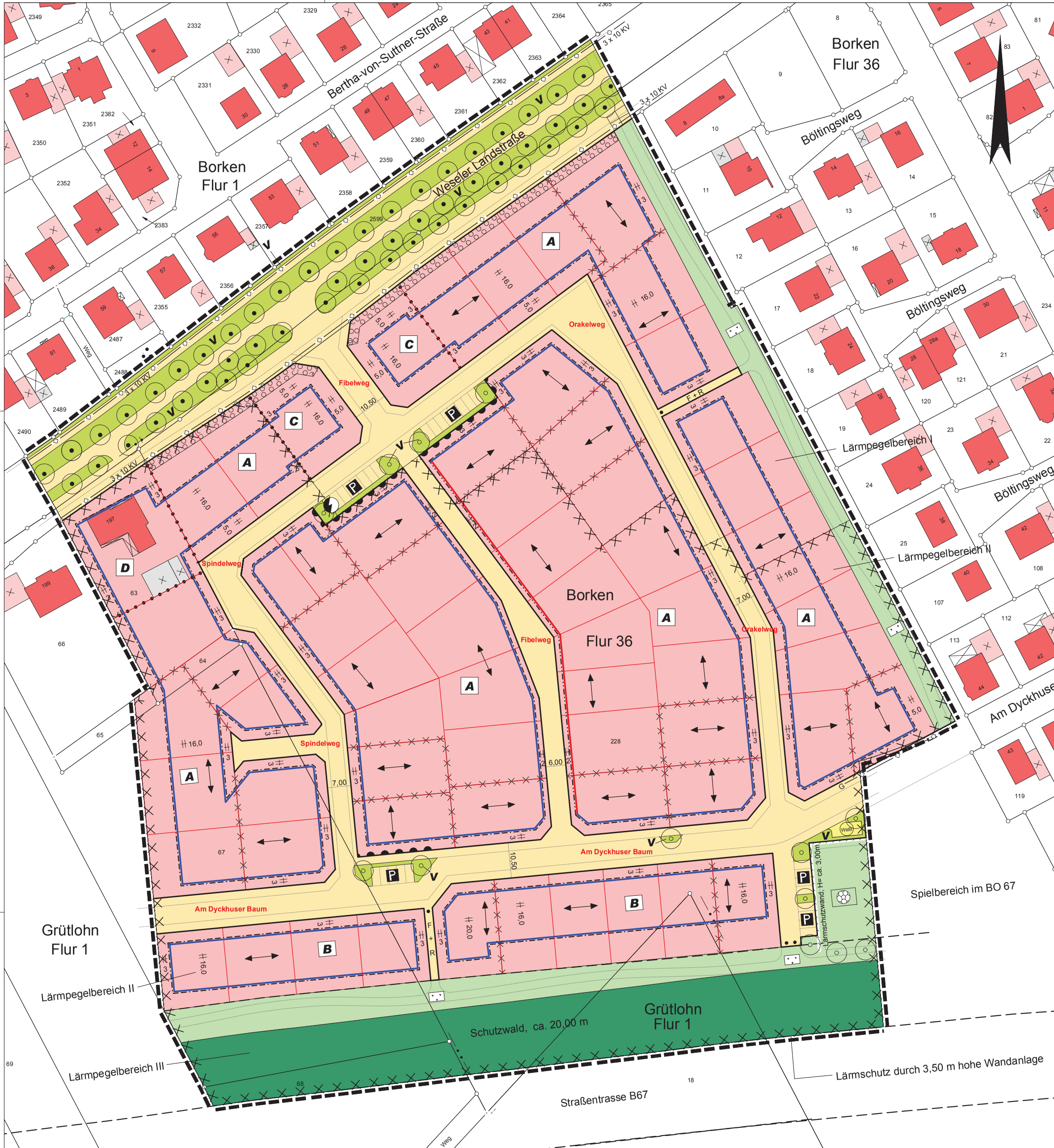


A	WA 2 Wo	II
	0,4	—
	ED	SD 45°-50°
	TH = max. 4,50 m	

B	WA 2 Wo	I
	0,4	—
	ED	SD 35°-38°
	DH bis 0,5 m	

C	WA 3 Wo	(II)
	0,4	—
	ED	ZD/WD
	H max. 10,0 m TH = mind. 6,0 m	

D	WA	II
	0,4	—
	o	35°-50°

Planungsrechtliche Festsetzungen

(nach Planzeichenverordnung PlanzV 90, § 9 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB sowie §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA — Allgemeine Wohgebiete (§ 4 BauNVO)
- WA 2 Wo — Allgemeine Wohgebiete (§ 4 BauNVO) max. zulässige Anzahl der Wohnungen je Gebäude

