



Planungsrechtliche Festsetzungen

(nach Planzeichenverordnung PlanZV 90, § 9 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

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

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- WA 2/30** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) max. zulässige Anzahl der Wohnungen je Gebäude
- GE** Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Einzelhandelsnutzungen sind innerhalb des Gewerbegebietes gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO generell ausgeschlossen.
 Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsgaststätten sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.
 In dem Gewerbegebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB	
L _{eq} tags	L _{eq} nachts
56	41

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.6

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB Nr. 1 sowie § 16 BauNVO)

Bauget	Zahl der Vollgeschosse	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, röm. Ziffer z.B. III
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschäftflächenzahl (GFZ)	Grundflächenzahl, Dezimal z.B. 0,4
Bauweise	Dachform und Dachneigung	Geschäftflächenzahl, Dezimal z.B. 1,2

zul. V. 0,7 = zulässiger Versiegelungsgrad: 70%
 DH = Drempehöhe, z. B. DH bis 0,5 m
 TH = Traufhöhe

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

OK = Oberkante, z. B. maximal zulässige Gebäudehöhe 55,0m über Normalnull. Ausnahme (§ 31 Nr. 1 BauGB): Die maximale Gebäudehöhe gilt nicht für Schornsteine, Silos, ect.
 Ermittlung der Geschöfliche (§ 20 Abs. 3 BauNVO): Die Geschöfliche ist nach dem Außermessen der Gebäude zu 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, Baulinien, Baugrenzen

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

- Baugrenze
- Einzelhäuser
- Einzel- und Doppelhäuser

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 BauGB Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Kinderspielfläche

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 BauGB Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- öffentliche Parkplätze
- Verkehrsunflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Fläche für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 BauGB Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Gemeinbedarf
- öffentliche Verwaltung

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

(§ 9 Abs. 1 BauGB Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität (Trafo Standort)

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 BauGB Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- Leitungsrecht zu Gunsten der öffentlichen Versorgungsträger

Sonstige Festsetzungen

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

- Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Art und Maß)
- Abgrenzung unterschiedlicher baurechtlicher Vorschriften (Fristsetzung)

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

- Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St = Stellplätze

Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen:

- Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Garagenseitenwänden bzw. Carportseiten, den Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und den Einfließungen 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. 3,00 m Länge vorhanden sein.

- Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- 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.

Sonstige Festsetzungen

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

- Umgrünung von Flächen zur Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern mit den untenstehenden Gehölzarten. Je Kategorie sind mind. 2 Gehölzarten anzupflanzen.
- Bindung zur Anpflanzung von Bäumen (gilt auch innerhalb der Verkehrsflächen)

- Pflanzdichte:** 1 Gehölz pro m² Pflanzarten:
 15% - 20% Gehölze der Kategorie I
 25% - 30% Gehölze der Kategorie II
 50% - 60% Gehölze der Kategorie III
- Gehölzarten:**
 I Stieliche (Quercus robur)
 Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
 Vogelkirsche (Prunus avium)
 Winterlinde (Tilia cordata)
 Rotbuche (Fagus sylvatica)
- II Hainbuche (Carpinus betulus)
 Feldahorn (Acer campestre)
 Sanddorn (Betula verrucosa)
 Ebereiche (Sorbus aucuparia)
 Salweide (Salix carnea)
- III Haselnuß (Corylus avellana)
 Roter Hainbuche (Cornus sanguinea)
 Sanddorn (Betula verrucosa)
 Aschweide (Salix cinerea)
 Ortrichweide (Salix aurita)
 Hundrose (Rosa canina)
 Färbeginster (Genista tinctoria)
 Schilf (Phragmites australis)
 Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare)
 Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
 Weißdorn (Crataegus monogyna)

Sonstige Darstellungen

Bestand: Planung:

- Wohn- und Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Gemarkungsgrenzen
- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksgrenzen, geplant
- parallel
- rechthwinklig
- Sperrfahrt

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

(§ 8 Abs. 6 BauGB)

- Richtlinke mit Schutzstreifen
- Bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von 82,5 m über NN nicht überschreiten.

Baurechtsrechtliche Vorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauNVO)

Für das allgemeine Wohngebiet

1. Die Dächer der Hauptgebäude sind entsprechend der Nutzungsschablone auszuführen als:

- Satteldach (SD) beidseitig gleiche Dachneigung.

2. Wenn keine Dachform, Dachneigung oder Firstrichtung angegeben ist, ist diese der Nachbarbebauung anzupassen.

- Stellung des Hauptgebäudes (Hauptfirstrichtung)

4. Dachgauben

- Dachgauben müssen deutlich hinter der Gebäudeaußenwand zurücktreten, mindestens hinter die Innenseite der Firstensparre.
- 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 Ortang ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten. Zwischen der Firstrinne und dem oberen Dachabschluss der Gauben muss ein Mindestabstand von 0,75 m (örtrecht gemessen) geben sein.

