmax = maximale Gebäudehöhe, bezogen auf fertig ausgebaute Straßendecke

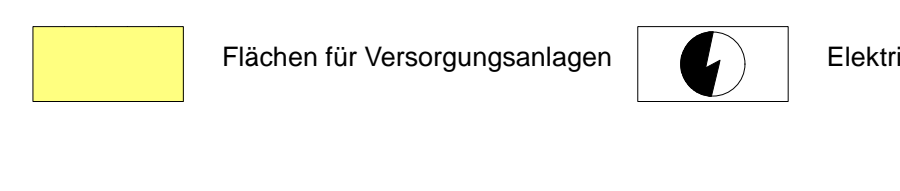
**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)



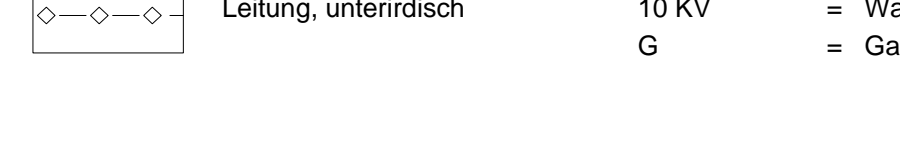
**Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 BauGB)



**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**  
(§ 9 Abs. 1 BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauNVO)



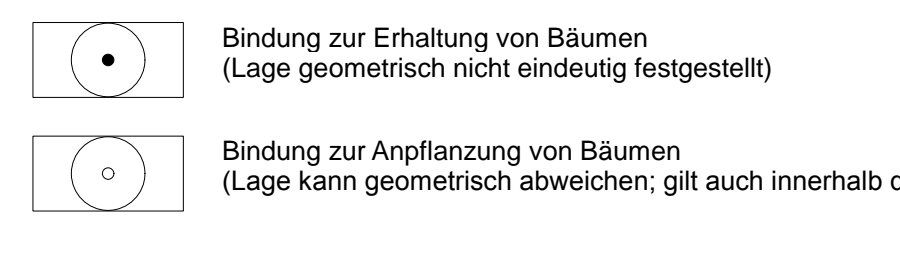
**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**  
(§ 9 Abs. 1 BauGB)



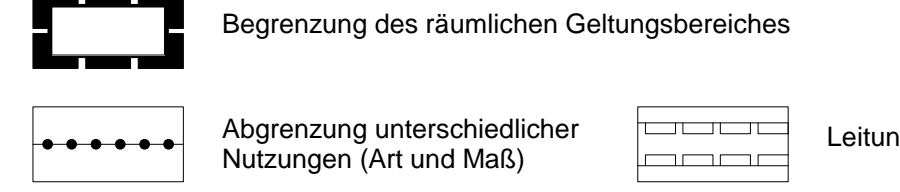
**Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 BauGB)



**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



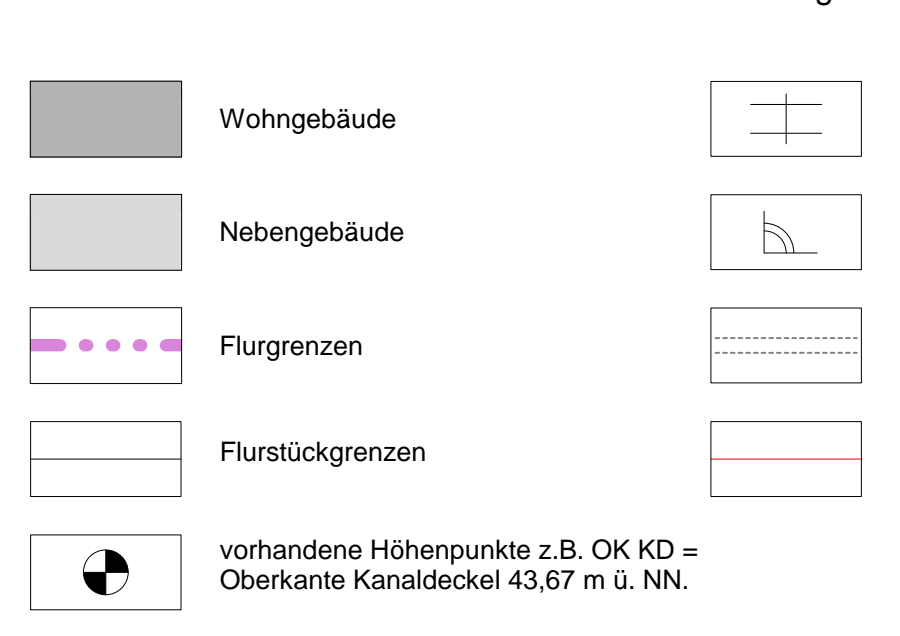
**Sonstige Planzeichen**  
(§ 9 Abs. 1, 6 und 7 BauGB sowie § 16 Abs. 5 BauNVO)



