

<b>Vorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b> V 1999/0011-01
<b>TOP:</b>	<b>Status:</b> öffentlich
	<b>AZ:</b>
	<b>Datum:</b> 20.10.1999
<b>Beratung über die Anregungen sowie Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan BO 22 (An der Nathe)</b>	
<b>Beteiligte Ämter:</b>	
<b>Verfasser/in:</b>	
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungsdatum</b> <b>Gremium</b>
	<b>20.10.1999</b> <b>Umwelt-, Planungs-, Bau- und Vergabeausschuss</b>

**Beschlussvorschlag:**

Dem Rat der Stadt Borken wird empfohlen zu beschließen:

a) Über die Anregungen wird wie folgt entschieden:

- 1) Schreiben der Anwaltssozietät Bohnenkamp vom 04.11.1998 für Frau Renate Niehues

Frau Renate Niehues, Robert-Koch-Straße 16, 46325 Borken, hat uns mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Zusammenhang mit dem vorliegenden Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes BO 22 beauftragt; eine auf uns lautende Vollmacht ist in der Anlage beigefügt.

Im Namen unserer Mandantin widersprechen wir einer Änderung des Bebauungsplanes BO 22; die beantragte Änderung würde erheblich die Interessen unserer Mandantin beeinträchtigen.

1. Eine zusätzliche Bebauung des südlich gelegenen Grundstücks (Parzelle 668) wird zu einer erheblichen Sichtbeeinträchtigung für die Benutzer des Grundstücks unserer Mandantin führen.
2. Weiterhin wird der Lichteinfall bei südlich stehender Sonne erheblich beeinträchtigt und wird zu Schattenbildungen auf dem Grundstück unserer Mandantin führen.

3. Das Haus unserer Mandantin verfügt nach Süden hin über ein sehr großes Wohnzimmerfenster; bei zusätzlicher Bebauung des südlich gelegenen Grundstücks wäre eine volle Einsichtsmöglichkeit nicht nur in das Grundstück unserer Mandantin, sondern auch in den Wohnbereich des Hauses unserer Mandantin gegeben.
4. Weiterhin würde die Veränderung der bisherigen Baugrenze zu einer sicherlich unerwünschten Verdichtung der Bebauung in dieser Gegend führen.

Aus den vorgenannten Gründen widerspricht unsere Mandantin der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes.

### **Beschluss:**

Durch die Landesbauordnung werden die erforderlichen Grenzabstände geregelt. Diese sind nachbarschützend. Der weitergehende Anspruch auf z. B. freie Sicht, mögliche Schattenbildung oder Einsichtnahme kann hieraus nicht abgeleitet werden.

Gemäß § 1 a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

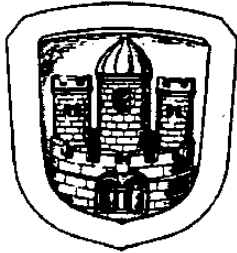
Dieser Forderung wird die beabsichtigte Erweiterung gerecht.

Aufgrund der Lage des Baukörpers auf dem Grundstück ist eine anderweitige Erweiterung nicht sinnvoll und vertretbar.

Unter Abwägung der nachbarlichen Anregungen ist dem Antrag zur Verlegung der Baugrenze im Rahmen einer vertretbaren Hauserweiterung der Vorrang einzuräumen.

- b) Die Begründung des Bebauungsplanes BO 22 (An der Nathe) vom 11.10.1999 –Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB- wird beschlossen.
- c) Der Bebauungsplan BO 22 (An der Nathe) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der GO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.1997 (GV. NW S. 458), als Satzung beschlossen.

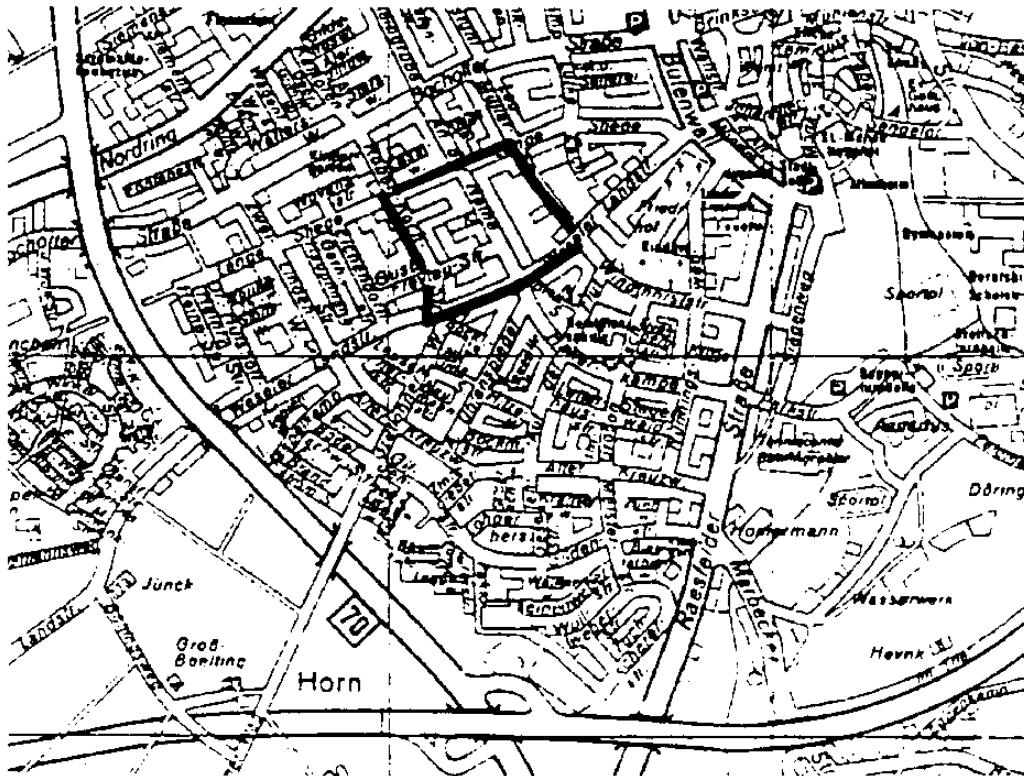
### **Anlagen:**



# STADT BORKEN

## Bebauungsplan BO 22

### An der Nathe



## Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

## I. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Borken im Bereich der Weseler Landstraße, An der Nathe, Lange Stiege, Leo-Müller-Straße.

