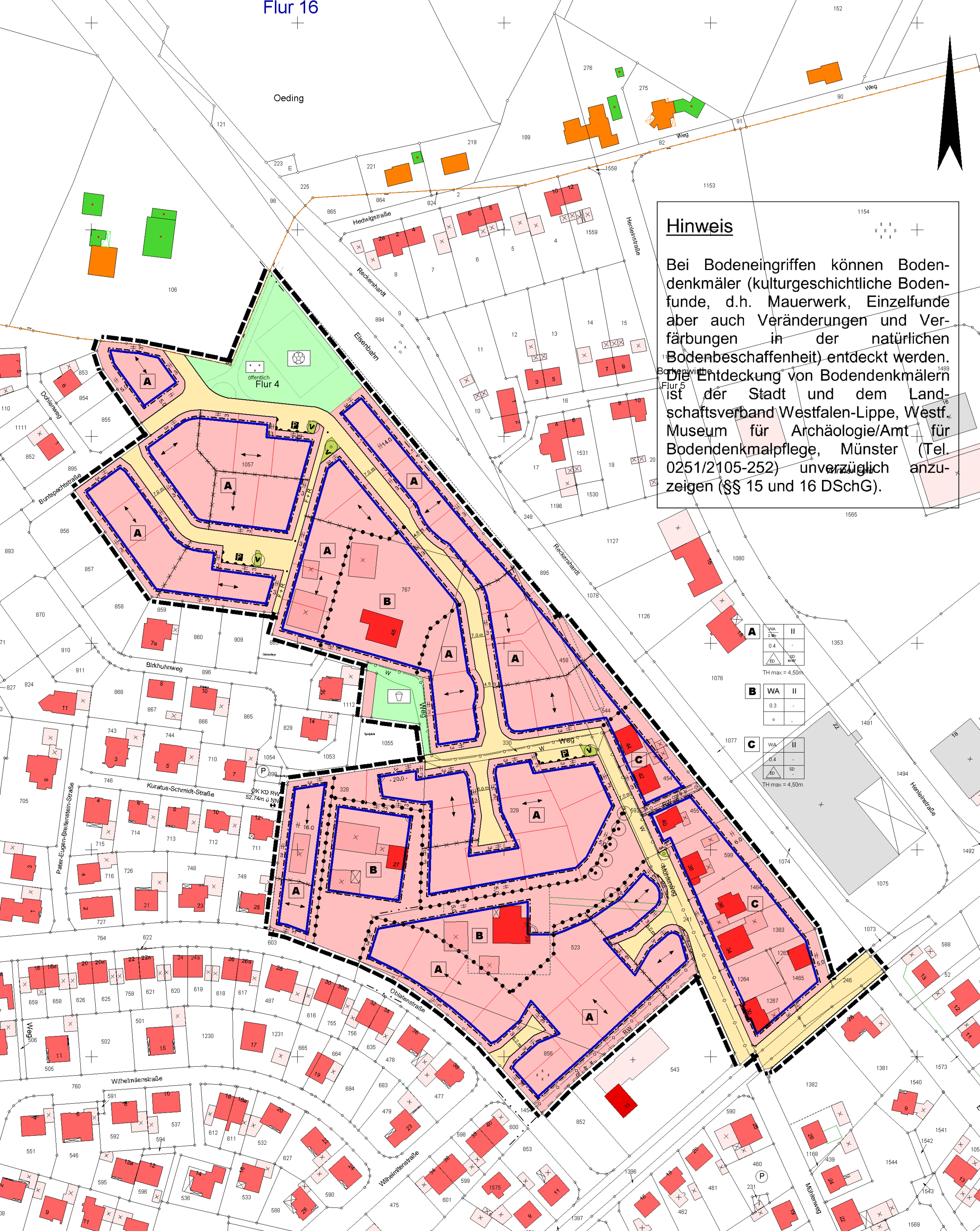


Oeding

Hinweis

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, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

A	WA	II
	0.4	-
	ED	SD
	ED	SD
TH max = 4,50m		
B	WA	II
	0.3	-
	o	-
C	WA	II
	0.4	-
	ED	SD
	ED	SD
TH max = 4,50m		



I Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB sowie §§ 1 bis 11, 16 bis 21 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

WA 2 Wo 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.