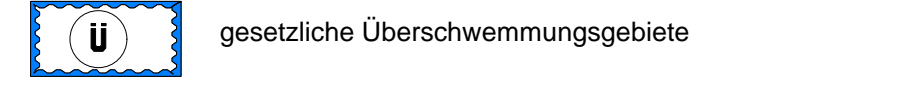
Auf Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.

Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen:  
1) Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Garagenstellplätzen bzw. Carportstellen, § 14 BauNVO und den Einfriedigungen von 1,00 - 2,00 m Höhe ist ein Mindestabstand von 60 cm einzuhalten.  
2) Zwischen Garagen bzw. Carports und öffentlichen Verkehrsflächen müssen zur- und Abfahrten von mind. 5,00 m Länge vorhanden sein.

**Sonstige Darstellungen**



**Nachrichtlich übernommene Festsetzungen**  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)



**Bauordnungsrechtliche Vorschriften**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauNVO)

- Die Dächer der Hauptgebäude sind entsprechend der Nutzungsschablonen auszuführen als: 1.1 Satteldach (SD) bei sonstiger gleichwertiger Dachneigung, 1.2 Pultdach (PD), 1.3 Zeltdach (ZD), 1.4 Walmdach (WD)
- Wenn keine Dachform, Dachneigung oder Firstrichtung angegeben ist, ist diese der Nachbarbebauung anzupassen.
- Dachgauben: 3.1 Dachgauben müssen deutlich hinter der Gebäudeaußenwand zurücktreten, mindestens hinter die Innenecke der Hintermauerung; 3.2 Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung ab 35° zulässig; 3.3 Dachgauben im Spitzbereich sind unzulässig; 3.4 Bei Satteldächern darf die Summe der Dachgaubenbrücken, Bezugsmaß ist dabei das Basismaß der Dachgauben, maximal 50 % der jeweiligen Traufanfänge betragen. Zum Ortsgang ist ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten. Zwischen der Firslinie und dem oberen Dachanschluß der Gauben muss ein Mindestabstand von 0,75 m (lotrecht gemessen) gegeben sein.
- Bei Walmdächern darf die Summe der Dachgaubenbrücken an den Längsseiten maximal 40% und an den Schmalseiten maximal 1/3 der jeweiligen Traufanfänge betragen. Die Anordnung der Dachgauben bei Walmdächern hat jeweils axial bzw. symmetrisch zur Dachfläche zu erfolgen.
- Dachausbauten und Dachvorbauten: 4.1 Dachausbauten in senkrechter Verlängerung der Gebäudeaußenwand und Dachvorbauten (Zwerggiebel) mit einem maximalen Gebäudeübergang von 1,00 m sind nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung ab 35° zulässig, sofern ihre Gesamtbreite 1/3 der jeweiligen Traufanfänge nicht überschreitet. Werden diese Bauteile durch zusätzliche Dachgauben ergänzt, so darf die Gesamtbreite aller Anlagen maximal 50 % der jeweiligen Traufanfänge betragen. Bezugmaß ist dabei das Basismaß der Dachgauben und Dachaus- bzw. Vorbauten. Der Abstand zu Gebäudedächern durch Bauteile gemäß Pkt. 1 und Pkt. 2 ergänzt, so darf die Gesamtlänge aller Anlagen maximal 50 % der jeweiligen Traufanfänge betragen. 4.2 Dachausbauten und Dachvorbauten sind mit geeigneten Dachflächen auszustatten. 4.3 Der Firstpunkt bei Dachaus- bzw. Vorbauten muss mindestens 0,75 m Abstand (lotrecht gemessen) zur Firslinie der jeweiligen Dachfläche einhalten.
- Dacherschneitte: 5.1 Dacherschneitte sind ab 35° Dachneigung zulässig, sofern die Gesamtlänge aller Einerschneitte 50 % der Traufanfänge nicht überschreitet. Die Einerschneitte müssen einen Mindestabstand von 2,00 m zum Ortsgang und von 0,75 m (lotrecht gemessen) zur Firslinie einhalten. Werden bei Satteldächern Dacherschneitte durch Bauteile gemäß Pkt. 1 und Pkt. 2 ergänzt, so darf die Gesamtlänge aller Anlagen maximal 50 % der jeweiligen Traufanfänge betragen. 5.2 Dacherschneitte im Spitzbereich sind unzulässig. 5.3 Walmdächern gelten für Dacherschneitte die entsprechenden Vorschriften (analog zu Punkt 4.5)

