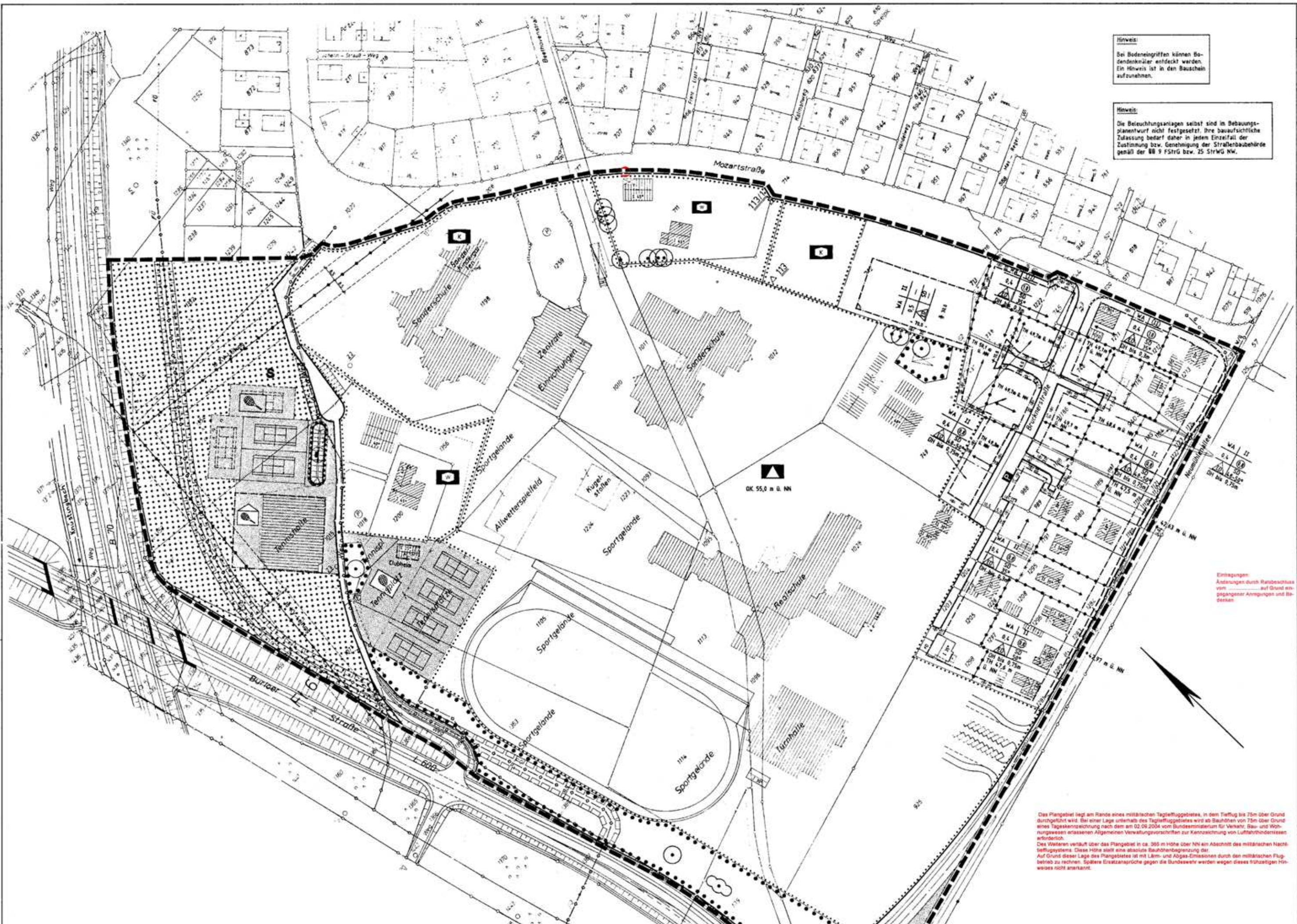

Hinweis:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Ein Hinweis ist in den Bauschein aufzunehmen.

Hinweis:

Die Beleuchtungsanlagen selbst sind im Bebauungsplanentwurf nicht festgesetzt. Ihre bauaufsichtliche Zulassung bedarf daher in jedem Einzelfall der Zustimmung bzw. Genehmigung der Straßenbaubehörde gemäß der §§ 9 FStrG bzw. 25 StrWG NW.

Eintragungen:
Änderungen durch Ratsbeschluss vom .... auf Grund eingegangener Anregungen und Bedenken

Das Plangebiet liegt am Rande eines militärischen Tagtieffluggebietes, in dem Tiefflug bis 75m über Grund durchgeführt wird. Bei einer Lage unterhalb des Tagtieffluggebietes wird ab Bauhöhen von 75m über Grund eines Tageskennzeichnung nach dem am 02.09.2004 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen erforderlich.
Des Weiteren verläuft über das Plangebiet in ca. 365 m Höhe über NN ein Abschnitt des militärischen Nachttieffluggsystems. 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. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden wegen dieses frühzeitigen Hinweises nicht anerkannt.

I Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB)

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

§ 1 Abs. 9 BauNVO: Anlagen für sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig.

§ 20 Abs. 3 BauNVO: Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen.

