



**Planungsrechtliche Festsetzungen**  
(nach Planzeichenverordnung PlanzVO, § 9 BauVO)

**Art und Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB))

<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	Zahl der Vollgeschosse zueinander im Kreis (von Ziffer), z.B. 1 II	Zahl der Vollgeschosse ab Höchstgrenze (jezt. Ziffer), z.B. II	Grundflächenzahl (GRZ)	Grundflächenzahl (Dezimal), z.B. 0,4
<b>WA 2</b>	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) max. 2 Wohnungen je Gebäude				
<b>II</b>					

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

DH bis 0,50 m = maximal zulässige Dreieckshöhe, z.B. 0,50 m  
TH max. 4,30 m = maximal zulässige Traufhöhe, z.B. 4,30 m

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Offene Bauweise: Einzel- und Doppelhäuser  
Baugrenze:

**Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Strassenverkehrsflächen: öffentliche Parkplätze: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt: Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,70 m über Fahrbahnkante freizuhalten.

**Flächen für Versorgungsanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität (Trafo-Standard):

**Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Leitungen unterirdisch (WV: Hauptwasserleitung; RW: Regenwasserleitung)

**Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen: öffentliche / private Grünflächen: Spielplatz: Bolzplatz:

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Bindung zur Anpflanzung von Bäumen: Bindung zur Erhaltung von Bäumen (Lage geometrisch nicht eindeutig festgelegt):

**Sonstige Planzeichen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 und 7 BauGB sowie § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgebarung von Flächen für Nebenanlagen St = Stellplatz

gr, fr, ir = Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu bebauenden Flächen

**Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen:**

- Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Garagenstellen, den Nebenanlagen gemäß § 16 BauNVO und den Einbauten von 1,00 - 2,00 m Höhe ist ein Mindestabstand von 0,60 m einzuhalten.
- Zwischen Garagen/Carport und öffentlichen Verkehrsflächen müssen zu- und Abfahrten von mind. 5,00 m Länge vorhanden sein.

**Sonstige Darstellungen**

	Wohn- und Hauptgebäude		parallel
	Nebengebäude		rechtenwägig
	Gemarkungsgrenzen		Wege in Grünflächen
	Furturen		geplante Grundstücksgrenze
	Flurstücksgrenzen		
	Vorhandene Höhenpunkte in Metern über Normalnull z.B. OK, KD, RW = Dorekante Kanaloberkante Regenwasser 52,74 m üNN		

**Hinweise:**  
Achtung: Potenzielle Quaternäre (Höhenerosion) sind vor Fällung auf Fördermaße zu kontrollieren. Liegt ein Bausatz vor, sind die Quaternäre erst durch Bohrungen, wenn die Tere die Querter von allen verlassen haben. Die Rodung von Quaternären hat bei Temperaturen über 10°C und unter Belichtung eines Fördermaße zu erfolgen. Nach Möglichkeit zur Bäume mit Quarternären zu erhalten. Ist dies nicht möglich, ist zur Kompensation des ökologischen Strukturverlustes ein Anbau an Ersatzbäume (z.B. Fächerahorn) zu schaffen.

**Baurechtliche Vorschriften**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 8 BauNVO)

- Die Dächer der Hauptgebäude sind entsprechend der Nutzungsebene auszuführen als: 1.1 Flachdach (FD) mit bedeckter, geschw. Dachung 1.2 Flachdach (FD) mit Holzdecke 8% Dachneigung
- Wenn keine Dachform, Dachneigung oder Firstrichtung angegeben ist, ist diese der Nachbarbebauung anzupassen.
- Stellung des Hauptgebäudes (Hauptfirstrichtung)
- Dachgabeln 4.1 Dachgabeln müssen deutlich hinter der Gebäudefußwand zurücktreten, mindestens hinter die Innenseite der Firstwandung. 4.2 Dachgabeln sind nur bei einer Dachneigung ab 35° zulässig. 4.3 Dachgabeln im Sockelbereich sind unzulässig. 4.4 Bei Sockelbauten darf die Summe der Dachneigungen im Bezugspunkt ist dabei das Basismittel der Dachgabeln, maximal 50% der jeweiligen Traufhöhe betragen. Zum Ortung ist ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten. Zwischen der Firstlinie und oben dem Dachdachstuhl der Gauen muss ein Mindestabstand von 0,75 m (schräg gemessen) gegeben sein.
- Dachschichten 5.1 Dachschichten in gleicher Vertiefung der Gebäudefußwand und Dachbühnen 5.2 Dachschichten sind bei einer Dachneigung ab 35° zulässig, sofern ihre Gesamtdicke 12 cm nicht überschreitet. Bei Dachneigungen unter 35° sind die Dachschichten in Vertiefung der Gebäudefußwand auf Anlagen maximal 50% der jeweiligen Traufhöhe betragen. 5.3 Dachschichten sind bei einer Dachneigung ab 35° zulässig, sofern ihre Gesamtdicke 12 cm nicht überschreitet. 5.4 Dachschichten sind bei einer Dachneigung ab 35° zulässig, sofern ihre Gesamtdicke 12 cm nicht überschreitet. 5.5 Der Firststurz bei Dachausbau: Vorarbeiten muss mindestens 0,75 m Abstand (schräg gemessen) zur Firstlinie der jeweiligen Dachfläche bestehen.
- Dachneigung 6.1 Dachneigung ist ab 30° Dachneigung zulässig, sofern die Gesamtdicke aller Einrichte 50% der Traufhöhe nicht überschreitet. Die Einrichte müssen einen Mindestabstand von 2,00 m zum Ortung und von 0,75 m (schräg gemessen) zur Firstlinie einhalten. Werden bei Sockelbauten Dachschichten durch Bauelemente gemäß Ph. 1 und 2 ergänzt, so darf die Gesamtdicke aller Anlagen maximal 50% der jeweiligen Traufhöhe betragen. 6.2 Dachneigung im Sockelbereich sind unzulässig.
- Dachstrukturen bei Nebenanlagen 7.1 Die Dachneigung der Garagen, der Carport, sowie der Nebenanlagen darf die Neigung des Hauptgebäudes nicht überschreiten. 7.2 Dächer der Nebenanlagen sind, Carportanlagen sind mit einseitigen Dächern (Front- und Neigung) anzuführen. Dies gilt auch für gebäudeintere, einseitig gebaute Carport- bzw. Carportanlagen mit einseitigen Firstlinien. 7.3 Wanddachstrukturen bzw. einseitige Abwalmungen sind unzulässig.
- Dreieckshöhe, z.B. DH = 0,75 m, größte Dreieckshöhe in Metern, Gemessen von Fußbodenoberkante Dachneigung bis Dorekante Dachpannen in Punkt der Außenseite des trapezförmigen Außenmauerwerks.
- Doppelhäuser sind nur mit einer einheitlichen Dachneigung zulässig.
- Allgemeine Einbauten: 10.1 Strahlensiege Vorhangsbekleidung: max. 0,70 m Höhe. 10.2 Strahlensiege Nutzgerätenutzung: max. 2,00 m Höhe.