- Dachkonstruktionen bei Nebenanlagen: 6.1 Die Dachneigung der Garagen-, der Carport- sowie der Nebenanlagen darf die Neigung des Hauptgebäudes nicht überschreiten. 6.2 Doppel- und Reihenanlagen bzw. Carportanlagen sind mit einheitlichen Dächern (Form und Neigung) auszuführen. Dies gilt auch für gebeladene, aneinander gebaute Garagen bzw. Carportanlagen auf unterschiedlichen Flurstücken. 6.3 Walmdachkonstruktionen bzw. einseitige Abwalmungen sind unzulässig.
- Drempehhöhe, z. B. DH = 0,75 m, größte Drempehhöhe in Metern, Gemessen von Fußbodenoberkante Dachschwoss bis Oberkante Dachsparren in Flucht der Außenseite des traufseitigen Außenmauerwerks.
- Doppelhäuser sind nur mit einer einheitlichen Dachneigung zulässig.
- Allgemeine Einfriedigung: 9.1 Straßenseitige Vorgarteneinfriedigung: max. 0,70 m Höhe, 9.2 Straßenseitige Nutzereinfriedigung: max. 2,00 m Höhe.

**Abweichungen**  
(§ 73 BauNVO)

- Dachausbauten und Dachvorbauten können ausnahmsweise mit abweichenden Dachformen ausgestattet werden.
- Bei straßenabgewandten Gebäudesätzen können Ausnahmen von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften gemäß Pkt. 3.4 und 5.2 zugelassen werden.
- Im Bereich der Festsetzung "Satteldächer" können auch Dächer mit Höhen versetzten geneigten Dachflächen als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Firsthöhe nicht die bei gleicher Hausbreite maximale zulässige Firsthöhe eines Satteldaches überschreitet. Die Dachflächen müssen eine gleiche Dachneigung aufweisen.
- Ausnahmsweise können abweichende Dachformen zugelassen werden, sofern: 4.1 dieser Anteil bei zweigeschossigen Anbauten bzw. Gebäudeteilen 1/6 des Hauptgebäudes nicht überschreitet, oder 4.2 dieser Anteil bei zweigeschossigen Anbauten bzw. Gebäudeteilen 1/6 des Hauptgebäudes nicht überschreitet, oder 4.3 es sich um ein klassisches Staffelgeschoss handelt.
- Für die Dächer der Garagen, der Carport- sowie Nebenanlagen sind folgende Ausnahmen zulässig: 5.1 Walmdächer, sofern das jeweilige Hauptgebäude diese Dachform vorgibt. 5.2 Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 20°.

**Hinweise:**

V 1: Bauzeitregelung bezüglich Abbrucharbeiten und der Entfernung von Gebäuden zur Vermeidung der Verletzung und Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. zur Vermeidung des ethischen Störns von Tieren während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten. Die erforderlichen Gehölzrodungen und der Abbau von Gebäuden im Rahmen der Baufeldmaßnahmen erfolgen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG im gesamten Plangebiet im Zeitraum 01.10.-28.02. und somit außerhalb der Brutzeit mittel- und langfristige Vorkontrollen der Wochenstubezeit von Fledermäusen. Der Abbau von Gebäuden bzw. die Fällung von Bäumen mit Quartiereignung für Fledermäuse erfolgt zudem bei Temperaturen über 10 °C, damit sich eventuell darin befindliche, bei den Kontrollen im Rahmen der Maßnahme V 2 nicht entdeckte und durch die Abriss- bzw. Fällarbeiten aufgeschreckte Tiere selbständig entfernen können.

