

Stadt Borken

Bebauungsplan BO 14a

(An der Hohen Oststraße)

3. Änderung



Begründung
gemäß
§ 9 Absatz 8 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss, Änderungsbereich und Lage im Stadtgebiet sowie Änderungsziel und -zweck

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Borken hat in seiner Sitzung am 11.11.2015 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes BO 14a (An der Hohen Oststraße) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen und die Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.

Da sich das Plangebiet im bebauten Siedlungszusammenhang befindet und es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) vor, sodass das Bebauungsplan-Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann. Es sind keine städtebaulichen Grundzüge der Stadtentwicklung betroffen:

- Mit einer Größe des Änderungsbereiches von ca. 315 m² erfüllt der Bebauungsplan die in § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu befürchten.

Ein Ausschlussgrund für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13 a (1) Satz 4 und 5 BauGB ist somit nicht gegeben.

Die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB ist somit entbehrlich. Aufgrund der Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13 a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten daher als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Eine Planüberwachung gemäß § 4c BauGB muss nicht durchgeführt werden.

Im Rahmen der 3. Änderung erfolgt außer dem unter Punkt 1.3 beschriebenen Änderungen eine Anpassung des Bebauungsplanes an den aktuellen Katasterstand, aktuelle Rechtsgrundlagen sowie an die aktuellen Gestaltungsfestsetzungen der Stadt Borken.

1.2 Änderungsbereich und Lage im Stadtgebiet

Das ca. 15,3 ha große Plangebiet liegt im Osten von Borken. Es wird begrenzt im Süden durch den Dülmener Weg, im Westen durch die Hohe Oststraße, im Norden durch die Hansestraße und im Osten durch einen Grünzug bzw. die ehemalige Bahnlinie.

Der engere Änderungsbereich betrifft einen Spielplatz an der Fliederstraße im rückwärtigen Bereich der dortigen Wohnbebauung und umfasst eine Fläche von ca. 315 m².

Aufgrund der Neuzeichnung werden von der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes BO 14a konkret folgende Flurstücke erfasst (Katasterstand: 23.09.2015):

Gemarkung Borken, Flur 19, Flurstücke: 355, 362, 379

Gemarkung Borken, Flur 20, Flurstücke: 21, 22, 23, 24, 26, 165, 166, 175, 176, 181, 182, 183, 188, 193, 194, 199, 200, 201, 202, 203, 206, 220, 226, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 271, 274, 278, 296, 301, 306, 317, 318, 319, 320, 336, 337, 338, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 395, 396, 422, 423, 424, 425, 426, 428, 429, 430, 432, 437, 438, 440, 441, 442, 443, 444, 449, 450, 451, 452, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 468, 476, 478, 500, 501, 506, 509, 510, 511, 517, 518, 527, 533, 539, 545, 546, 547, 548, 551, 552, 555, 556, 557, 558, 566, 571, 574, 577, 579, 583, 584, 587, 611, 620, 621, 622, 623, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 655, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 681, 682, 683, 684, 686, 689, 690, 691, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 713, 714, 719, 720, 724, 726, 736, 737, 740, teilweise: 659

Gemarkung Borken, Flur 27, Flurstücke: 152, 262

1.3 Änderungsziel und -zweck (gem. § 1 Abs. 6 BauGB)

Inhalt der beantragten Änderung ist eine Erweiterung des vorhandenen Hotel- und Gastronomiebetriebes an der Hohen Oststraße. Diese Erweiterung soll in östlicher Richtung zu Lasten eines angrenzenden Spielplatzes erfolgen. Die Erweiterung ist aus betrieblichen Gründen notwendig, um eine langfristige, zukunftsorientierte und wirtschaftliche Gesamtperspektive für den vorhandenen Betrieb sicher zu stellen.

Alternative Entwicklungsmöglichkeiten am Standort sind aufgrund der bereits beengten Situation nicht möglich.

Die angestrebte Erweiterungsfläche ist im aktuellen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz mit einer Gesamtfläche von ca. 2.120 m² festgesetzt. Die beabsichtigte Erweiterung beträgt ca. 315 m².

Die Entbehrlichkeit der Teilfläche des Spielplatzes ist vom Fachbereich Jugend und Familie, Schule und Sport bereits im entsprechenden Fachausschuss am 22.01.2013 mitgeteilt worden.