Grundflächenzahl	Dezimalzahl z.B. 0,4	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	röm. Ziffer z.B. II	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Ermittlung der Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO): Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. In den Nichtvollgeschossen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.		Bauweise	Dachform und Dachneigung

TH max. = maximal zulässige Traufhöhe, z.B. 4,50 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 Straßenoberkante der endgültig fertiggestellten Straße.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Baugrenze

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

offene Bauweise

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zu Gunsten der öffentlichen Versorgungsträger

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Festsetzungen: Straßenverkehrsfläche

Öffentliche Parkplätze

Fuß- und Radwege

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Vorschlag: Sperrpfahl

Verkehrsgrün

Vorschlag zur Anpflanzung von Bäumen als Verkehrsgestaltungselement

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Grünflächen

Bolzplatz

öffentliche Grünfläche

Spielplätze

Flächen für Versorgungsanlagen, Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Leitungen, unterirdisch
RW = Regenwasserkanal

Hauptwasserleitung

Sonstige Festsetzungen

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Art und Maß)

Abgrenzung unterschiedlicher bauordnungsrechtlicher Vorschriften (Firstrichtung)

Bindung zur Erhaltung von Bäumen (Lage geometrisch nicht eindeutig festgestellt)

Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen:
1) Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Garagenseitenwänden/Carportseiten, den Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und den Nutzgarteneinfriedungen von 1,0m bis 2,0m Höhe ist ein Mindestabstand von 60cm einzuhalten.
2) Zwischen Garagen/Carports und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mind. 5,0m Länge vorhanden sein.

Sonstige Darstellungen

Bestand:

Wohngebäude

Nebengebäude

Gemeindegrenzen

Gemarkungsgrenzen

Flurgrenzen

Flurstücksgrenzen

Nutzungsgrenzen

vorhandene Höhenpunkte in Meter über Normalnull z.B. 52,74m ü.NN

OK KD RW = Oberkante Kanaldeckel Regenwasser

Vorschlag:

parallel

rechtwinklig

Flurstücksgrenzen

II Bauordnungsrechtliche Vorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauONW)

- Die Dächer sind entsprechend der Nutzungsschablone auszuführen als:
 - Satteldach (SD), beidseitig gleiche Dachneigung.
- Stellung des Hauptgebäudes (Hauptfirstrichtung)
- Wenn keine Firstrichtung, Dachform oder Dachneigung angegeben ist, ist diese der Nachbarbebauung anzupassen.
- Dachgauben:
 - Dachgauben müssen deutlich hinter der Gebäudeaußenwand zurücktreten.
 - Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung ab 35° zulässig.
 - Dachgauben im Spitzbodenbereich sind unzulässig.
 - Bei Satteldächern darf die Summe der Dachgauben, Bezugsmaß ist dabei das Basismaß der Dachgauben, max. 50% der jeweiligen Traufhöhe 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.
 - Bei Walmdächern darf die Summe der Dachgaubenbreiten an den Längsseiten max. 40% und an den Schmalseiten max. 1/3 der jeweiligen Traufhöhen betragen. Die Anordnung der Dachgauben bei Walmdächern hat jeweils axial bzw. symmetrisch zu erfolgen.
- Dachausbauten und Dachvorbauten:
 - Dachausbauten in senkrechter Verlängerung der Gebäudeaußenhaut und Dachvorbauten (Zwerggiebel) mit einem max. Gebäudevorsprung von 0,75 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 max. 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.
 - Dachaus- und Dachvorbauten mit Flachdachkonstruktionen sind generell ausgeschlossen.
 - Der Firstpunkt bei Dachaus- bzw. Vorbauten muß mind. 0,75 m Abstand (lotrecht gemessen) zur Firstlinie der jeweiligen Dachfläche einhalten.
 - Bei Walmdächern gelten für Dacheinschnitte die entsprechenden Vorschriften analog 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 Ortgang und 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 max. 50% der jeweiligen Traufhöhe betragen.
 - Dacheinschnitte im Spitzbodenbereich sind unzulässig.
- Die Dachneigung der Garagen, der Carport- sowie 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 giebelständige aneinandergebaute Garagen bzw. Carportanlagen auf unterschiedlichen Flurstücken.
 - Walmdachkonstruktionen bzw. einseitige Abwalmungen sind unzulässig.
- Doppelhäuser sind nur mit einer einheitlichen Dachneigung zulässig.
- Allgemeine Einfriedigung:
 - Straßenseitige Vorgarteneinfriedigung: max. 0,70 m Höhe.
 - Straßenseitige Nutzgarteneinfriedigung: max. 2,00 m Höhe.