V 2: Gebäude- bzw. Baumhohlenkontrolle vor Abriss- bzw. Fällarbeiten sowie ökologische Baubegleitung zur Vermeidung von Verletzungen oder Tötungen von Individuen (ökologische bewohnender Fledermäuse): Zur Vermeidung baubedingter Verletzungen oder Tötungen von Individuen (ökologische bewohnender Fledermäuse) sind folgende Maßnahmen zu ergreifen: 1) Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Fledermäusebestand der Verletzung oder Tötung von Tieren gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) Gebäude bzw. Baumhohlen bewohnender Fledermäuse werden abzuräumende Gebäude bzw. zu fällende Bäume/ Gebölze mit Quartiereignung im gesamten Plangebiet kurz vor dem Abriss bzw. der Rodung auf Fledermausbesatz kontrolliert (Detektorkontrolle, endoskopische Untersuchung). Sollten im Rahmen der Kontrollen Tiere festgesetzt werden, so muss mit der Fällung bzw. dem Abriss gewartet werden, bis diese sich von selbst entfernt haben. Bei den Abriss- bzw. Fällarbeiten ist ein Fledermausfachmann anwesend, der ggf. trotz aller Vorsichtsmaßnahmen verletzte Tiere fachgerecht versorgen kann. Die Vorgaben des § 45 Abs. 5 BNatSchG sind hierbei zu berücksichtigen.

ALTLASTEN: Das Altlastenkataster des Kreises Borken führt die Flurstücke 2576-2578, 2580, 2591, 2593-2594, 2596-2597 als Altlastenverdachtsfläche mit der Bezeichnung Nr. 66510103-0077. Ehemalige Schmelze Fz. Widner, 1989 wurden im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Untersuchungen auf der Fläche durchgeführt. Diese ergaben eine sehr mäßige Grundwasseranreicherung ebenfalls nicht vor. Bei künftigen Tiefbauarbeiten anfallender Aushub der Auffüllung kann wegen seiner Zusammensetzung (Bauschutt, Asche, Schlacke und stellenweise auch Glasscherben) nur eingeschränkt verwertet werden.

**Verfahrensübersicht**

Dieser Plan wurde im Auftrag des Umwelt- und Planungsausschusses aufgrund des Beschlusses vom ... 27.01.2016 ... von der Fachabteilung Umwelt und Planung ausgearbeitet.  
Borken, den 19.02.2016  
Der Bürgermeister  
Fachabteilung Umwelt und Planung  
i.A.  
gez. M. Dahlhaus

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses am ... 27.01.2016 ... in beschleunigtem Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt worden.  
Borken, den 28.01.2016  
Der Bürgermeister  
i.V.  
gez. J. Kuhlmann

Am ... 27.01.2016 ... ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen durch den Umwelt- und Planungsausschuss beschlossen worden.  
Borken, den 28.01.2016  
Der Bürgermeister  
i.V.  
gez. J. Kuhlmann

Dieser Plan mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ... 22.02.2016 ... bis ... 23.03.2016 ... öffentlich ausliegen auf Grund der Bekanntmachung vom ...  
Borken, den 28.01.2016  
Der Bürgermeister  
i.A.  
gez. Zayko

Am ... 27.01.2016 ... hat der Umwelt- und Planungsausschuss gemäß § 4a Abs. 3 die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen beschlossen.  
Borken, den 28.01.2016  
Der Bürgermeister  
i.V.  
gez. J. Kuhlmann

Dieser Plan mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ... 22.02.2016 ... bis ... 23.03.2016 ... öffentlich ausliegen auf Grund der Bekanntmachung vom ...  
Borken, den 28.01.2016  
Der Bürgermeister  
i.A.  
gez. J. Kuhlmann