Die genaue Begrenzung ist im Bebauungsplan eingetragen.

Im einzelnen werden die nachstehenden Grundstücke erfasst.

Gemarkung Borken,

Flur 2, Flurstücke: 804, 815, 816, 822 teilw., 823 teilw.,

Flur 3, Flurstücke: 37, 38, 122, 132, 133, 158, 164, 356, 357, 392, 559 teilw.,

Flur 4, Flurstücke: 84, 91, 94, 100, 147, 148, 179, 206 – 208, 210, 211, 217 – 220,

224, 225, 229, 232, 233, 236, 237, 247, 248, 250 – 252, 256, 263, 271, 274 – 277, 279, 282, 302, 303, 306 – 311, 316 –

319,

322, 323, 362, 363, 366, 379, 380, 383 – 385, 406, 425, 434 – 448, 457 – 462, 535 – 547, 557, 558, 560, 562, 565,

566,

570, 571, 576, 578 – 583, 585, 591 – 596, 598, 608, 611,

613,

614, 617, 618, 621, 627 teilw., 628 – 631, 635 – 645, 652,

653,

656 – 662, 664, 665, 668, 669, 675, 676, 679 – 681, 685, 686 teilw., 689 teilw., 690, 691, 693, 694, 696, 697, 714, 715, 717 – 720, 726 teilw.,

(Katasterstand: Oktober 1998)

## II. Erfordernis der Bebauungsplanung (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Für den unter I. genannten Bereich liegt ein verbindlicher Bebauungsplan vor.

Vom Eigentümer des Grundstückes Robert-Koch-Straße wurde, zwecks

Erweiterung des Wohnhauses, die Verlegung der straßenseitigen Baugrenze beantragt.

Dieser Antrag wird zum Anlass genommen, weitere, nachstehend aufgeführte Änderungen vorzunehmen.

- Ausweisung der bisherigen privaten Verkehrsfläche nördlich der Gebäude Robert-Koch-Straße 20 – 28 als öffentliche Verkehrsfläche.
- Verlegung der rückwärtigen Baugrenze der Flurstücke 206 – 208, 362 bis auf 5,0 m an die Verkehrsfläche.
- Die bisherige Festsetzung I + D (im Bereich der Lange Stiege) wird ersetzt durch II in Verbindung mit einer Traufhöhenfestsetzung.

- Für das Gewerbegebiet werden die zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Betriebsarten festgelegt und gleichzeitig der generelle Einzelhandel ausgeschlossen.
- Die BauNVO 1977 wird durch die Fassung 1990 ersetzt.
- Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden den heutigen Bedürfnissen angepasst.

Aufgrund all dieser Änderungen ist beabsichtigt, den derzeitigen Bebauungsplan durch eine überarbeitete Fassung zu ersetzen.

### III. Einfügung in die Bauleitplanung (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Für den Planbereich sieht der Flächennutzungsplan folgende Darstellungen vor:

Wohnbaufläche, gewerbliche Baufläche.

Insofern ist die Entscheidung über die zukünftige Nutzung vorgegeben und die Einfügung in einen größeren Planungszusammenhang der Stadtentwicklung sichergestellt.

### IV. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

#### a) innerhalb

Neben der Wohnbebauung sind folgende Nutzungen anzutreffen:

Lebensmittelgeschäft	(Flurstück 685)
Gaststätte mit Kegelbahn	(Flurstück 685)
Heizungs- und Sanitär-Installation, Klempnerei	(Flurstück 611)
Lagerhallen der angrenzenden Weberei	(Flurstücke 248 + 282)
Wohngebäude der angrenzenden Weberei	(Flurstück 252)

#### b) außerhalb

Unmittelbar östlich angrenzend befinden sich die Hauptgebäude der Weberei (BO 21 a).

Ansonsten grenzen ringsum Wohngebiete an. (BO 4, BO 23, BO 25 a)

### V. Erschließung und Versorgung

Sämtliche Erschließungsstraßen sind vorhanden und ausgebaut.

Die Abwasserbeseitigung wurde im Trennsystem erstellt. Sämtliche Grundstücke, auch die noch vereinzelt unbebauten Grundstücke, sind an die beiden Kanalnetze angeschlossen. Das anfallende Regenwasser wird daher, wie ursprünglich vorgesehen, über das öffentliche Netz der zentralen Regenwasserbehandlungsanlage zugeführt.

## VI. Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gemäß § 34 BauGB (§ 8 a Abs. 6 BNatSchG).  
Darüber hinaus besteht für den Planbereich ein B-Plan, der lediglich aus formalen Gründen überarbeitet wird (siehe II.).

Die Erschließung der wenigen Baulücken bewirkt ferner keinen nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft.  
Eine Eingriffsbilanzierung erübrigt sich somit.