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB sowie §§ 16 bis 21 BauNVO)

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächen-zahl (GRZ)	—
Bauweise	Dachform und Dachneigung

Grundflächenzahl, Dezimal, z.B. 0,4

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, röm. Ziffer, z.B. II

zwingend, im Kreis, z.B. (II)

DH = Drempelhöhe, z.B. DH bis 0,50 m

TH = Traufhöhe
z.B. maximal zulässige Traufhöhe 4,50 m über fertig ausgebaute Straßendecke.
Gemessen in der Flucht der Aussenseite des traufseitigen Mauerwerks bis zur Oberkante Dachsparren.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

- ED — Einzel- und Doppelhäuser
- o — offene Bebauung
- Baugrenze
- Baulinie

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsgrünflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- F + R — Fuß- und Radweg
- P — öffentliche Parkplätze

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB sowie § Abs. 2 BauNVO)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität (Trafo)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Leitung, unterirdisch
- W = Wasserleitung
- 10 KV = 10-KV-Leitung
- G = Gasleitung

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Grünflächen
- öffentliche Grünflächen (z.B. Rasen, Bäume, Büsche)
- Bolzplatz

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Flächen für Wald (Schutzwald)

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

(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Bindung zur Erhaltung von Bäumen (Lage geometrisch nicht eindeutig festgestellt)
- Bindung zur Anpflanzung von Bäumen (gilt auch innerhalb der Verkehrsflächen)
- Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit den unten aufgeführten Gehölzarten.

Bei einem geringen Abstand zur Wohnbebauung und einer Auflage zur Anpflanzung durch Grundstückseigentümer sind geeignet:
Sommergrüne Zier- und Blütensträucher z.B.:
Felsenbirne (Amelanchier) in verschiedenen Sorten
Hartriegel (Cornus) i. v. S.
Deutzie (Deutzia) i. v. S.
Forsythie (Forsythia) i. v. S.
Kolkwitzie (Kolkwitzia amabilis)
Falscher Jasmin (Philadelphus) i. v. S.
Blut-Johannisbeere (Ribes) i. v. S.
Spieren (Spiraea) i. v. S.
Flieder (Syringa) i. v. S.
Weigelie (Weigelia) i. v. S.

Zur Anpflanzung sind nur Pflanzarten zulässig deren Endwuchshöhe mindestens 2,00 m betragen kann. Nicht zulässig ist jede Art von Nadelgehölzen. Ausgenommen ist die heimische Pflanze Taxus baccata (Gemeine Eibe). Der Anteil der immergrünen Gehölze darf 20 % der gesamten zu bepflanzenden Fläche nicht überschreiten. Dabei ist eine zusammenhängende Bepflanzung z.B. als Hecke oder eine Flächenbepflanzung über 5,00 m² nicht zulässig.

Sonstige Festsetzungen

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

- Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Art und Maß)
- Abgrenzung unterschiedlicher bauordnungsrechtlicher Vorschriften (Firstrichtung)

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

Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen:
1) Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Garagenseitenwänden bzw. Carportseiten, den Nebenanlagen gem. § 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 Zu- und Abfahrten von mind. 5,00 m Länge vorhanden sein.

- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau)

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außen-lärmpegel" in dB(A)	erforderliches R'w,res des Außenbauteils in dB
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w,res hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/Rolladenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w,res zu berücksichtigen.

Sonstige Darstellungen

Bestand:

- Wohn- und Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Gemarkungsgrenzen
- Flurgrenzen
- Flurstückgrenzen
- vorhandene Höhenpunkte z.B. OK KD = Oberkante Kanaldeckel 53,17 m ü. NN.