2.4 Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Borken (Stand 36. Änderung, 2015) wird der Änderungsbereich als Grünflächen gemäß § 5 (2) 5 BauGB mit der Zweckbindung „Spielplatz“ dargestellt. Aufgrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes kann für den ca. 315 m² großen Änderungsbereich des Bebauungsplanes die Darstellung „Wohnbauflächen“ gem. § 1 (1) 1 BauNVO entsprechend der umgebenden Nutzung zugrunde gelegt werden. Darüber hinaus bleibt die grundsätzliche planerische Zielsetzung des Flächennutzungsplanes gewahrt. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Borken, Stand: 36. Änderung, 2015)

2.5 Situation außerhalb und innerhalb des Änderungsbereiches aktuelle und künftige Erschließung, Bebauungspläne

Situation innerhalb und außerhalb des Änderungsbereiches

Der unmittelbare Änderungsbereich und das Umfeld ist durch Wohnbebauung geprägt. Sowohl im Planbereich als auch in unmittelbarer Nachbarschaft herrscht eine zweigeschossige offene Bebauung mit Satteldächern mit unterschiedlichen Dachneigungen (35°-38° bzw. bis zu 50°) vor.

Über den angrenzenden Spielplatz verläuft die Trasse einer 220-kV-Freileitung, am nördlichen Rand des Plangebietes die einer 110-kV Hochspannungsfreileitung. Die Leitungen sollen im Zuge des Neubaus/ Verlegung östlich des Siedlungsrandes ersetzt werden. Auswirkungen auf die Planung sind daher aktuell dadurch nicht zu erwarten.

Da es sich um eine verhältnismäßig geringfügige rückwärtige bauliche Erweiterung eines vorhandenen Betriebes handelt, sind keine gestalterischen und funktionalen Auswirkungen auf die Bebauung in der Nachbarschaft zu erwarten.

Aktuelle und künftige Erschließung

Bei der baulichen Erweiterung des Betriebes handelt es sich um einen rückwärtigen Anbau. Die vorhandene Straßenerschließung wird dadurch nicht berührt und somit nicht verändert.

Bebauungspläne

Der Änderungsbereich liegt im Bebauungsplan BO 14a (An der Hohen Oststraße) mit Stand der 2. Änderung (1996). Direkt angrenzend schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BO 14 (Neue Kämpfe) mit Stand der 2. Änderung von 2007 an. Beide Planbereiche sind nahezu vollständig besiedelt.

3. Änderungen im Bebauungsplan

- *Änderung von „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 in „Allgemeine Wohngebiete“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 4 BauNVO.*

Änderungsanlass für die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes ist die notwendige Ausweitung der Betriebsfläche um ca. 315 m² für einen ansässigen Hotel- und Gastronomiebetrieb. Dazu wird zu Lasten der vorhandenen öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) das angrenzende Allgemeine Wohngebiet ausgeweitet.

- *Verschiebung der Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO*

Gleichzeitig wird die überbaubare Fläche (Verschiebung der Baugrenze um ca. 8,00 m nach Osten) um ca. 315 m² ausgeweitet.

- *Änderung der Festsetzung I+D in maximal II-geschossig mit einer max. TH = 4,30 m*

Im Bebauungsplan ist für ein Baufeld im Eckbereich Hohe Oststraße/ Dülmener Weg noch die zwischenzeitlich höchstrichterlich für unwirksam erklärte Festsetzung „I+D“ vorhanden. Aufgrund der Unbestimmtheit dieser Festsetzung „I+D“ erfolgt daher eine Änderung in maximal „II“- geschossig und „TH max. 4,30 m“. Bezugsmaß ist dabei die fertig ausgebaute Straßendecke der nächstgelegenen öffentlichen Straße. Die Festlegung der Drenpelhöhe (DH) entfällt hier. Damit bleibt die bestandserhaltende Festsetzung und damit die ursprüngliche Zielsetzung des Bebauungsplanes gewahrt.

- *Festsetzung der vorhandenen Trafostationen als „Fläche für Versorgungsanlagen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB*

Die im Plangebiet vorhandenen Trafostationen sind zwischenzeitlich ausparzelliert worden, so dass die bisherige nachrichtliche Darstellung im WA-Gebiet und der öffentlichen Grünfläche durch Piktogramme um die flächige Darstellung „Fläche für Versorgungsanlagen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 ergänzt wird.

