

Planungsrechtliche Festsetzungen

(nach Planzeichenverordnung PlanZV 90, § 9 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB))

WA z. III	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
WA z. IV	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO), max. 2 Wohnungen je Gebäude Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Zahl der Vollgeschosse zwingend im Kreis (röm. Ziffer), z.B. II
Grundflächenzahl (GRZ)		Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (röm. Ziffer), z.B. III
Bauweise	Dachform und Dachneigung	Grundflächenzahl (Dezimal), z.B. 0,4 SD = Satteldach, WD = Walmdach, ZD = Zeltdach

DH bis 0,50 m = maximal zulässige Dremphöhe, z.B. 0,50 m
TH max. 4,30 m = maximal zulässige Traufhöhe, z.B. 4,30 m

Gemessen in der Flucht der Außenseite des traufseitigen Mauerwerkes bis zur Oberkante Dachsparren. Für die Ermittlung der Traufhöhe ist als Bezugspunkt das Mittel aus den Straßenhöhen der Schnittpunkte der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßenbegrenzungslinie maßgebend. Straßenhöhe ist die Höhenlage der Straßenebene der endgültig festgesetzten Straße.

Ermittlung der Geschosshöhe (§ 20 Abs. 3 BauNVO): Die Geschosshöhe ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Werden im Dachraum oder in Kellergeschossen Außenstrahlräume zugelassen, so sind deren Flächen einschließlich der zu ihnen führenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

	Einzel- und Doppelhäuser
	Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen		Verkehrsgrün
	öffentliche Parkplätze		Sperrpfeil
	Fuß- und Radwege		
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		

Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

	Fläche für Versorgungsanlagen
	Elektrizität (Trafostandort)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

	Leitungen unterirdisch	G = Gasleitung W = Wasserleitung 10kV = 10 KV - Leitung
--	------------------------	---

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünflächen
	öffentliche und private Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
	RRB = Regenrückhaltebecken
	RKB = Regenklärbecken

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

	Bindung zur Anpflanzung von Bäumen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

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

	gr., fr., lr = Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
	Abgrenzung sonstiger Nutzungen: Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen:

- Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Garagensitenwänden, den Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO) und den Einfriedigungen von 1,00 - 2,00 m Höhe ist ein Mindestabstand von 0,60 m einzuhalten.
- Zwischen Garagen/Carports und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mind. 5,00 m Länge vorhanden sein.

Sonstige Darstellungen

	Wohn- und Hauptgebäude		parallel
	Nebengebäude		rechteckig
	Gemarkungsgrenzen		Wege in Grünflächen
	Flurgrenzen		geplante Grundstücksgrenze
	Flurstücksgrenzen		
	vorhandene Höhenpunkte in Metern über Normalnull z.B. OK_KD = Oberkante Kanalschacht 69,10 m ü. NN		

Hinweise:

Bodenfunde: Bei Bodenröffungen können Bodenmerkmale (kulturgehistorische Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenmerkmalen ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Tiefenfluggebiet: Über das Plangebiet verläuft in ca. 365 m Höhe über NN ein Abschnitt des militärischen Nachtleuchtsystems. Diese Höhe stellt eine absolute Bauhöhenbegrenzung dar. Auf Grund dieser Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Das Plangebiet liegt auch unterhalb eines militärischen Tagfliegergebietes, in dem Tiefflug bis 75 m über Grund durchgeführt wird. Auf Grund dieser Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden wegen dieser frühzeitigen Hinweise nicht anerkannt. Bei einer Lage unterhalb des Tagfliegergebietes wird zudem ab Bauhöhen von 75 m über Grund eines Tageseinsatzbereiches nach dem am 02.09.2004 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zur Kennzeichnung von Luftfahrtsicherheits - in der Fassung vom 29.04.2007 - erforderlich.

Abzuarbeiten: Werden bei Abzuarbeiten Verunreinigungen des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers festgestellt, ist die Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft im Fachbereich Natur und Umwelt beim Kreis Borken zu informieren.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauONV)