## VII. Planerische Ausweisungen gemäß BauGB und BauNVO

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, die vorhandene Nutzung planerisch zu sichern und die Einfügung der in begrenztem Maße noch möglichen Bebauung bzw. die Erweiterungsmöglichkeiten zu gewährleisten.  
Grundlage der Ausweisung sind der Flächennutzungsplan sowie die vorhandene Bebauung und Nutzung.

### **A) Wohngebietsbereich**

#### Art der baulichen Nutzung

Der vorhandene Bebauungsplan weist für den überwiegenden Planbereich ein allgemeines Wohngebiet auf. Eine darüber hinausgehende Nutzung, wie z. B. in einem Mischgebiet zulässig, fügt sich in die vorhandene Struktur nicht ein. Auch wird eine Entwicklung zu einem Mischgebiet städteplanerisch nicht angestrebt.  
Dementsprechend wird, wie bisher, ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

#### Bauweise, überbaubare Flächen

Bei der Bebauung handelt es sich überwiegend um freistehende Gebäude. Durch die Festsetzung offene Bauweise bzw. Einzel- und Doppelhäuser sowie geschlossene im Bereich der konzentrierten Mietwohnhausbebauung (Flurstück 380 + 685) bleibt auch bei einer vollständigen Bebauung des Gebietes der vorhandene Gebietscharakter erhalten. Durch die Landesbauordnung 1995 werden die Grenzabstände hinreichend bestimmt. Eine Notwendigkeit zur Begrenzung der jeweiligen Bautiefe ergibt sich nicht.

Zu den Erschließungsstraßen soll ein ausreichender Gebäudeabstand eingehalten werden und die Abstandsflächen als Vorgärten dienen. Dieser Forderung genügen die im Plan dargestellten Baugrenzen.

#### Geschossigkeit

Aufgrund der fast vollständigen Bebauung des Wohnbereiches orientiert sich die Zweigeschossigkeit am Bestand. Lediglich für die Flurstücke 380 + 685 ist auch weiterhin eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung vorgesehen.

Entlang der Langen Stiege befinden sich eingeschossige Wohnhäuser mit 45° bis 50° geneigten Dächern. Das Dachgeschoss stellt in diesen Fällen häufig ein

Vollgeschoss nach der Landesbauordnung dar. Eine maximal zweigeschossige Ausweisung ist somit erforderlich. Bei dieser Ausweisung mit einer Dachneigung von 45° bis 50° wäre die Errichtung von zwei Vollgeschossen mit senkrecht aufsteigenden Wänden und einem darüber angeordneten Dachgeschoss unterhalb der Größe eines Vollgeschosses im Sinne des § 2 Abs. 5 BauO NW möglich.

Ein solches Gebäude würde sich hier nicht einfügen. Aus städtebaulichen Gründen soll daher eine Höhenbeschränkung der Gebäude festgesetzt werden. Hierzu wird die Traufhöhe als das geeignete Mittel angesehen, da auf diese Weise die Gebäudetiefe in jedem Falle variabel bleibt. Durch die im Planbereich angegebene maximale Traufhöhe (TH), bezogen auf NN, ist es dem Bauherrn freigestellt, ein zweites Vollgeschoss im Dachgeschoss oder im Kellergeschoss vorzusehen.

#### Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ + GFZ)

Für das allgemeine Wohngebiet wird die Grundflächenzahl weiterhin mit 0,4 festgesetzt und damit der Obergrenze gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO entsprochen. Auch unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (max. 0,6 im WA-Gebiet) werden in der bebauten Ortslage ausreichend große Flächen von der Bodenversiegelung freigehalten. Eine städteplanerische Notwendigkeit, durch Festsetzung einer kleineren GRZ Einfluss auf die Gestaltung des Baugebietes zu nehmen, besteht hier nicht.

Für die Ermittlung der Geschossfläche sind alle Vollgeschosse zugrunde zu legen. Ob und inwieweit die Nichtvollgeschosse bei der Geschossflächenermittlung einbezogen werden, ist im Bebauungsplan festzusetzen. Im Hinblick darauf, dass dieses Gebiet überwiegend bebaut ist und die noch mögliche Bebauung sich einfügen soll, ist es erforderlich, dass die Ermittlung der Geschossfläche entsprechend der BauNVO in der Fassung von 1997 beibehalten wird. Der Verzicht auf die Anrechnung der Geschossfläche in den Nichtvollgeschossen lässt Störungen der vorhandenen städtebaulichen Struktur des Baugebietes befürchten. Aus diesem Grunde wird eine Anrechnung beibehalten.

Für Gebäude mit einer max. Geschosszahl II ist eine vom zulässigen Höchstmaß abweichende kleinere GFZ vorgesehen. Aufgrund des erheblichen Gestaltungsspielraumes wird eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Diese erlaubt einerseits eine wirtschaftliche Ausnutzung dieses Gebäudetypen und andererseits wird gewährleistet, dass sich die Bauvorhaben in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügen.

Auf Grundstücken mit zwingend zweigeschossiger Bauweise wünschen die Bauleute oft zur wirtschaftlichen Ausnutzung des Baukörpers den Ausbau des Dachgeschosses. Aufgrund ihrer geringeren Entscheidungsfreiheit bezüglich der Grundstücksbebauung soll ihnen eine höhere Grundflächenzahl zugestanden werden als den Bauleuten der übrigen Bauflächen. Für diese Grundstücke wird daher eine GFZ von 1,0 festgesetzt.

Lediglich für die max. dreigeschossige Bebauung wird der Höchstwert von 1,2 vorgesehen. Eine Störung der vorhandenen Struktur des Wohngebietes ist durch die Staffelung der GFZ nicht zu befürchten.