5. Dachausbauten und Dachvorbauten

- Dachausbauten in senkrechter Verlängerung der Gebäudeaußenwand und Dachvorbauten (Zwergbänke) 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 geneigten Dachflächen auszustatten.
- Der Firstpunkt bei Dachaus- bzw. Vorbauten muss mindestens 0,75 m Abstand (örtrecht gemessen) zur Firstrinne der jeweiligen Dachfläche einhalten.

6. Dachschneitte

- Dachschneitte sind ab 35° Dachneigung zulässig, sofern die Gesamtlänge aller Einrischnitte 50 % der Traufbreite nicht überschreitet. Die Einrischnitte müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zum Ortang und von 0,75 m (örtrecht gemessen) zur Firstrinne einhalten. Werden bei Satteldächern Dachschneitte durch Begleite gemäß Pkt. 1 und 2 ergänzt, so darf die Gesamtlänge aller Anlagen maximal 50 % der jeweiligen Traufbreite betragen.
- Dachschneitte im Spitzbodenbereich sind unzulässig.

7. Dachkonstruktionen bei Nebenanlagen

- Die Dachneigung der Garagen-, der Carport- oder der Nebenanlagen darf die Neigung des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Die Einrischnitte sind mit einheitlichen Dächern (Form und Neigung) auszuführen. Dies gilt auch für giebelständige, aneinander gebaute Garagen bzw. Carportanlagen auf unterschiedlichen Flurstücken.
- Walmdachkonstruktionen bzw. einseitige Abwalmungen sind unzulässig.

8. 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.

10. Allgemeine Einfließung:

- Straßenseitige Vorgesamteinfließung: max. 0,70 m Höhe.
- Straßenseitige Nutzarteneinfließung: max. 2,00 m Höhe.

Für das Gewerbegebiet

- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der jeweiligen Dachkante (Traufe, Ortang) angebracht werden.
- Werbeanlagen an Sonderbauten, die die zulässige maximale Gebäudehöhe überschreiten dürfen (z. B. Kamine, Siloanlagen, Spänebunker u. ä.) sind nur zulässig, sofern eine Höhe von 10,0m nicht überschritten wird.
- Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu der maximalen Gebäudehöhe, bzw. einer maximalen Elementhöhe von 10,0m über Gelände zulässig.

Abweichungen

(§ 73 BauNVO)

- Dachausbauten und Dachvorbauten können ausnahmsweise mit abweichenden Dachformen ausgestattet werden.
- Bei straßenabgewandten Gebäudeseiten können Ausnahmen von den baurechtlichen 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 1/8 des Hauptgebäudes nicht überschreitet.
 - es sich um ein klassisches Stieglagegeschoss 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:
 - Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 20°.

Hinweise

Militärisches Fluggebiet
 Das Plangebiet liegt am Rande eines militärischen Tag-Tieffluggebietes, in dem Tiefflug bis 75,00 m über Grund durchgeführt wird. Bei einer Lage unterhalb des Tag-Tieffluggebietes wird ab Bauhöhen von 75,00 m über Grund eine Tageskennzeichnung erforderlich. Des weiteren verläuft über das Plangebiet in ca. 365,00 m Höhe i. NN ein Abschnitt des militärischen Nacht-Tiefflugsystems. Diese Höhe stellt eine absolute Bauhöhenbegrenzung dar. Aufgrund 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.

Bodendenkmäler
 Bei Bodendenkmälern können Bodendenkmäler (kulturgebietliche Bodendenkmäler, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichten) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (WLVL) Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251-591-8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Im Bereich der Parzellen 545, 1225, 1229 und 1553 (Iw) am westlichen Rand des Bebauungsplan-Geltungsbereiches sind Kampfmittelreste (ehem. Geschützstellung) nicht ausgeschlossen. Weist bei Durchführung von Erdarbeiten der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfallung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind diese sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde (Stadt Borken, Fachbereich Bürger-service und Ordnung, Tel. 02861-939-165) oder Polizei zu verständigen.

Verfahrensübersicht

Dieser Plan wurde im Auftrag des Umwelt- und Planungsausschusses aufgrund des Beschlusses vom 20. 01. 2011 von der Fachabteilung Umwelt und Planung ausgearbeitet.

Borken, den 21. 01. 2011
 Der Bürgermeister
 - Fachabteilung Umwelt und Planung -
 i. A.

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

Borken, den
 Kreis Borken
 Der Landrat
 - Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster -
 i. A.

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 ausliegen auf Grund der Bekanntmachung vom
 Borken, den
 Der Bürgermeister

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 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausliegen auf Grund der Bekanntmachung vom
 Borken, den
 Der Bürgermeister

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 des Baugesetzbuches ortsüblich bekannt gemacht. Bekanntmachung vom veröffentlicht am im Amtsblatt der Stadt Borken.
 Borken, den
 Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der zurzeit gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Baurecht für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbaurecht (Bau 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 (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

Bebauungsplan BO 44
 Pröbstingweg 2. Änderung



Gemarkung: Borken
 Flur: 10
 Gez.: M. D.
 Datum: Juni 2011
 Maßstab: 1 : 1000

Ausfertigung (2 Ausfertigungen)