- Die Dächer der Hauptgebäude sind entsprechend der Nutzungsschablone auszuführen als:
 - Satteldach (SD), bestehend gleiche Dachneigung
 - Zeltdach (ZD), allseitig gleiche Dachneigung
 - Walmdach (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.
- 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 Traufhöhe betragen. Zum Ortang 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.
 - Bei Walmdächern darf die Summe der Dachgaubenbreiten an die Längsseiten maximal 40% und an den Schmalseiten maximal 1/3 der jeweiligen Traufhöhe betragen. Bei Zeltdächern beträgt die maximale Gaubenbreite generell 1/3 der jeweiligen Traufhöhe. Die Anordnung der Dachgauben bei Walm- und Zeltdächern hat jeweils axial bzw. symmetrisch zur Dachfläche zu erfolgen.
- Dachausbauten und Dachvorbauten
 - Dachausbauten in senkrechter Verlängerung der Gebäudeaußenwand und Dachvorbauten (Zwerggiebel) im Bereich der Straßenfronten mit einem maximalen Gebäudevornprung von 1,00 m sind nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung ab 35° zulässig, sofern ihre Gesamtbreite 1/3 der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreitet. Werden diese Bauteile durch zusätzliche Dachgauben ergänzt, so darf die Gesamtbreite aller Anlagen maximal 50 % der jeweiligen Traufhöhe betragen. Bezugsmaß ist dabei das Basismaß der Dachgauben und Dachaus- bzw. Vorbauten. Der Abstand zu Gebäudeecken darf 2,00 m nicht unterschreiten.
 - Dachausbauten und Dachvorbauten sind mit geeigneten Dachflächen auszustatten.
 - Der Firstpunkt bei Dachaus- bzw. Vorbauten muss mindestens 0,75 m Abstand (lotrecht gemessen) zur Firstlinie der jeweiligen Dachfläche einhalten.
 - Bei Walm- und Zeltdächern gelten für Dachaus- und Dachvorbauten die entsprechenden Vorschriften (analog zu Punkt 4.5).
- Dacheinschnitte
 - Dacheinschnitte sind ab 35° Dachneigung zulässig, sofern die Gesamtlänge aller Einschnitte 50% der Traufhöhe nicht überschreitet. Die Einschnitte müssen einen Mindestabstand von 2,00 m zum Ortang 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 maximal 50% der jeweiligen Traufhöhe betragen.
 - Dacheinschnitte im Spitzbodenbereich sind unzulässig.
 - Bei Walm- und Zeltdächern gelten für Dacheinschnitte die entsprechenden Vorschriften (analog zu Punkt 4.5).
- Dachkonstruktionen bei Nebenanlagen
 - Die Dachneigung der Garagen-, der 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.
- Dremphöhe, z.B. DH = 0,75 m, größte Dremphöhe in Metern. Gemessen von Fußbodenoberkante Dachgeschoss bis Oberkante Dachsparren in Flucht der Außenseite des traufseitigen Außenmauerwerkes.
- Doppelhäuser sind nur mit einer einheitlichen Dachneigung zulässig.
- Allgemeine Einfriedigung:
 - Straßenseitige Vorgarteneinfriedigung: max. 0,70 m Höhe.
 - Straßenseitige Nutzereinfriedigung: max. 2,00 m Höhe.

Abweichungen

(§ 73 BauONV)

- Dachausbauten und Dachvorbauten können ausnahmsweise mit abweichenden Dachformen ausgestattet werden.
- Bei straßenabgewandten Gebäudeseiten können Ausnahmen von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften gemäß Pkt. 4, 5 und 6 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:
 - dieser Anteil bei ebenerdigen Anbauten bzw. Gebäudeteilen 1/3 des Hauptgebäudes nicht überschreitet,
 - dieser Anteil bei zweigeschossigen Anbauten bzw. Gebäudeteilen 1/6 des Hauptgebäudes nicht überschreitet und
 - es sich um ein klassisches Staffelgeschoss handelt.
- Im Bereich der baulichen Nutzung "zwingend zweigeschossig" kann statt einer über der obersten Geschossebene zulässigen Dremphöhe bis 0,3 m bei reduzierten Baukörpern des 1. Obergeschosses eine höhere Dremphöhe zugelassen werden:
 - Dachneigung unter 45° = 0,50 m
 - Dachneigung über 45° = 0,75 m
- Für die Dächer der Garagen, der Carport- sowie Nebenanlagen sind folgende Ausnahmen zulässig:
 - Walmdächer, sofern das jeweilige Hauptgebäude diese Dachform vorgibt.
 - Publdächer mit einer max. Dachneigung von 20°.

Verfahrensübersicht

Dieser Plan wurde im Auftrag des Umwelt- und Planungsausschusses von der Fachabteilung Umwelt und Planung ausgearbeitet.
Borken, den 09.09.2011
Der Bürgermeister
- Fachabteilung Umwelt und Planung -
i.A.
gez. M. Dahlhaus
(Martin Dahlhaus)

Die kartographische Darstellung des Zustandes vom ...August 2011... wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend bescheinigt.
Borken, den 09.09.2011
Kreis Borken - Der Landrat
Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster
i.A.
gez. Hansens
(L.S)

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses am ...29. Juni 2011... aufgestellt worden. Am ...29. Juni 2011... ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen beschlossen worden.
Borken, den 30. Juni 2011
Der Bürgermeister
i.V.

Dieser Plan mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...13. Sep. 2011... bis ...13. Okt. 2011... öffentlich ausliegen auf Grund der Bekanntmachung vom ...15. Aug. 2011...
Borken, den 17. Okt. 2011
Der Bürgermeister
i.A.

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

Dieser Plan mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... erneut öffentlich ausliegen auf Grund der Bekanntmachung vom ...
Borken, den
Der Bürgermeister
i.A.

Es wird bestätigt, dass dieser Plan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Borken am ... 21. Dez. 2011 ... als Satzung beschlossen worden ist.
Borken, den 22. Dez. 2011
Der Bürgermeister
i.V.