**Abweichungen**  
(§ 73 BauNVO)

- Dachausbauten und Dachbühnen können ausnahmsweise mit abweichenden Dachformen ausgestattet werden.
- Bei strahlenabgewandten Gebäudeselten können Ausnahmen von den baurechtlichen Vorschriften gemäß Ph. 4, 5 und 6 zugelassen werden.
- Im Bereich der Fassade, insbesondere im Bereich der Höhen, werden geeigneten Dachflächen als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Firsthöhe nicht die gleiche Hauptgebäudehöhe überschreitet. Die Dachflächen müssen eine gleiche Dachneigung aufweisen.
- Ausnahmsweise können abweichende Dachformen zugelassen werden, sofern: 4.1 Einmal Anzahl bei überlagerten Anbauten bzw. Gebäuden 1/3 des Hauptgebäudes nicht überschreitet. 4.2 deren Anbau bei zweigeschossigen Anbauten bzw. Gebäuden 1/6 des Hauptgebäudes nicht überschreitet und 4.3 es sich um ein klassisches Stufengeschoss handelt.
- Im Bereich der baulichen Nutzung "Zwischen zweigeschossig" kann stattd. einer der obersten Geschosse zulässige Dreieckshöhe bis 0,3 m bei reduzierten Baukörpern bis 1 Obergeschoss eine höhere Dreieckshöhe zugelassen werden. 5.1 Dachneigung über 45° = 0,50 m 5.2 Dachneigung über 45° = 0,75 m
- Für die Dächer der Garagen, der Carport, sowie Nebenanlagen sind folgende Ausnahmen zulässig: 6.1 Garagen und Nebenanlagen können mit Walmendächern ausgestattet werden, sofern das jeweilige Hauptgebäude diese Dachform vergibt. 6.2 Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 20°.

**Verfahrensübersicht**

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

Borken, den .....  
Der Bürgermeister  
Fachabteilung Umwelt und Planung IA.

(Martin Dahms)

Die kartographische Darstellung des Zustandes von ..... Dez. 2011 wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als zuverlässig betrachtet.

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

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

Borken, den .....  
Der Bürgermeister  
IA

An ..... ist die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bescheinigt worden.  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung hat im Zeitraum zwischen dem ..... und ..... stattgefunden.

Borken, den .....  
Der Bürgermeister  
IA.

Am ..... ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung und dem Umwelt- und Planungsausschuss beschlossen worden.

Borken, den .....  
Der Bürgermeister  
IA

Dieser Plan mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt. Auf Grund der Bekanntmachung von .....  
Borken, den .....  
Der Bürgermeister  
IA.

An ..... hat der Umwelt- und Planungsausschuss gemäß § 4a Abs. 3 die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen beschlossen.

Borken, den .....  
Der Bürgermeister  
IA.

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 ausgestellt. Auf Grund der Bekanntmachung von .....  
Borken, den .....  
Der Bürgermeister  
IA.

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  
IA

Die Beschlussfassung des Rates der Stadt Borken (Satzungsbeschluss) wurde gemäß § 10 Abs. 2 des Baugesetzbuches ordnungsgemäß bekannt gemacht. Bekanntmachung vom ..... veröffentlicht am ..... in Amtsblatt der Stadt Borken.

Borken, den .....  
Der Bürgermeister  
IA

**Rechtsgrundlagen**  
Baugesetzbuch (BauGB)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Festlegung des Jahresbeginns bei der Einweisung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509 - Nr. 39).  
BauNVO (BauNVO)  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt gültigen Fassung.  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90)  
Verordnung über die Ausfertigung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planungstextes vom 16. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der zuletzt gültigen Fassung.  
Bauordnung  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. 2009 S. 803).  
Bauordnung  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. 2009 S. 803).  
Gemeindeordnung  
Für das Land Nordrhein-Westfalen (GV. NRW. 2009 S. 803).  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. 1994 S. 666), in der zuletzt gültigen Fassung.

**Stadt Borken**  
Bebauungsplan  
BU 12 (Mühlenweg)  
1. Änderung

**Gemarkung:** Borkenwithe  
**Flur:** 4, 5  
**Gezeichnet:** M.D.  
**Stand:** Dezember 2012  
**Maßstab:** 1 : 1000

Ausfertigung ( 2 Ausfertigungen )