## **B) Gewerbegebietsbereich**

Das Betriebsgelände der Weberei befindet sich beidseitig der ehem. Leo-Müller-Straße. Während die Produktionsstätten östlich anzutreffen sind, wurden Lagergebäude in westlicher Richtung, in den Planbereich BO 22 hinein erstellt. Hier sind noch größere Freiflächen anzutreffen.

Auf dem Flurstück 611 wurde der Installationsbetrieb mit durchgehender Grenzbebauung errichtet. Lediglich das Betriebswohnhaus hält die üblichen Gebäudeabstände ein. Somit ist gewährleistet, dass dieser Betrieb sich nicht auf das westlich angrenzenden Wohngebiet störend auswirkt.

Für diesen gewerblich geprägten Bereich erfolgt die Festsetzung eines Gewerbegebietes.

Durch die unmittelbare Nähe zum Wohngebiet kann jedoch kein uneingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden. Entsprechend dem Grundsatz der Trennung miteinander unverträglicher Nutzungen wird das Bebauungsplangebiet nach Art der zulässigen Betriebe gegliedert und eingeschränkt (§ 1 Abs. 4 BauNVO). Besondere städtebauliche Gründe für die Einschränkung der gewerblichen Nutzung sind aufgrund der geringen Entfernung zum benachbarten Wohngebiet gegeben. Fachgutachterliche Grundlage für diese Festsetzungen ist die Abstandliste zum „Abstandserlass“ des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (MBL. NW S. 744).

In der Abstandliste werden nahezu alle in Nordrhein-Westfalen vorkommenden Gewerbe- und Industriearten nach ihrem Störgrad typisiert und bestimmten Abstandsklassen zugeordnet.

Deshalb bildet diese Liste eine geeignete Grundlage, um jeweils diejenigen Betriebsarten als zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig festzusetzen, von denen aufgrund des Abstandes zu benachbarten Wohngebieten bzw. bei denen die Emissionen technisch und baulich beherrschbar sind, keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Eine darüber hinausgehende Feinsteuerung ist dem jeweiligen Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. In allen Fällen ist jedoch die Einhaltung der TA-Lärm und TA-Luft Voraussetzung.

Die gewerbliche Baufläche soll vornehmlich dem produzierenden Gewerbe vorbehalten sein. Kleinere Einzelhandelsgeschäfte innerhalb des Planbereiches führen aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Wohnsiedlungsbereich zu erheblichen Störungen der Versorgungsfunktion innerhalb des Stadtteiles.



Aus diesem Grunde wird die Einzelhandelsnutzung innerhalb des Gewerbegebietes generell ausgeschlossen. Ausnahmen können hiervon zugelassen werden, wenn der Einzelhandel im Zusammenhang mit einem Produktionsbetrieb, einem sonstigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb geführt wird, der Geschossflächenanteil des Einzelhandelsbetriebes sich deutlich der Gesamtgeschossfläche unterordnet und wenn keine negativen städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auf den Ortskern zu erwarten sind.

#### Maß der baulichen Nutzung

Wesentlichen Einfluss auf das Ortsbild haben die Gebäudehöhen und die Gebäudevolumen. Zwar sollen die Gebäudeabmessungen sich aus der innerbetrieblichen Nutzung heraus entwickeln, jedoch muss gewährleistet werden, dass sie sich in den Umraum des angrenzenden Wohngebietes und zur freien Landschaft einfügen. Die im Planbereich festgesetzten maximalen Gebäudehöhen berücksichtigen diese Belange und lassen ausreichende Gestaltungsfreiheiten zu.

Im Gewerbegebiet wird in Ergänzung der Gebäudehöhe zur Begrenzung des max. Gebäudevolumen eine Baumassenzahl festgesetzt. Durch diese beiden Festsetzungen ist dem Bauherrn freigestellt, entweder bei kleinem Grundriss die volle Gebäudehöhe auszuführen oder bei geringerer Gebäudehöhe einen größeren Grundriss zu wählen und dennoch die Einfügung in den Umraum zu gewährleisten.

Als Grundflächenzahl wird 0,8 festgesetzt.

#### VIII. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 86 BauO NW (nur für das WA-Gebiet zutreffend)

Obwohl nahezu alle Grundstücke bebaut sind, soll auf die Festsetzung von Gestaltungsvorschriften nicht verzichtet werden. Erst hierdurch wird gewährleistet, dass bei Neubauten, Um- und Erweiterungsmaßnahmen die Einfügung in die umliegende Bebauung gegeben ist. Entsprechend dieser Zielvorstellung orientieren sich die Festsetzungen wie Dachform, Dachneigung und Drenpelhöhe an der vorhandenen Bausubstanz.

Das städtebauliche Erscheinungsbild wird wesentlich durch die Dachform und Dachgestaltung mit beeinflusst.

Die Bauordnung NW '95 lässt ebenso wie die BauO NW '84 eine stärkere Ausnutzung des Dachgeschosses zu als die abgelöste BauO NW, ohne dass dieses als Vollgeschoss anzurechnen ist. Der Spitzboden kann zu Wohnräumen ausgebaut werden, wenn ein Fenster anleiterbar ist. Von dieser Möglichkeit wird verstärkt Gebrauch gemacht.

Um einen möglichst weitgehenden Gestaltungs- und Nutzungsspielraum zu erhalten, sollen Elemente wie Dachgauben, Dachaus- und Dachvorbauten (Zwerggiebel) sowie Dacheinschnitte möglich sein.