- *Anpassung des Bebauungsplanes an aktuelle Gesetzes- und Kartengrundlagen sowie an örtliche Gestaltungsregelungen*

Der Bebauungsplan wird an die aktuellen Stände der zugrundezulegenden Gesetze angepasst. Darüber hinaus erfolgt eine digitale Neuzeichnung auf der Grundlage des aktuell verfügbaren Katasters und an die aktuellen Gestaltungsregelungen für (bauordnungsrechtliche Vorschriften) gem. § Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW).

4. Sonstige Hinweise

Bodenfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine eingetragenen Bau- oder Bodendenkmäler. Aufgrund entsprechender Hinweise in umliegenden Gebieten wird vorsorglich folgender Hinweis aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

Tieffluggebiet

Das Planungsgebiet liegt am Rande eines militärischen Tagtieffluggebietes, in dem Tiefflug bis 75 m über Grund durchgeführt wird. 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 dieser frühzeitigen Hinweise nicht anerkannt. Bei einer Lage unterhalb des Tagtieffluggebietes wird zudem ab Bauhöhen von 75 m über Grund einer Tageskennzeichnung nach den am 02.09.2004 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen - in der Fassung vom 29.04.2007 – erforderlich.

110-kV Hochspannungsfreileitung

Auf Anregung der Westnetz GmbH, Dortmund wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: Von den einzeln ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Deutschland AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

5. Natur und Landschaft

Für den Planbereich liegen keine Pläne im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB (z. B. Landschaftspläne) vor.

Im Plangebiet oder näheren Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete, gesetzlich geschützten Biotop oder Objekte.

Der überplante Bereich des Spielplatzes stellt sich aktuell als mit Ziergehölzen und einigen Einzelbäumen gesäumte Rasenfläche dar. Mit Realisierung der Planung wird ein Teil der Sträucher und ggf. auch eine junge Stieleiche nicht zu erhalten sein.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten aufgrund der Anwendung des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffsbilanzierung wird somit nicht erforderlich.

6. Artenschutz

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich des Messtischblattes 4107, 3. Quadrant. Für den von der Planung betroffenen Lebensraumtyp „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ nennt die Messtischblattabfrage vom 15.10.2015 die folgenden Arten:

EHZ: Erhaltungszustand atlantische Region

Art		Status	EHZ
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name		
SÄUGETIERE			
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Art vorhanden	G
Vespertilio murinus	Zweifarbflodermäus	Art vorhanden	G
VÖGEL			
Accipiter gentilis	Habicht	sicher brütend	G-
Accipiter nisus	Sperber	sicher brütend	G
Alcedo atthis	Eisvogel	sicher brütend	G
Asio otus	Waldohreule	sicher brütend	U
Athene noctua	Steinkauz	sicher brütend	G-
Cuculus canorus	Kuckuck	sicher brütend	U-
Delichon urbica	Mehlschwalbe	sicher brütend	U
Dryobates minor	Kleinspecht	sicher brütend	U
Falco tinnunculus	Turnfalke	sicher brütend	G
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	sicher brütend	U
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	sicher brütend	G
Passer montanus	Feldsperling	sicher brütend	U
Perdix perdix	Rebhuhn	sicher brütend	S
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	sicher brütend	U
Streptopelia turtur	Turteltaube	sicher brütend	S
Strix aluco	Waldkauz	sicher brütend	G
Tyto alba	Schleiereule	sicher brütend	G

G: Günstig, U: Ungünstig, S: Schlecht, +/-: Tendenzen

Eine Abfrage der Informationsdatenbanken (Fundort-/ Biotopkataster) des LANUV NRW (Stichtag 15.10.2015) lieferte keine Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet.

Eine Ortsbegehung fand am 16.10.2015 statt. Untersucht wurden die Biotopstrukturen des Änderungsbereiches unter Berücksichtigung des Umfeldes auf potenzielle Vorkommen planungsrelevanter Arten. Aufgrund der innerstädtischen Lage, des Störungsreichtums und der Kleinflächigkeit der Biotopstrukturen kann eine potenzielle Betroffenheit planungsrelevanter Arten durch das Vorhaben ausgeschlossen werden. Allenfalls im innerstädtischen Bereich vorkommende Fledermausarten sowie die Mehlschwalbe können das Untersuchungsgebiet potenziell als Nahrungshabitat nutzen. Dieses bildet jedoch keinen essentiellen Habitatbestandteil. Die jungen Gehölze weisen keine potenziellen Quartierstrukturen für Fledermäuse auf. Mit den geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG ausgelöst.

In Hinblick auf den allgemeinen Artenschutz ist die in § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verankerte Schonfrist für Eingriffe in Gehölzbestände zu beachtenden.

