

### Planungsrechtliche Festsetzungen

(nach Planzeichenverordnung PlanzV 90, § 9 BauGB)

#### Art der baulichen Nutzung

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

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**WA 2 Wo** Allgemeine Wohngebiete (§ 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	Grundflächenzahl, Dezimal	z.B. 0,4
Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, röm. Ziffer	z.B. II	
Bauweise	Dachform und Dachneigung	zwingend, im Kreis	z.B. II

DH = Drempehöhe, z. B. DH bis 0,5 m

TH = Traufhöhe  
z.B. maximal zulässige Traufhöhe 4,50m über fertig ausgebauter Straßenecke. 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

**B** Baugrenze

#### Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

**Straßenverkehrsflächen**

**P** öffentliche Parkplätze

**V** Verkehrsgrünflächen

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

(§ 9 Abs. 1 BauGB sowie § 2 BauNVO)

**Flächen für Versorgungsanlagen**

**Elektrizität (Traflo-Standort)**

#### Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

○-○-○ Leitung, unterirdisch  
10 KV = 10-KV-Leitung  
G = Gasleitung

#### Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

**Leitungsrecht zu Gunsten der öffentlichen Versorgungsträger**

#### 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 (Fristrichtung)**

**Bindung zur Anpflanzung von Bäumen (gilt auch innerhalb der Verkehrsflächen)**

**Bindung zur Erhaltung von Bäumen (Lage geometrisch nicht eindeutig festgelegt). Im Falle einer zwingend notwendigen Beseitigung (Nachweis erforderlich) hat eine entsprechende Ersatzbepflanzung im näheren Umfeld (5 - 7m) des Altstandortes zu erfolgen.**

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

- Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen:
- 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 und dauerhaft zu begrünen.
  - Zwischen Garagen bzw. Carports und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mind. 5,00 m Länge vorhanden sein.

<b>A</b>	WA	II	0,4	SD	40°/90°	DH bis 0,30 m
<b>B</b>	WA	II	0,4	SD	40°/90°	TH in max. 4,50 m
<b>C</b>	WA	I	0,4	SD	40°/90°	DH bis 0,50 m
<b>D</b>	WA	I	0,4	SD	40°/90°	DH bis 0,50 m

### Sonstige Darstellungen

#### Bestand:

- Wohn- und Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Gemarkungsgrenzen
- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen

#### Planung:

- parallel
- rechtwinklig
- Sperrfahle
- Flurstücksgrenzen, geplant

### Bauordnungsrechtliche Vorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauONV)

- Die Dächer der Hauptgebäude sind entsprechend der Nutzungsschablone auszuführen als: 1.1 Satteldach (SD) beidseitig gleiche 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 Traufbreite betragen. Zum Umgang ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten. Zwischen der Firslinie 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 Straßenseite 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 Traufbreite nicht überschreitet. Werden diese Bauteile durch zusätzliche Dachgauben ergänzt, so darf die Gesamtbreite aller Anlagen maximal 50 % der jeweiligen Traufbreite betragen. Bezugsmaß ist dabei das Basismaß der Dachgauben und Dachaus- bzw. Vorbauten. Der Abstand zu Gebäudeecken darf 2,0 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 Firslinie der jeweiligen Dachfläche einhalten.
- Dacheinschnitte
  - Dacheinschnitte sind ab 35° Dachneigung zulässig, sofern die Gesamtlänge aller Einschnitte 50 % der Traufbreite nicht überschreitet. Die Einschnitte müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zum Umgang und von 0,75 m (lotrecht gemessen) zur Firslinie einhalten. Werden bei Satteldächern Dacheinschnitte durch Bauteile gemäß Pkt. 1 und Pkt. 2 ergänzt, so darf die Gesamtlänge aller Anlagen maximal 50 % der jeweiligen Traufbreite betragen.
  - Dacheinschnitte im Spitzbodenbereich sind unzulässig.
- 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 geteiltständige, aneinander gebaute Garagen bzw. Carportanlagen auf unterschiedlichen Flurstücken.
  - Walmdachkonstruktionen bzw. einseitige Abwalmungen sind unzulässig.
- Drempehöhe, z.B. DH = 0,75 m, größte Drempehöhe 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:
  - 1.1 Straßenseitige Vorgarteneinfriedigung: max. 0,70 m Höhe.
  - 1.2 Straßenseitige Nutzarteneinfriedigung: 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:
  - 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 Staffelschoss handelt.
- Im Bereich der baulichen Nutzung "zwingend zweigeschossig" kann statt einer über der obersten Geschosdecke zulässigen Drempehöhe bis 0,3 m bei reduzierten Baukörpern des 1. Obergeschosses eine höhere Drempehöhe zugelassen werden.
- Für die Dächer der Garagen, der Carport- sowie Nebenanlagen sind folgende Ausnahmen zulässig:
  - 6.1 Pultdächer 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 28.08.2008

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

Die kartographische Darstellung des Zustandes vom Oktober 2008 wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend bescheinigt.  
Borken, den 11.03.2009

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

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses am ..... aufgestellt worden.  
Borken, den .....

Der Bürgermeister

Am ..... 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 ..... und dem ..... stattgefunden.  
Borken, den .....

Der Bürgermeister

Am ..... 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.  
Borken, den .....

Der Bürgermeister

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

Borken, den .....

Der Bürgermeister

i.A.

Am ..... hat der Umwelt- und Planungsausschuss gemäß § 4a Abs. 3 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 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt auf Grund der Bekanntmachung vom .....

Borken, den .....

Der Bürgermeister

i.A.

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

LV.

Die Beschlussfassung des Rates der Stadt Borken (Satzungsbeschluss) wurde gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ersichtlich bekannt gemacht. Bekanntmachung vom ..... veröffentlicht am .....

Borken, den .....

Der Bürgermeister

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)  
vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. Jahrgang 2006 Teil I Nr. 64, ausgegeben zu Bonn am 27.12.2006) und durch das Gesetz zur Neufassung des Raumordnungsgesetzes und zur Änderung anderer Vorschriften (GeplOG) vom 22.12.2008 (BGBl. Jahrgang 2008 Teil I Nr. 65, ausgegeben zu Bonn am 30.12.2008)

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

Planzeichenverordnung 1980 (PlanzV 90)  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) (Planzeichenverordnung)

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

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

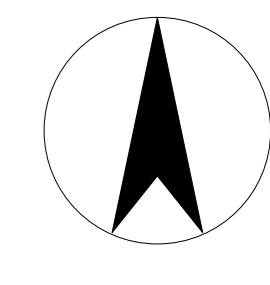
## Stadt Borken



### Bebauungsplan BU 1 - Dahlienweg



Gemarkung: Borkenwithe  
Flur: 5  
Gez.: G.H.  
Datum: Januar 2009  
Maßstab: 1 : 500



Ausfertigung ( 2 Ausfertigungen )