Durch eine übergroße Ausbildung oder Massierung der vorgenannten Dachelemente tritt unter Umständen die Dachfläche als Gestaltungselement ganz in den Hintergrund.

Insofern sind hierzu einige Gestaltungsregeln erforderlich. Diese sind in der beigefügten **Anlage 1** näher erläutert. Die aufgeführten Dachelemente sind hierbei ab einer Dachneigung von 35° generell zulässig.

Bei den Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist zwischen Vorgärten und Hofflächen zu unterscheiden. Der Bereich zwischen den Baugrenzen, Straßenfläche und privaten Grundstücksflächen, ist als eine gestalterische Einheit zu betrachten. Während die Erschließungsstraßen in der Bemessung auf die reine Erschließung der Baugrundstücke angelegt sind, stellen die Vorgärten (in der Regel nur einige Meter) gestalterisch das begleitende Grün dar. Dem Wunsche der Eigentümer, ihre Flächen durch eine Einfriedigung darzustellen, soll zwar Rechnung getragen werden, jedoch soll dieses nicht den Blick auf die Häuserfront beeinträchtigen. Gleichzeitig ist aber auch zu gewährleisten, dass die Kinder beim Verlassen des Grundstückes rechtzeitig von den Verkehrsteilnehmern gesehen werden. Aus diesen Gründen wird die Höhe der Vorgarteneinfriedigung auf max. 70 cm Höhe beschränkt.

Für Einfriedigungen der Hofflächen, in der Regel entlang der Fußwege oder für die Eckgrundstücke, ist eine andere Höhe möglich. Eine maximale Höhe von 2,00 m lässt einerseits eine ausreichende Abschirmung zu, andererseits fügt sich diese Einfriedigung in das Baugebiet ein.

#### Zulässige Abweichungen von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften (§ 73 BauO NW)

Je geringer die Dachneigung und damit auch die Dachfläche ist, desto höhere Anforderungen sind an die Gestaltung der Dachelemente zu stellen. Für Dachneigungen unter 35° sind die Elemente auf Dachgauben und Dacheinschnitte begrenzt und nur ausnahmsweise zulässig.

Bei ebenerdigen Anbauten, es handelt sich hierbei in der Regel um spätere Erweiterungen, soll auf die festgesetzte Dachneigung verzichtet und ein Flachdach zugelassen werden. Um zu gewährleisten, dass der Flachdachanbau einen untergeordneten Gebäudeteil darstellt, soll dessen maximale Grundfläche auf 1/3 des vorhandenen Hauptgebäudes begrenzt werden.

Von den Festsetzungen für die Drenpelhöhe sowie von den allgemein zulässigen Festsetzungen für die Dächer der Garagen, Carport- und Nebenanlagen können Ausnahmen zugelassen werden. Die hierzu erforderlichen Voraussetzungen und der Ausnahmeumfang sind im Legendenteil des B-Planes dargelegt.

IX. Flächengliederung

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 9,55 ha und setzt sich wie folgt zusammen:

	<u>ha</u>	<u>%</u>
Allgemeines Wohngebiet	5,44	57,0
Gewerbegebiet	2,38	24,9
Verkehrsfläche	1,73	18,1

X. Bodenordnende Maßnahmen

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

XI. Überschlägige Kostenermittlung

Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind abgeschlossen.  
Zur Plandurchführung fallen somit keine weiteren Kosten an.

XII. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Für das Stadtgebiet Borken wurde eine Ermittlung von Altlastenverdachtsflächen durchgeführt. Hiernach sind für den Planbereich weder Bodenverunreinigungen noch Altlasten bekannt.

XIII. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bau- und Bodendenkmale

Sowohl innerhalb des Planbereiches als auch unmittelbar angrenzend sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

Borken, 11. Oktober 1999  
-Stadtplanungsamt-

Vehorn  
Sachgebietsleiter

**Bauordnungsrechtliche Vorschriften**

**zum Thema Dachgauben, Dachaus- bzw. Vorbauten und  
Dacheinschnitte gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauO NW**

**1. Dachgauben**

- 1.1 Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung ab 35 ° zulässig.
- 1.2 Dachgauben im Spitzbodenbereich sind unzulässig.
- 1.3 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.
- 1.4 Bei Walmdächern darf die Summe der Dachgaubenbreiten an den Längsseiten max. 40 % und an den Schmalseiten max. 1/3 der jeweiligen Trauflänge betragen.  
Bei Zeltdächern beträgt die max. Gaubenbreite generell 1/3 der jeweiligen Trauflänge.  
Die Anordnung der Dachgauben bei Walm- und Zeltdächern hat jeweils axial bzw. symmetrisch zur Dachfläche zu erfolgen.

**2. Dachausbauten und Dachvorbauten**

- 2.1 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 Gebäudebreite 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.

