

A	MI	I
0,6	(1,2)	- g
-	-	FD / 45°

B	MI	II-III
0,6	(1,2)	- g
-	-	45° - 50°
-	-	DH bis 0,3 m
-	-	TH 51,2 m ü. NN

C	MI	II-III
0,6	(1,2)	- g
-	-	35 - 45°
-	-	DH bis 0,3 m
-	-	TH 51,2 m ü. NN

D	MI	I
0,6	(1,2)	- o
-	-	FD

E	WA	II
0,4	(0,8)	- o
-	-	SD 45°
-	-	DH bis 0,3 m

F	MI	II
0,6	(1,2)	- g
-	-	SD 40 - 45°

Planungsrechtliche Festsetzungen

(nach Planzeichenverordnung PlanzV 90, § 9 Baugesetzbuch (BauGB))

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB))

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

DH = Drenpfeilhöhe, z.B. 0,30 m größte Drenpfeilhöhe in Metern. Gemessen von Fußbodenoberkante Dachgeschoss bis Oberkante Dachsparren in Flucht der Außenseite des traufseitigen Außenmauerwerks.
TH = Traufhöhe, z.B. maximal zulässige Traufhöhe 51,20 m über Normalnull. Gemessen in der Flucht der Außenseite des traufseitigen Mauerwerks bis Oberkante Dachsparren.

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Zahl der Vollgeschosse zwingend (röm. Ziffer im Kreis), z.B. II
GRZ	GFZ	als Höchstmaß (röm. Ziffer), z.B. II als Mindest- und Höchstmaß (röm. Ziffer), z.B. II - III
-	Bauweise	GRZ = Grundflächenzahl (Dezimal), z.B. 0,4
Dachform/-neigung		GFZ = Geschossflächenzahl (Dezimal im Kreis), z.B. 0,8
		Dachform z.B. SD = Satteldach, Dachneigung z.B. 35°

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

	Baulinie		geschlossene Bauweise
	Baugrenze		offene Bauweise

Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

	Fläche für den Gemeinbedarf		Kirchen und kirchlichen Zweck dienenden Gebäude und Einrichtungen
--	-----------------------------	--	---

Verkehrflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche		öffentliche Parkplätze
	Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radwege)		

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

	Flächen für Versorgungsanlagen		Gasstation
--	--------------------------------	--	------------

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

	Leitung, unterirdisch	W	= Hauptwasserleitung
		G	= Hauptgasleitung
		10 kV	= 10-kV-Hochspannungsleitung

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünfläche, öffentlich
--	------------------------

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

	Regenerückhaltung
--	-------------------

Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

	Leitungsrecht zu Gunsten der öffentlichen Versorgungsträger
--	---

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
(§ 5 Abs. 4 und § 9 Abs. 6 BauGB)

	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
--	--

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

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Art und Maß)

Nachrichtlich übernommene Darstellungen

	Richtfunktstreife mit Schutzstreifen von jeweils 100,00 m
	Bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von 89,00 m ü. NN nicht überschreiten.
	Überschwemmungsgebiet
	Wasserlauf inkl. Böschungsbereich (Bochholter Aa)

Sonstige Darstellungen

	Bestand	Planung:	
	Hauptgebäude		parallel
	Nebengebäude		rechtwinklig
	Gebäude für kirchliche Zwecke		
	Flurstücksgrenze		
	vorhandene Höhenpunkte in Metern über Normalnull z.B. OK RW-KD = Oberkante Regenwasser Kanaldeckel 42,84 m ü. NN		

Verfahrensübersicht

Dieser Plan wurde im Auftrag des Ausschusses für Planen und Bauen aufgrund des Beschlusses vom ... von der Fachabteilung Umwelt und Planung ausgearbeitet.

Borken, den ...
Die Bürgermeisterin
Fachabteilung Umwelt und Planung
i.A.

Die kartographische Darstellung des Zustandes von ... 1. Januar 2021 ... wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend beschnigt.

Borken, den ...
Kreis Borken - Der Landrat
Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster
i.A.

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) durch Beschluss des Ausschusses für Planen und Bauen am ... aufgestellt worden.

Borken, den ...
Die Bürgermeisterin
i.V.

Am ... ist die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen worden.

Borken, den ...
Die Bürgermeisterin
i.V.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung hat im Zeitraum zwischen dem ... und dem ... stattgefunden.

Borken, den ...
Die Bürgermeisterin
i.A.

Am ... ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen durch den Ausschuss für Planen und Bauen beschlossen worden.

Borken, den ...
Die Bürgermeisterin
i.V.

Dieser Plan mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... Öffentlich ausliegen auf Grund der Bekanntmachung vom ...

Borken, den ...
Die Bürgermeisterin
i.A.

Am ... hat der Ausschuss für Planen und Bauen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen beschlossen.

Borken, den ...
Die Bürgermeisterin
i.V.

Dieser Plan mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ... bis ... erneut öffentlich ausliegen auf Grund der Bekanntmachung vom ...

Borken, den ...
Die Bürgermeisterin
i.A.