Grundflächenzahl — Dezimalzahl z. B. 0,4

Geschoßflächenzahl — Dezimalzahl im Kreis z. B. (0,8)

OK 55,0 m ü. NN = Oberkante Gebäude 55,0 m über Normalnull.

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze / zwingend — röm. Ziffer z. B. II / im Kreis z. B. (II)

TH = Traufhöhe, z.B. maximal zulässige Traufhöhe 47,6 m über Normalnull. Gemessen in Flucht der Außenseite des traufenseitigen Mauerwerkes bis Oberkante Dachsparren.

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung

*Bezugshöhe in Meter über Normalnull z.B. 42,97.

Beispiel :

WA	II
0,4	(0,8)
ED	SD 50°

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

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Schulen

betreutes Wohnen

Kindergarten

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Festsetzung :

Straßenbegrenzungslinie

P — öffentliche Parkplätze

Vorschlag

Poller

Hochbord

V — Verkehrsgrün

Mit Geh- , Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

lr_1 = Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Borken

lr_2 = Leitungsrecht zu Gunsten der Bundesrepublik Deutschland

Hauptversorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Hauptwasser- / Hauptgasleitung

Mineralölfernleitung

Gasreglerschrank

10 KV-Leitung mit Schutzstreifen

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

private Tennisplätze

private Tennishalle

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Schutzwaldfläche

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Art und Maß)

Abgrenzung sonstiger Nutzungsarten

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Bäume

Sträucher

Auf Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze mind. 1 hochstämmiger Baum zu pflanzen.

Bindung zur Erhaltung von Bäumen

Aufschüttung als Sichtschutzwall

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

Sonstige Darstellungen

Bestand:

Wohngebäude

Nebengebäude

Flurstücksgrenze

Vorschlag:

Wohngebäude

Flurstücksgrenze

rechtwinklig

parallel

II Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauBG 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) mit höchstens 8% Dachneigung.
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.
   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, max. 50 % der jeweiligen Trauflänge betragen. Zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten. Zwischen der Firstlinie und dem oberen Dachanschluss der Gauben muss ein Mindestabstand von 0,75 m (lotrecht gemessen) gegeben sein.
5. Dachausbauten und Dachvorbauten
   5.1 Dachausbauten in senkrechter Verlängerung der Gebäudeaußenhaut und Dachvorbauten (Zwerggiebel) mit einem maximalen Gebäudevorsprung von 0,75 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 2,0 m nicht unterschreiten.
   5.2 Dachausbauten und Dachvorbauten mit Flachdachkonstruktionen sind generell ausgeschlossen.
   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 2,0 m zum Ortgang 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 max. 50 % der jeweiligen Trauflänge betragen.
   6.2 Dacheinschnitte im Spitzbodenbereich sind unzulässig.
7. Die Dachneigung der Garagen, der Carport- sowie der Nebenanlagen darf die Neigung des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
   7.1 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.
   7.2 Walmdachkonstruktionen bzw. einseitige Abwalmungen sind unzulässig.
8. DH = Drempelhöhe: z.B. 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. Allgemeine Einfriedigung:
    Straßenseitige Vorgarteneinfriedigung: max. 0,70 m Höhe.
    Straßenseitige Nutzgarteneinfriedigung: max. 2,00 m Höhe.

Abweichungen (§ 73 BauONW)

1. 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.
2. Bei straßenabgewandten Gebäudeseiten können Ausnahmen von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften gemäß Pkt. 4, 5 und 6 zugelassen werden.
3. Im Bereich der Feststetzungen 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.
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.
   4.3 Es sich um ein klassisches Staffelgeschoss handelt.
5. Im Bereich der baulichen Nutzung „bis zwei Vollgeschosse" kann statt der Drempelhöhe bis 0,3 m bei eingeschossigen Baukörpern eine Drempelhöhe bis 0,5 m zugelassen werden.
6. Für die Dächer der Garagen, der Carport- sowie Nebenanlagen sind folgende Ausnahmen zulässig:
   6.1 Walmdächer, sofern das jeweilige Hauptgebäude diese Bauform vorgibt.
   6.2 Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 20°.

III Verfahrensübersicht

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

Borken, den 12. 9. 2007

Der Bürgermeister

- Fachabteilung Umwelt und Planung -
i.A.

(Hubert Effkemann)

Die kartographische Darstellung des Zustandes vom 12. 9. 1990 wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend bescheinigt.

Borken, den 17. 2. 1992

Kreis Borken
Der Landrat

- Fachbereich Vermessung und Kataster -
i.A.

gez. Theis (L. S.)

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses am .... aufgestellt worden. Am .... ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen beschlossen worden.

Borken, den

Der Bürgermeister

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

Borken, den

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

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

Borken, den

Der Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass dieser Plan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB 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

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dez. 2006 (BGBl. Jahrgang 2006 Teil I Nr. 64, ausgegeben zu Bonn am 27. Dezember 2006)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zurzeit gültigen Fassung.

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6).

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

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

BORKEN
KREISSTADT
...der richtige Weg

STADT BORKEN

Bebauungsplan GE 18
Schulzentrum II
5. Änderung

Gemarkung: Gemen-Kirchspiel
Flur: 6
Ausfertigung (2 Ausfertigungen)

M. = 1 : 1000