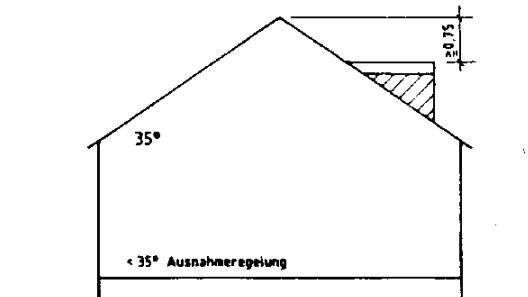
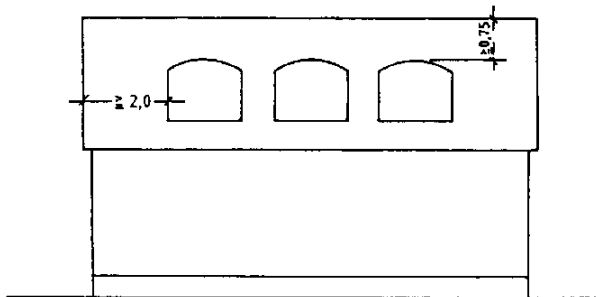
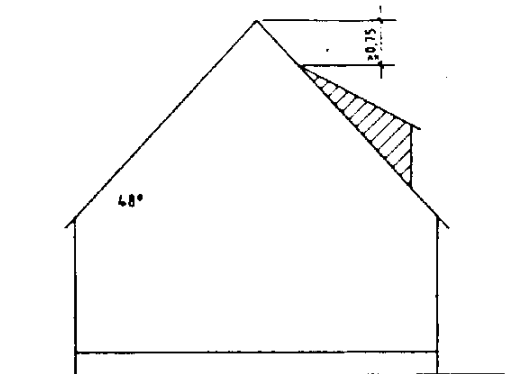
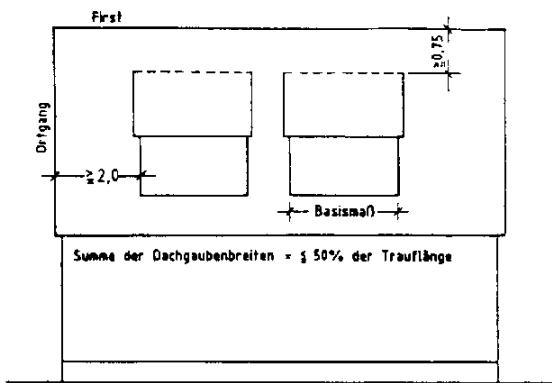
- 2.2 Dachausbauten und Dachvorbauten mit Flachdachkonstruktionen sind generell ausgeschlossen.
- 2.3 Der Firstpunkt bei Dachaus- bzw. Vorbauten muß mindestens 0,75 m Abstand (lotrecht gemessen) zur Firstlinie der jeweiligen Dachfläche einhalten.  
Der Traufpunkt darf dabei allerdings nicht höher als 2,2 m über der Oberkante Fertigfußboden des Dachgeschosses liegen.

**3. Dacheinschnitte**

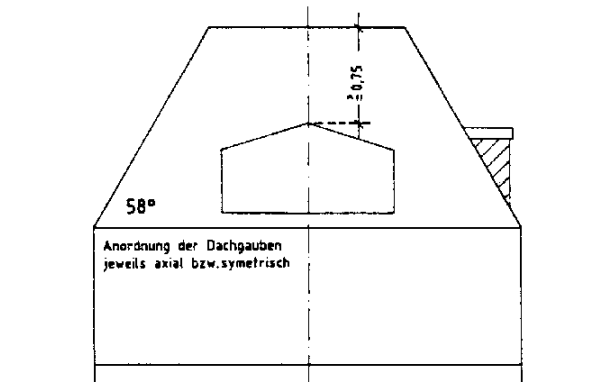
- 3.1 Dacheinschnitte sind ab 35 ° Dachneigung zulässig, sofern die Gesamtlänge aller Einschnitte 50 % der Trauflänge nicht überschreitet. Die Einschnitte müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zum Ortgang und von 0,75 m (lotrecht gemessen) zur Firstlinie einhalten.  
Werden bei Satteldächern Dacheinschnitte durch Bauteile gemäß Pkt. 1 und Pkt. 2 ergänzt, so darf die Gesamtlänge aller Anlagen max. 50 % der jeweiligen Trauflänge betragen.
- 3.2 Dacheinschnitte im Spitzbodenbereich sind unzulässig.
- 3.3 Bei Walm- und Zeltdächern gelten für Dacheinschnitte die entsprechenden Vorschriften analog Pkt. 1.4.

**Abweichungen gemäß § 73 BauO NW**

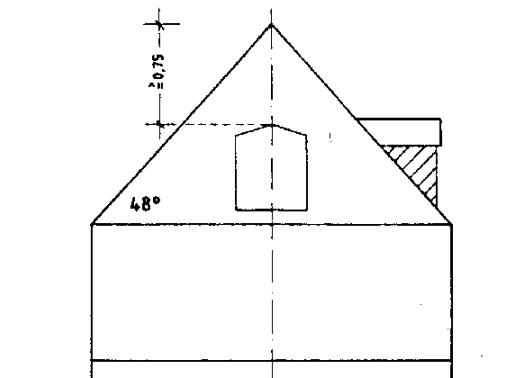
1. Bei Dachneigungen unter 35 ° können Dachgauben oder (und) Dacheinschnitte zugelassen werden, sofern ihre Gesamtlänge 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreitet. Der obere Abschluß der Gauben und Dacheinschnitte muß dabei mindestens 0,75 m (lotrecht gemessen) unterhalb der Firstlinie der jeweiligen Dachfläche liegen.
2. Dachausbauten und Dachvorbauten können ausnahmsweise auch mit tonnen- oder segmentartigen Dachformen ausgestattet werden. Der obere Abschluß muß dabei einen Mindestabstand von 2,0 m (lotrecht gemessen) zur jeweiligen Firstlinie einhalten, dabei darf allerdings der Traufpunkt nicht höher als 2,2 m über der Oberkante Fertigfußboden des Dachgeschosses liegen.



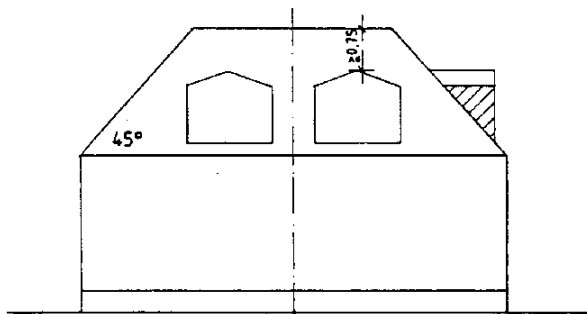
Zu Pkt. 1 Textfassung



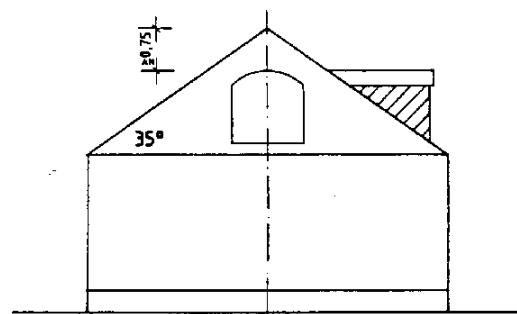
Beispiel Walmdächer/ Längsseite  
Breite Dachgaube  $\leq 40\%$  der Trauflänge



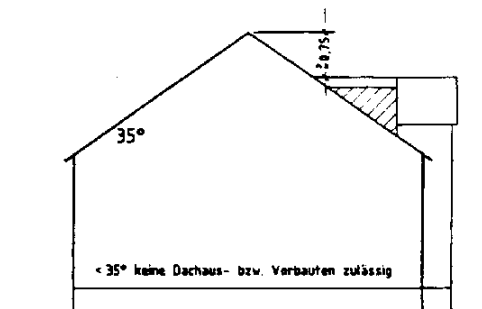
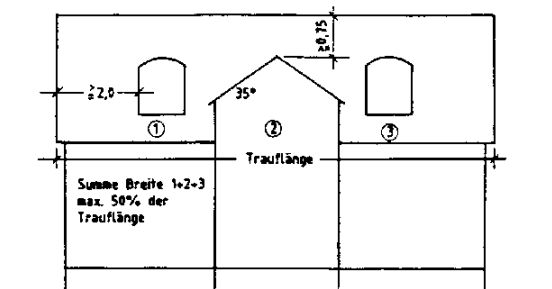
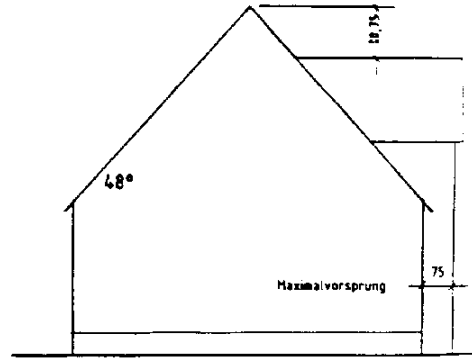
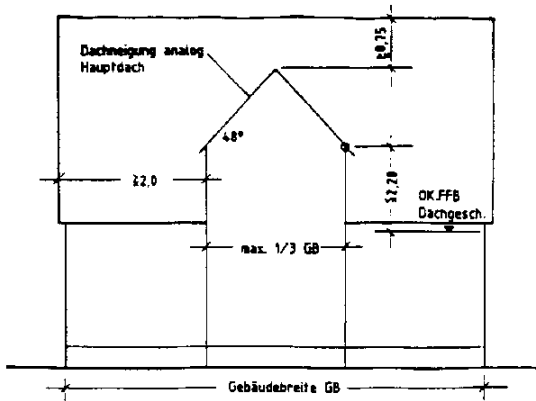
Beispiel Zeltedächer bzw. Schmalseite der Walmdächer  
Breite Dachgaube  $\leq 1/3$  der Trauflänge



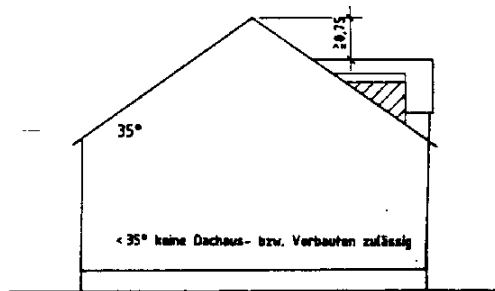
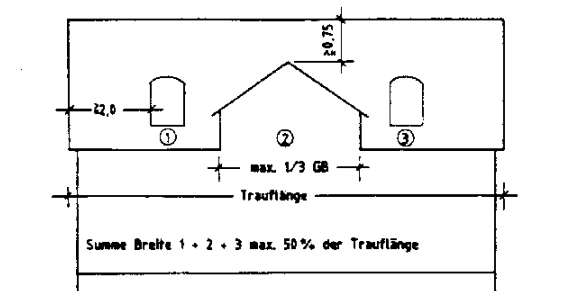
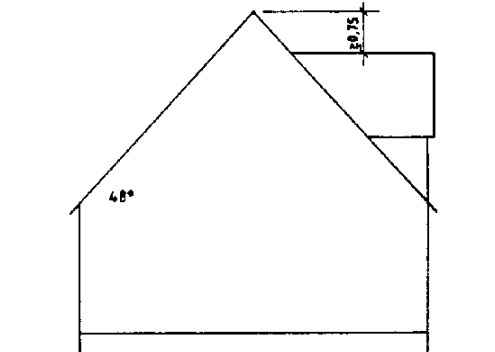
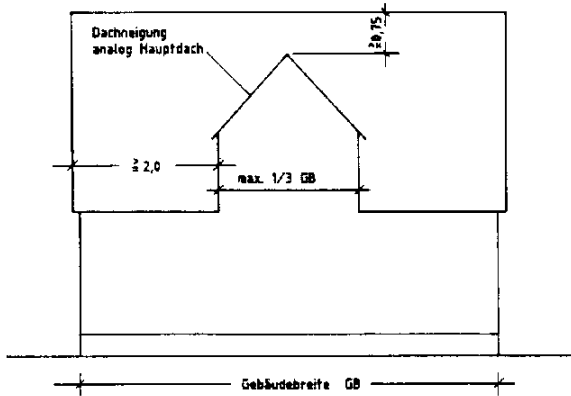
Zu Pkt. 1 Textfassung