Planung:

- parallel
- rechtwinklig
- Sperrpfahl
- Weg, z.B. in Grünflächen
- Flurstückgrenzen, geplant
- WstB — Wertstoffbehälter

Kennzeichnung

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

- Kennzeichnung als lärmvorbelasteter Bereich

Bauordnungsrechtliche Vorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauONW)

1. Die Dächer der Hauptgebäude sind entsprechend der Nutzungsschablone auszuführen als:
   1.1 Satteldach (SD) beidseitig gleiche Dachneigung.
   1.2 Flachdach (FD)
   1.3 Pultdach (PD)
   1.4 Walmdach (WD)
2. Wenn keine Dachform, Dachneigung oder Firstrichtung angegeben ist, ist diese der Nachbarbebauung anzupassen.
3. ⟷ Stellung des Hauptgebäudes (Hauptfirstrichtung)
4. Dachgauben
   4.1 Dachgauben müssen deutlich hinter der Gebäudeaußenwand zurücktreten, mindestens hinter die Innenkante der Hintermauerung.
   4.2 Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung ab 35° zulässig.
   4.3 Dachgauben im Spitzbodenbereich sind unzulässig.
   4.4 Bei Satteldächern darf die Summe der Dachgaubenbreiten, Bezugsmaß ist dabei das Basismaß der Dachgauben, maximal 50 % der jeweiligen Trauflänge betragen. Zum Ortgang 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.
   4.5 Bei Walmdächern darf die Summe der Dachgaubenbreiten an den Längsseiten maximal 40% und an den Schmalseiten maximal 1/3 der jeweiligen Trauflänge betragen. Die Anordnung der Dachgauben bei Walmdächern hat jeweils axial bzw. symmetrisch zur Dachfläche zu erfolgen.
5. Dachausbauten und Dachvorbauten
   5.1 Dachausbauten in senkrechter Verlängerung der Gebäudeaußenhaut und Dachvorbauten (Zwerggiebel) im Bereich der Straßenfront 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 Gebäudeecken darf 2,00 m nicht unterschreiten.
   5.2 Dachausbauten und Dachvorbauten sind mit geneigten Dachflächen auszustatten.
   5.3 Der Firstpunkt bei Dachaus- bzw. Vorbauten muss mindestens 0,75 m Abstand (lotrecht gemessen) zur Firstlinie der jeweiligen Dachfläche einhalten.
6. Dacheinschnitte
   6.1 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 Ortgang 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 Trauflänge betragen.
   6.2 Dacheinschnitte im Spitzbodenbereich sind unzulässig.
   6.3 Walmdächern gelten für Dacheinschnitte die entsprechenden Vorschriften (analog zu Punkt 4.5)
7. Dachkonstruktionen bei Nebenanlagen
   7.1 Die Dachneigung der Garagen-, der Carport- sowie der Nebenanlagen darf die Neigung des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
   7.2 Doppel- und Reihengaragen bzw. Carportanlagen sind mit einheitlichen Dächern (Form und Neigung) auszuführen. Dies gilt auch für giebelständige, aneinander gebaute Garagen bzw. Carportanlagen auf unterschiedlichen Flurstücken.
   7.3 Walmdachkonstruktionen bzw. einseitige Abwalmungen sind unzulässig.
8. Drempelhöhe, z.B. DH = 0,75 m, größte Drempelhöhe in Metern. Gemessen von Fußbodenoberkante Dachgeschoss bis Oberkante Dachsparren in Flucht der Außenseite des traufseitigen Außenmauerwerkes.
9. Doppelhäuser sind nur mit einer einheitlichen Dachneigung zulässig.
10. Die geneigten Dächer sind in roter Dacheindeckung auszuführen. Die Vorgabe "Rot" umfasst die durch die RAL-Farbkarte unter der Rubrik 3000 und folgende aufgeführten Farbvarianten.
11. Allgemeine Einfriedigung:
    11.1 Straßenseitige Vorgarteneinfriedigung: max. 0,70 m Höhe.
    11.2 Straßenseitige Nutzgarteneinfriedigung: max. 2,00 m Höhe.

Abweichungen

(§ 73 BauONW)

1. Dachausbauten und Dachvorbauten können ausnahmsweise mit abweichenden Dachformen ausgestattet werden.
2. Bei straßenabgewandten Gebäudeseiten können Ausnahmen von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften gemäß Pkt. 4, 5 und 6 zugelassen werden.
3. 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.
4. Ausnahmsweise können abweichende Dachformen zugelassen werden, sofern:
   4.1 dieser Anteil bei ebenerdigen Anbauten bzw. Gebäudeteilen 1/3 des Hauptgebäudes nicht überschreitet,
   4.2 dieser Anteil bei zweigeschossigen Anbauten bzw. Gebäudeteilen 1/6 des Hauptgebäudes nicht überschreitet und
   4.3 es sich um ein klassisches Staffelgeschoss handelt.
5. Im Bereich der baulichen Nutzung "zwingend zweigeschossig" kann, statt einer über der obersten Geschossdecke zulässigen Drempelhöhe bis 0,30 m bei reduzierten Baukörpern des ersten Obergeschosses, eine höhere Drempelhöhe zugelassen werden.
6. Für die Dächer der Garagen, der Carport- sowie Nebenanlagen sind folgende Ausnahmen zulässig:
   6.1 Walmdächer, sofern das jeweilige Hauptgebäude diese Dachform vorgibt.
   6.2 Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 20°.