Abweichungen

(§ 73 BauONW)

- Im Bereich der Festsetzung Satteldächer können auch Dächer mit höhenversetzten, geneigten Dachflächen als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Firsthöhe nicht die bei gleicher Hausbreite max. zulässige Firsthöhe eines Satteldaches überschreitet. Die Dachflächen müssen eine gleiche Dachneigung aufweisen.
- Dachausbauten und Dachvorbauten können ausnahmsweise auch mit abweichenden Dachformen ausgestattet werden. Der obere Abschluß muß dabei einen Mindestabstand von 2,00 m (lotrecht gemessen) zur jeweiligen Firstlinie einhalten.
- Bei straßenabgewandeten Gebäudeseiten können Ausnahmen von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften gemäß Punkt 4, 5 und 6 zugelassen werden.
- Bei Anbauten können ausnahmsweise abweichende Dachformen zugelassen werden, sofern
 - die Grundfläche ebenerdiger Anbauten 1/3 des Hauptgebäudes nicht überschreitet.
 - die Grundfläche zweigeschossiger Anbauten 1/6 des Hauptgebäudes nicht überschreitet.
 - es sich um ein klassisches Staffelgeschoss handelt.
- Für Dächer der Garagen, Carport- sowie Nebenanlagen sind folgende Ausnahmen zulässig:
 - Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 20°.
 - Walmdächer, sofern das jeweilige Hauptgebäude diese Bauform vorgibt.

III Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

IV Verfahrensübersicht

Dieser Plan wurde im Auftrag des Umwelt-, Planungs-, Bau- und Vergabeausschusses von der Fachabteilung Umwelt und Planung ausgearbeitet.

Borken, den 6. 9. 2004

Der Bürgermeister
- Fachabteilung Umwelt und Planung -
i.A.

(Hubert Effkemann)

Die kartographische Darstellung des Zustandes von 10/2004 wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend bescheinigt.

Borken, den

Kreis Borken
Der Landrat
- Fachbereich Vermessung und Kataster -
i.A.

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Umwelt-, Planungs-, Bau- und Vergabeausschusses am aufgestellt worden. Gleichzeitig ist gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung beschlossen worden.

Borken, den

Der Bürgermeister

Dieser Plan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen auf Grund der Bekanntmachung vom

Borken, den

Der Bürgermeister
i.A.

Eintragungen: Änderungen durch Ratsbeschluss vom auf Grund eingegangener Anregungen.

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

Borken, den

Der Bürgermeister

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

Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der zurzeit gültigen Fassung in Verbindung mit dem EAG Bau vom 24. 6. 2004 (BGBl. Jahrgang 2004, Teil I, Nr. 31, ausgegeben zu Bonn am 30. 6. 2004).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. | S. 132) in der zurzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 91 | S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GV. NW. S. 256), in der zurzeit gültigen Fassung. (Landesbauordnung - BauONW) vom 01.03.2000

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) in der zurzeit gültigen Fassung.

Stadt Borken

Bebauungsplan BU 12 Mühlenweg



Gemarkung: Borkenwirth

Maßstab: 1:1000

Flur: 4 und 5

Gez.: M. D.

Ausfertigung (2 Ausfertigungen)