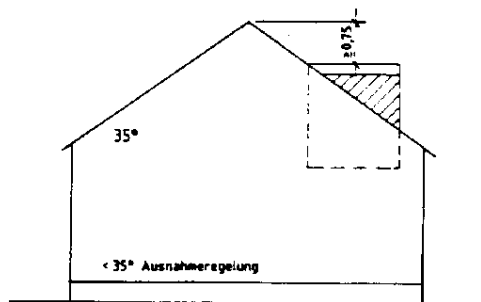
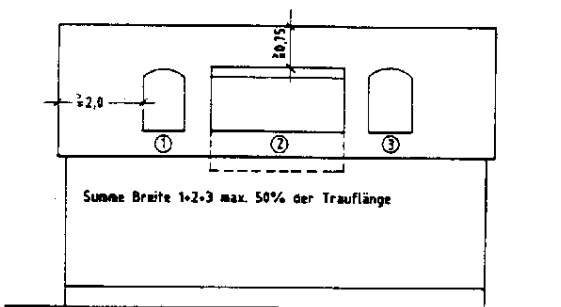
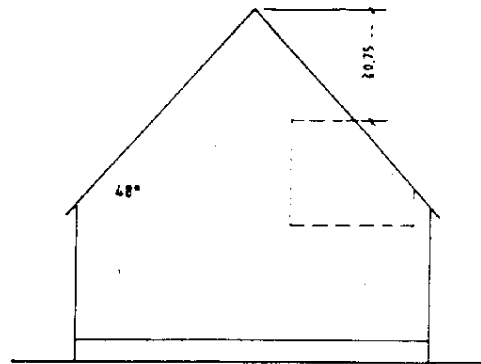
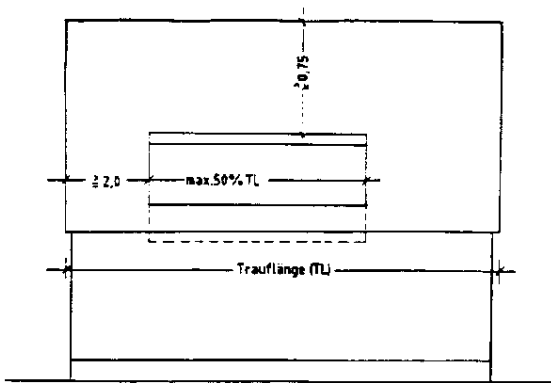
Bei Walm- und Zeltedächern gelten für Dacheinschnitte die entsprechenden Vorschriften wie zum Thema Dachgauben.



Zu Pkt. 2 Textfassung

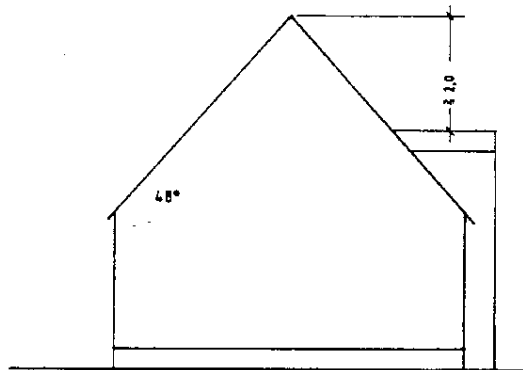
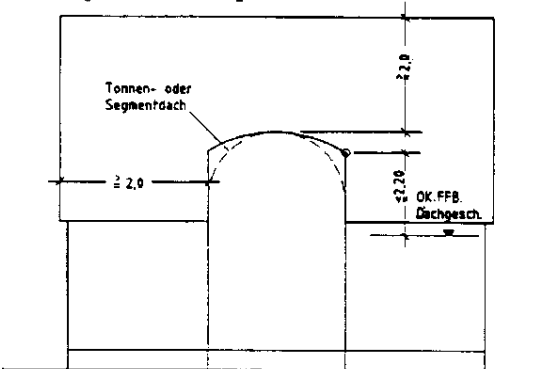


Zu Pkt. 2 Textfassung

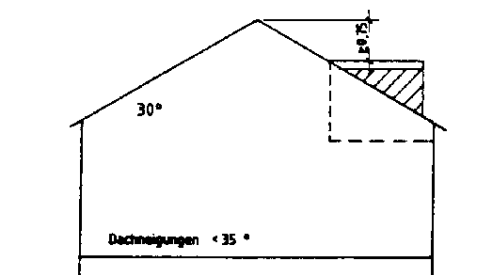
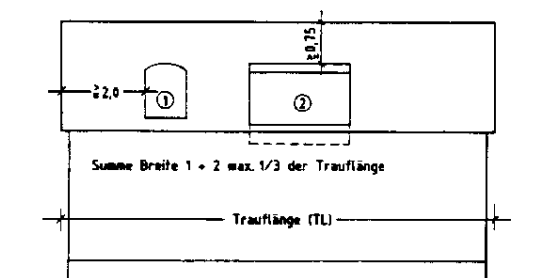


Zu Pkt. 3 Textfassung

Mögliche Abweichungen



Zu Pkt. 2 Abweichungen



Zu Pkt. 1 Abweichungen