7. Ortsbild

Baugestalterische/ bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

Die Stadt Borken verfolgt das Ziel, in den Baugebieten eine gestalterische Qualität zu erreichen, die sich auf die Dächer im Allgemeinen, Dachaus- und Vorbauten sowie auf Dachgauben, Dacheinschnitte und Einfriedigungen bezieht. Daher werden bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes die allgemein gültigen Gestaltungsregelungen aufgenommen. Diese sind gemäß Beschluss des Planungs- Bau- u. Vergabeausschusses vom 26. März 2003 bei der Aufstellung von Bebauungsplänen jeweils anzuwenden.

Dachformen und Dachneigungen

Die Dachformen und die Dachneigung haben einen erheblichen Einfluss auf die Wahrnehmung der Gesamtgestalt eines Quartiers. Im Bebauungsplangebiet wird überwiegend die regional verbreitete Dachform „Satteldach“ festgesetzt. Dabei überwiegt die Dachneigung von 35°. In den Bereichen, in denen keine eindeutige Zuordnung getroffen werden kann, wird hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung und der Firstrichtung auf eine Anpassung an die Nachbarbebauung verwiesen.

Dachgauben, Dachaus- bzw. -vorbauten und Dacheinschnitte

Ein wesentliches Merkmal für ein in sich geschlossenes Wohnquartier ist in besonderer Weise die Dachform. Die entsprechenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind dieser Begründung als Anlage 1 beigefügt.

Grundstückseinfriedigung

Bei Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen und privater Grundstücke wird zwischen Vorgärten und seitlichen bzw. hinteren Hofflächen unterschieden. Der zwar meist nur einige Meter breite Vorgartenbereich trägt maßgeblich zum Erscheinungsbild der öffentlichen Straßen bei. Damit dem Wunsch künftiger Anlieger Rechnung getragen werden kann, ihre Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzufrieden, soll dieses grundsätzlich möglich sein, wenn auch in der Höhe auf ein Maß von 0,7 m beschränkt. Dies trägt im Übrigen auch zu einer größeren Verkehrssicherheit im Grenzbereich zwischen privatem und öffentlichem Raum bei. Eine straßenseitige Nutzgarteneinfriedigung wird in der Höhe auf ein Maß von 2,0 m beschränkt. Bei einer Einfriedigung zwischen 1,0 und 2,0 m ist ein Abstand von 0,6 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

Trauf- und Drempehöhen

Die bereits im Bebauungsplan festgelegten Drempehöhen werden weitgehend bestandserhaltend übernommen. Für den Bereich, in dem die Festsetzung „I+D“ in maximal „II“-geschossige Bauweise mit einem Satteldach geändert wird, wird eine maximale Traufhöhe von 4,30 m festgelegt. Bezugspunkt ist das Mittel aus den Straßenhöhen der Schnittpunkte der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßenbegrenzungslinie. Die Straßenhöhe ist die Höhenlage der Straßenoberkante der endgültig fertiggestellten Straße. Damit ist der Bestandsschutz gewährleistet und gleichzeitig ein Gestaltungsspielraum bei möglichen baulichen Entwicklungen gegeben.

Zulässige Abweichungen von gestalterischen Festsetzungen (gem. § 73 BauO NW)

Aus gestalterischen Gründen können bei ebenerdigen und zweigeschossigen Anbauten – es handelt sich hier in der Regel um spätere Erweiterungen oder besondere

architektonische Zutaten – ausnahmsweise abweichende Dachformen zugelassen werden. Um zu gewährleisten, dass der jeweilige Anbau einen untergeordneten Gebäudeteil darstellt, wird dessen maximale Grundfläche auf $\frac{1}{3}$ (ebenerdig) bzw. $\frac{1}{6}$ (mehrgeschossig) der Grundfläche des Hauptgebäudes begrenzt. Weitere Abweichungen sind in Anlage 1 erläutert.

Borken, 7. April 2016

Martin Dahlhaus
Fachabteilung
Umwelt und Planung

Anlage 1: Gestaltungsvorschriften

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

1. Dachgauben

- 1.1 Dachgauben müssen deutlich hinter der Gebäudeaußenwand zurücktreten, mindestens hinter die Innenkante der Hintermauerung.
- 1.2 Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung ab 35° zulässig.
- 1.3 Dachgauben im Spitzbodenbereich sind unzulässig.
- 1.4 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.
- 1.5 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) im Bereich der Straßenfronten 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 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.
- 2.2 Dachausbauten und Dachvorbauten sind mit geneigten Dachflächen auszustatten.
- 2.3 Der Firstpunkt bei Dachaus- bzw. Vorbauten muss mindestens 0,75 m Abstand (lotrecht gemessen) zur Firstlinie der jeweiligen Dachfläche einhalten.