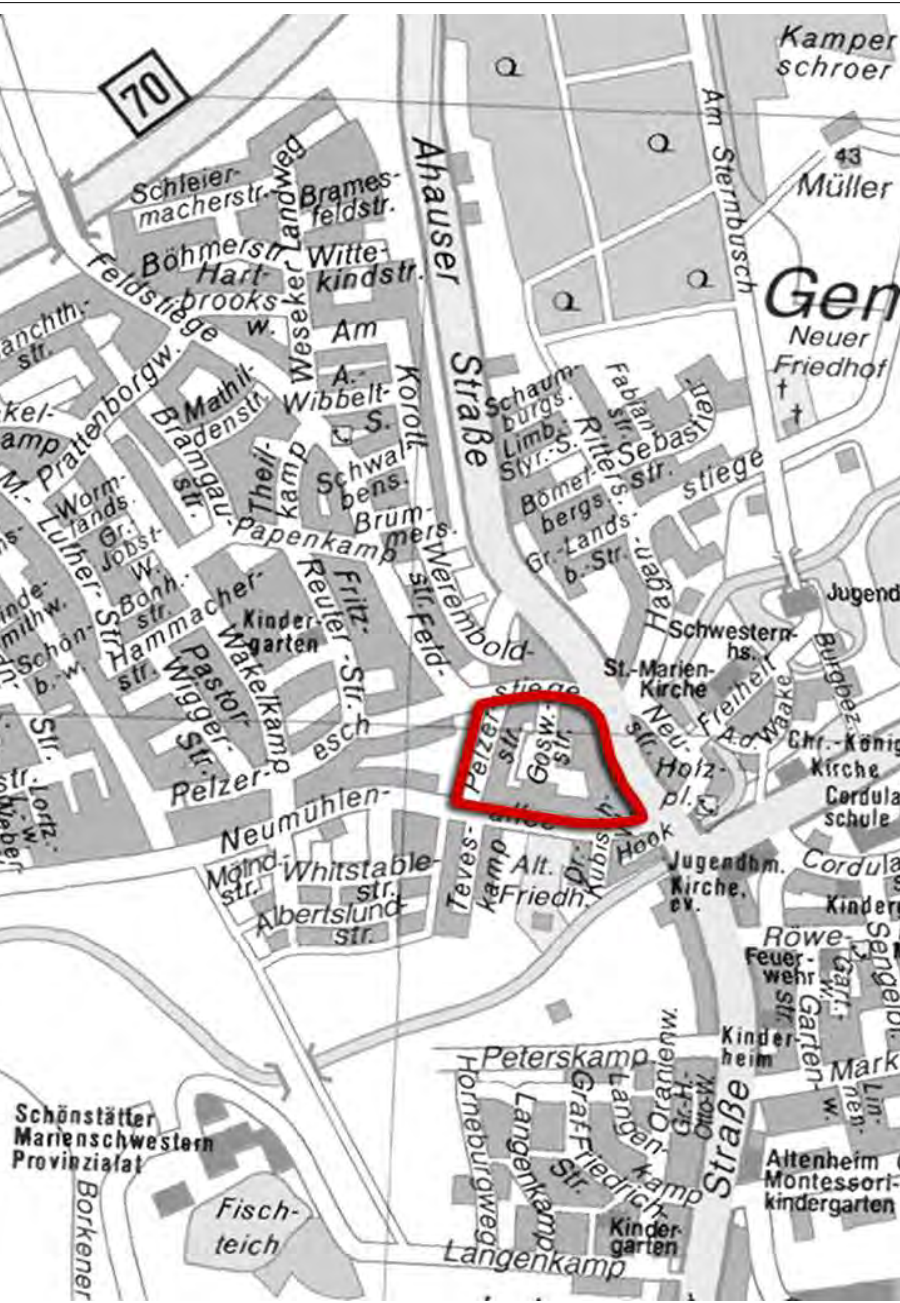
Es wird bestätigt, dass dieser Plan gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Borken am ... 06.07.2016 ... als Sitzung beschlossen worden ist.  
Borken, den 07.07.2016  
Der Bürgermeister  
i.V.  
gez. J. Kuhlmann

Die Beschlussfassung des Rates der Stadt Borken (Satzungsbeschluss) wurde gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekannt gemacht. Bekanntmachung vom ... 07.07.2016 ... veröffentlicht am ... 12.07.2016 ... im Amtsblatt der Stadt Borken.  
Borken, den 12.07.2016  
Der Bürgermeister  
i.V.  
gez. J. Kuhlmann

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt gültigen Fassung.  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der derzeit gültigen Fassung.  
Bauding für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesabrechnung - (BauDNRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW 1994 S. 966), in der derzeit gültigen Fassung.  
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW 1994 S. 688), in der derzeit gültigen Fassung.

**Stadt Borken**  
Bebauungsplan  
GE 20 (Pelzerstraße)



Gemarkung: Gemen  
Flur: 2, 4  
Gezeichnet: M.R.  
Stand: Februar 2016  
Maßstab: 1 : 500  
Ausfertigung (2 Ausfertigungen)

Eintragungen aufgrund Ratsbeschluss vom ... 06. Juli 2016 ... auf der Grundlage eingegangener Anregungen: (L.S.)

**HINWEIS**  
**ARTENSCHUTZ**  
V 3: Empfehlung zur Schonung ökologisch wertvoller Altgehölze zur Vermeidung des Verlusts potentieller (jedoch nicht essentieller) Lebensstätten für Baumhöhlen- und Spalten bewohnende Fledermäuse. Generell sind nach Möglichkeit Gehölze mit einer Eignung als Quartier für Fledermäuse zu erhalten.

**BODENFUNDE**  
Bei Bodenergriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmäler, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).