Die Beschlussfassung des Rates der Stadt Borken (Satzungsbeschluss) wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ordentlich bekannt gemacht. Bekanntmachung vom ... 22. Dez. 2011 ... veröffentlicht am ... 29. Dez. 2011 ... im Amtsblatt der Stadt Borken.

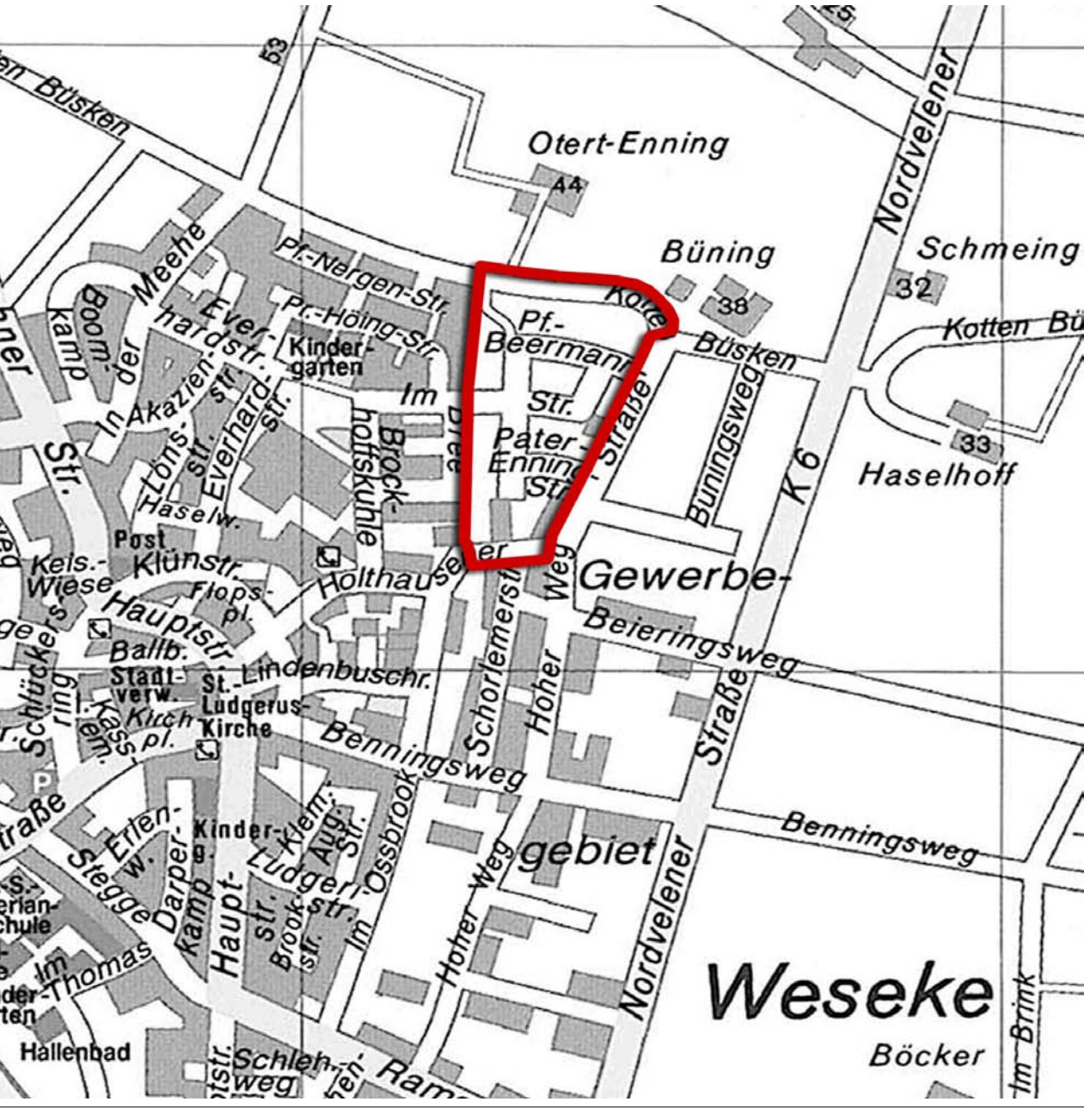
Borken, den 04. Jan. 2012
Der Bürgermeister
i.V.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz zur Förderung des Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509 - Nr. 39).
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. 950).
Bauordnung
für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW 2000 S. 256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW 2009 S. 863).
7.3 Walmdachkonstruktionen bzw. einseitige Abwalmungen sind unzulässig.
Gemeindeordnung
für das Land Nordrhein (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW 1994 S. 866), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW 2009 S. 950).

Stadt Borken

Bebauungsplan WE 18 (Holthausener Straße)
1. Änderung



Gemarkung:	Weseke
Flur:	10, 11, 12
Gez.:	M.R.
Datum:	August 2011
Maßstab:	1 : 1000

Ausfertigung (2 Ausfertigungen)