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.

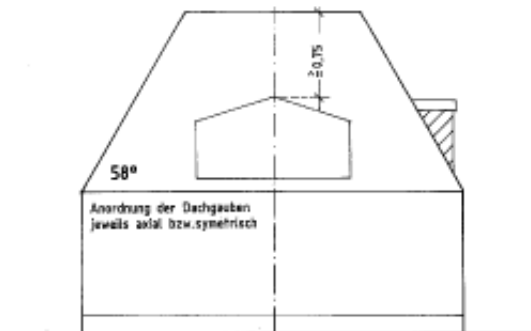
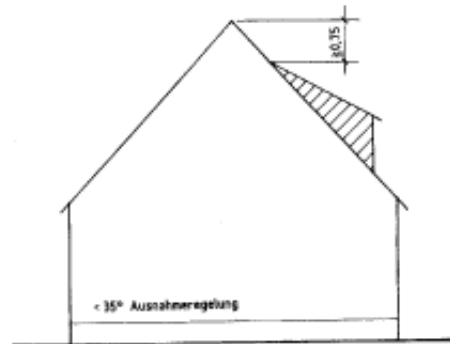
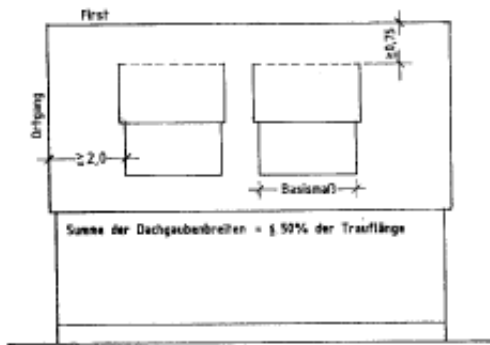
4. Dachkonstruktionen bei Nebenanlagen

- 4.1 Die Dachneigung der Garagen-, der Carport- sowie sonstiger Nebenanlagen darf die Neigung des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 4.1 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.
- 4.2 Walmdachkonstruktionen bzw. einseitige Abwalmungen sind unzulässig.

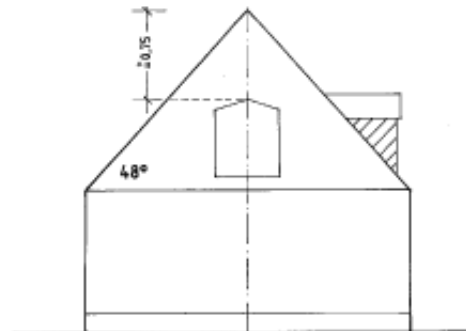
Abweichungen gemäß § 73 BauO NW

1. Dachausbauten und Dachvorbauten können ausnahmsweise mit abweichenden Dachformen ausgestattet werden.
2. Bei straßenabgewandten Gebäudeseiten können Ausnahmen von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften gemäß Pkt. 1, 2 und 3 zugelassen werden.
3. 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 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 oder
 - 4.2 dieser Anteil bei zweigeschossigen Anbauten bzw. Gebäudeteilen 1/6 des Hauptgebäudes nicht überschreitet oder
 - 4.3 es sich um ein klassisches Staffelgeschoss handelt.
5. Im Bereich der baulichen Nutzung „bis zwei Vollgeschosse“ kann statt einer über der obersten Geschossdecke zulässigen Drempeelhöhe bis 0,3 m bei reduzierten Baukörpern des 1. Obergeschosses eine höhere Drempeelhöhe zugelassen werden.
 - 5.1 Dachneigung unter 45° = 0,50 m
 - 5.2 Dachneigung über 45° = 0,75 m.
6. Für die Dächer der Garagen, der Carport- sowie sonstiger Nebenanlagen sind folgende Ausnahmen zulässig:
 - 6.1 Walmdächer, sofern das jeweilige Hauptgebäude diese Bauform vorgibt.
 - 6.2 Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 20°.