Hinweise:

Lärmschutz:
Für die als lärmvorbelasteter Bereich gekennzeichnete Fläche wird empfohlen, die Grundrisse so zu gestalten, dass lärmempfindliche Räume nicht zur B 67 hin angeordnet werden.

Bodenfunde:
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, 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 (LWL) - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Tieffluggebiet:
Das Planungsgebiet liegt am Rande eines militärischen Tagtieffluggebietes, 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 Tagtieffluggebietes wird zudem ab Bauhöhen von 75 m über Grund eines Tageskennzeichnung nach den am 02.09.2004 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen - in der Fassung vom 29.04.2007 - erforderlich.

Werbeanlagen:
Werbeanlagen gemäß FStrG sind im 20m-Bereich der Bundesstraße 67 nicht erlaubt.
Im 20m-40m-Bereich bedürfen sie der Zustimmung des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße.
Bei evtl. Werbeanlagen am Gebäude ist der Straßenbaulastträger der B 67 in jedem Einzelfall zu beteiligen. Dies gilt auch für freistehende Werbeanlagen außerhalb der 20m-Zone.

Verfahrensübersicht

Dieser Plan wurde im Auftrag des Umwelt- und Planungsausschusses aufgrund des Beschlusses vom ... 07.03.2007 ... von der Fachabteilung Umwelt und Planung ausgearbeitet.

Borken, den 16.12.2011
Der Bürgermeister
- Fachabteilung Umwelt und Planung -
i.A. gez. Dahlhaus

(Martin Dahlhaus)

Die kartographische Darstellung des Zustandes von ... Oktober 2011 ... wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend bescheinigt.

Borken, den 22.12.2011
Kreis Borken - Der Landrat
Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster
i.A. gez. Hansens (L.S.)

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) durch Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses am ... 07.03.2007 ... aufgestellt worden. Am ... 07.03.2007 ... ist die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung hat im Zeitraum zwischen dem ... 24.09.2007 ... und dem ... 26.10.2007 ... stattgefunden.

Borken, den 29.10.2007
Der Bürgermeister
i.A. gez. Dahlhaus

Am ... 19.10.2011 ... 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. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom ... 02.01.2012 ... bis ... 03.02.2012 ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen auf Grund der Bekanntmachung vom ... 08.12.2011 ... .

Borken, den 06.02.2012
Der Bürgermeister
i.V. gez. Pfeffer

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.A.

Dieser Plan mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... erneut öffentlich ausgelegen 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 ... 28.03.2012 ... als Satzung beschlossen worden ist. Gleichzeitig wurde die Begründung beschlossen.

Borken, den 29.03.2012
Der Bürgermeister
i.V. gez. Pfeffer

Die Beschlussfassung des Rates der Stadt Borken (Satzungsbeschluss) und Ort und Zeit der möglichen Einsichtnahme wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Bekanntmachung vom ... 29.03.2012 ... , veröffentlicht am ... 19.04.2012 ... im Amtsblatt der Stadt Borken. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Borken, den 19.04.2012
Der Bürgermeister
i.V. gez. Pfeffer

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 Klimaschutzes 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 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).

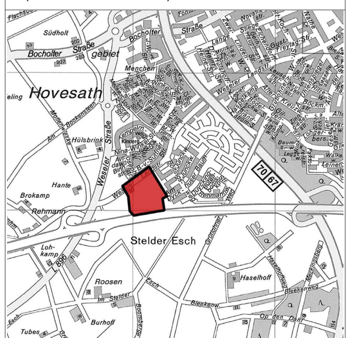
Bauordnung
für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW 2000 S. 256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. 2009 S. 863).

Gemeindeordnung
für das Land Nordrhein Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW 1994 S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW 2009 S. 950).

Stadt Borken

BORKEN KREISSTADT ...der richtige Weg

Bebauungsplan BO 66 (Weseler Landstraße)



Gemarkung:	Borken	Grütlohn
Flur:	1, 36	1
Gez.:	M.R.	
Datum:	November 2011	
Maßstab:	1 : 500	

Ausfertigung (2 Ausfertigungen)