Es wird bestätigt, dass dieser Plan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Borken am ... als Sitzung beschlossen worden ist.

Borken, den ...
Die Bürgermeisterin
i.V.

Die Beschlussfassung des Rates der Stadt Borken (Satzungsbeschluss) wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Bekanntmachung vom ... veröffentlicht am ... im Amtsblatt der Stadt Borken.

Borken, den ...
Die Bürgermeisterin
i.A.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit gültigen Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zurzeit 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 zurzeit gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)
Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. August 2018 (GV. NRW 2018 S. 411) in der zurzeit gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW)
Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW 1994 S. 666), in der zurzeit gültigen Fassung.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 69 BauO NRW)

- Die Dächer der Hauptgebäude sind entsprechend der Nutzungsschablone auszuführen als:
 - Satteldach (SD), beidseitig gleiche Dachneigung
 - Flachdach (FD) mit höchstens 8% Dachneigung
- Wenn keine Dachform, Dachneigung oder Firstrichtung angegeben ist, ist diese der Nachbarbebauung anzupassen.
- Stellung des Hauptgebäudes (Hauptfirstrichtung)
- Dachgauben
 - Dachgauben müssen deutlich hinter der Gebäudeaußenwand zurücktreten, mindestens hinter die Innenkante der Hintermauerung.
 - 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 Basismaß der Dachgauben, maximal 50% der jeweiligen Trauflänge betragen. Zum Übergang ist ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten. Zwischen der Firstlinie und dem oberen Dachanschluss der Gauben muss ein Mindestabstand von 0,75 m (lotrecht gemessen) gegeben sein.
- Dachausbauten und Dachvorbauten
 - Dachausbauten in senkrechter Verlängerung der Gebäudeaußenwand und Dachvorbauten (Zwerggiebel) im Bereich der Straßenfronten mit einem maximalen Gebäudevorsprung von 1,00 m sind nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung ab 35° zulässig, sofern ihre Gesamtbreite 1/3 der jeweiligen Trauflänge 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 Gebäudedecken darf 2,00 m nicht unterschreiten. Der Firstpunkt bei Dachaus- bzw. Vorbauten muss mindestens 0,75 m Abstand (lotrecht gemessen) zur Firstlinie der jeweiligen Dachfläche einhalten.
 - Dacheinschnitte
 - Dacheinschnitte sind ab 35° Dachneigung zulässig, sofern die Gesamtlänge aller Einschnitte 50% der Trauflänge nicht überschreitet. Die Einschnitte müssen einen Mindestabstand von 2,00 m zum Übergang und von 0,75 m (lotrecht gemessen) zur Firstlinie einhalten. Werden bei Satteldächern Dacheinschnitte durch Bauteile gemäß Pkt. 4 und Pkt. 5 ergänzt, so darf die Gesamtlänge aller Anlagen maximal 50% der jeweiligen Trauflänge betragen.
 - Dacheinschnitte im Spitzbodenbereich sind unzulässig.
- Dachkonstruktionen bei Nebenanlagen
 - Die Dachneigung der Garagen- oder Carport- sowie der Nebenanlagen darf die Neigung des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
 - Doppel- und Reihengaragen bzw. Carportanlagen sind mit einheitlichen Dächern (Form und Neigung) auszuführen. Dies gilt auch für gebelastete, aneinander gebaute Garagen bzw. Carportanlagen auf unterschiedlichen Flurstücken.
 - Walmdachkonstruktionen bzw. einseitige Abwalmungen sind unzulässig.
- Zusammenhängende Gebäude (Doppelhäuser, Hausgruppen etc.) sind nur mit einer einheitlichen Dachneigung zulässig.
- Allgemeine Einfriedigung:
 - Straßenseitige Vorgarteneinfriedigung: max. 0,70 m Höhe.
 - Straßenseitige Nutzgarteneinfriedigung: max. 2,00 m Höhe.

Abweichungen
(§ 69 BauO NRW)

- 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.
- Dachausbauten und Dachvorbauten können ausnahmsweise auch mit tonnen- oder segmentartigen Dachformen ausgestattet werden. Der obere Abschluss muß dabei einen Mindestabstand von von 2,00 m (lotrecht gemessen) zur jeweiligen Firstlinie einhalten, dabei darf allerdings der Traufpunkt nicht höher als 2,20 m über der Oberkante Fertigfußboden des Dachgeschosses liegen.
- Bei ebenerdigen Anbauten bzw. Gebäudeteilen kann ein Flachdach zugelassen werden, wenn die Grundfläche 1/2 des Hauptgebäudes nicht überschreitet.
- Für die Dächer der Garagen, der Carport- sowie Nebenanlagen sind folgende Ausnahmen zulässig:
 - Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 20°.
 - Walmdächer, sofern das jeweilige Hauptgebäude diese Bauform vorgibt.


Hinweise

Baufeldräumung
Die Baufeldräumung ist nur außerhalb der Brutzeit potenziell vorkommender Brutvogelarten vorzusehen. Dies umfasst den Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28.02. jeden Jahres. Abweichungen sind nur nach fachlicher Begründung (z.B. definierter Ausschluss von Vögeln) in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglich. Durch diese Maßnahme werden mögliche Individuenverluste immobilier Vögel und besetzter Nester von Vogelarten vermieden.

Bodenfunde:
Bei Bodenergriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 02511 5918911), unverzüglich anzuzeigen (§§ 19 und 16 DSchG NRW).

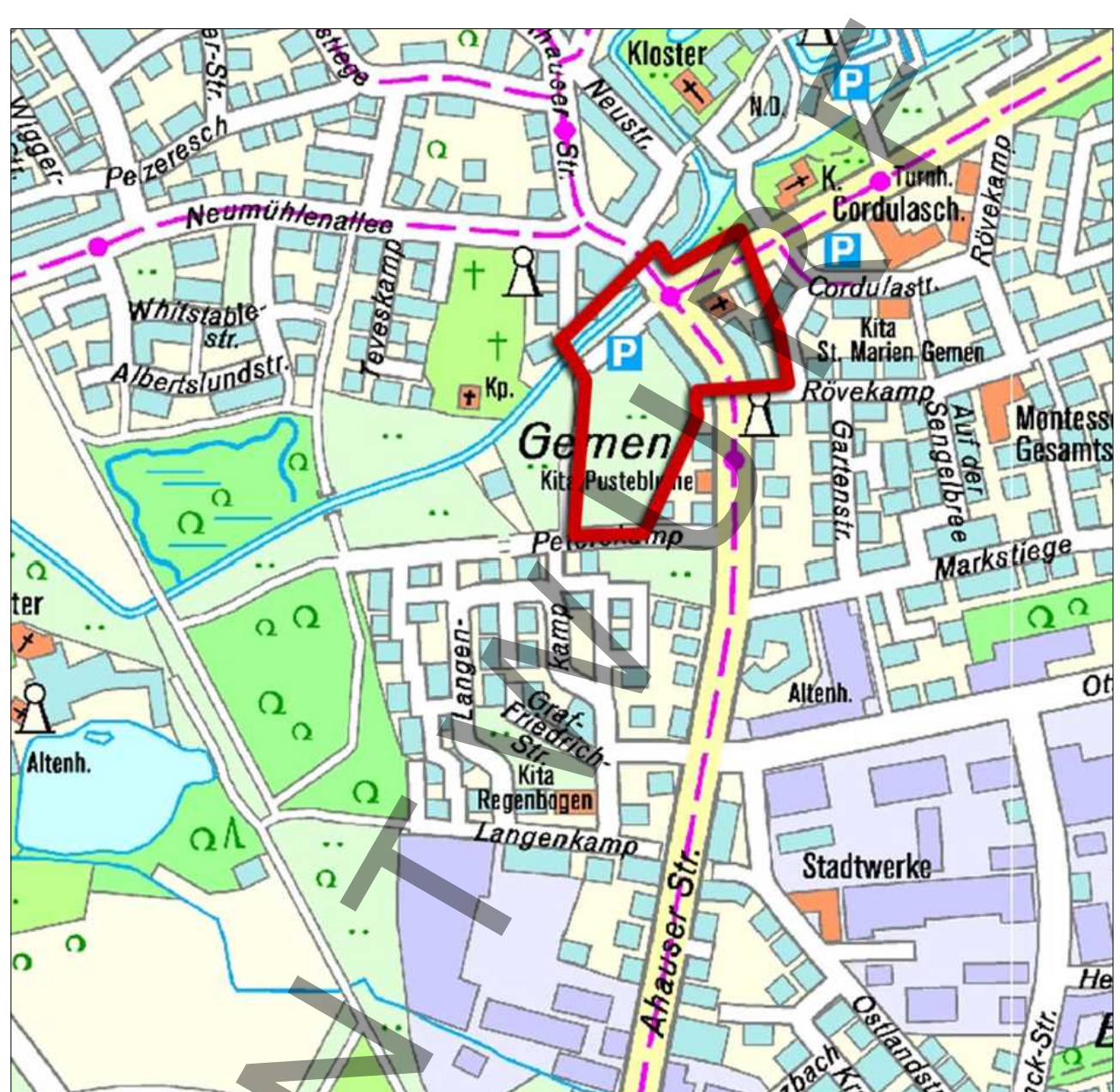
Schutz des Mutterbodens:
Unbelasteter Oberboden oder Unterboden oder ggf. gering belasteter Boden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche ausgetrieben wird, sind in nutzbarem Zustand getrennt zu lagern und wieder zu verwenden.

Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und sollen nicht in ökologisch empfindlichen Bereichen angeordnet werden.



Stadt Borken

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt und Bauen



Bebauungsplan
GE 17 (Ahnauer Straße/Röwekamp)
1. Änderung

Gemarkung: Gemen	Stand: §§ 3 (1), 4 (1) BauGB
Flur: 2, 4	
gez.: 61.1/Wir/Ten	Format: DIN A0
Datum: 22.02.2021	Masstab: 1:500
Ausfertigung (von 2 Ausfertigungen)	