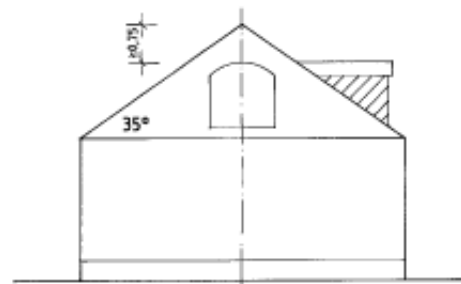
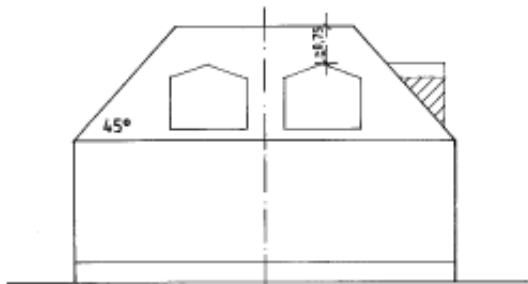
Zum Thema Dachgauben:



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

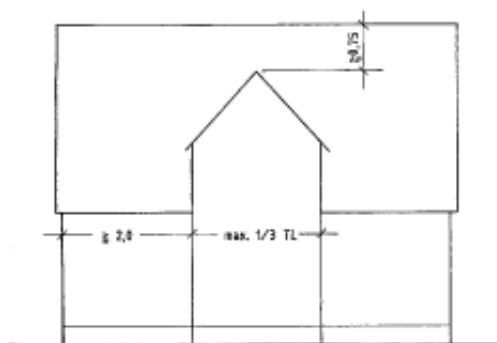


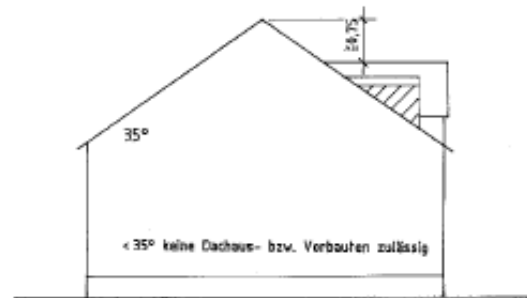
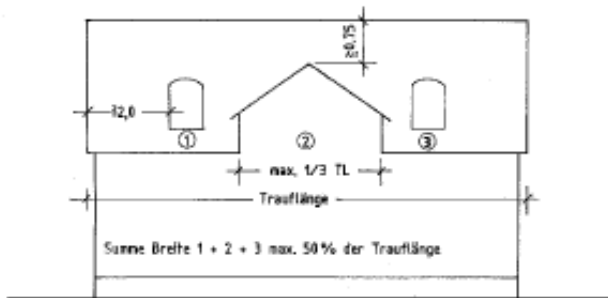
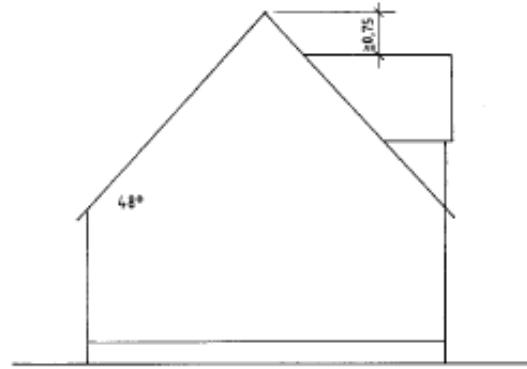
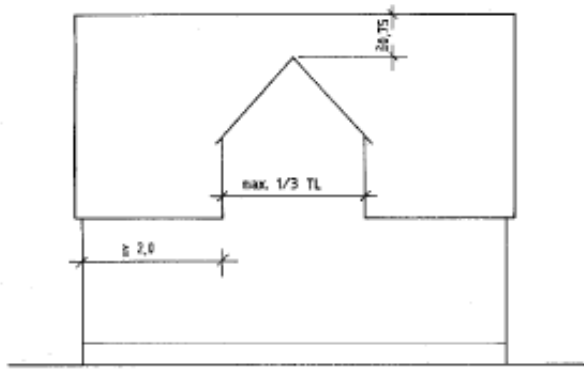
Beispiel Zeltdächer bzw. Schneiseite der Walmdächer
Breite Dachgaube $\leq 1/3$ der Traufflänge



Bei Waln- und Zeltdächern gelten für Dachanschnitte die entsprechenden Vorschriften wie zum Thema Dachgauben.

Zum Thema Dachausbauten und Dachvorbauten:





Zum Thema Dacheinschnitte:

