

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall-, Kunststoffen a. n. g. (daraus NUR: Kleinfachhandel, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	47.52			
	aus 47.53		45.40	Handel mit Kräutern, Kräutern und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Tees und Zubehör für Kräutler)
	aus 47.59.9		47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
	aus 47.79.9		47.79.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumensamen)
	aus 47.79.9		47.79.1	Einzelhandel mit Sport- und Campingausrüstung (daraus NUR: Einzelhandel mit Sport- und Campingausrüstung)
	aus 47.51		47.79.2	Einzelhandel mit pflanzlichen, tierischen und mineralischen Rohstoffen (daraus NUR: Einzelhandel mit Futtermitteln für Haustiere)
	47.64.1		47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten)
	aus 47.59.9			Einzelhandel mit Haushaltungsgütern (daraus NUR: Einzelhandel mit Haushaltungsgütern)

### Planungsrechtliche Festsetzungen

(nach Planzeichenverordnung PlanZV 90 und § 9 BauGB)

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 bis 11 BauNVO)

**WA 2/wo** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) max. 2 Wohnungen je Gebäude  
**WA 3/wo** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) max. 3 Wohnungen je Gebäude

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

**Mischgebiete** (§ 6 BauNVO)

Aufgrund der Lage außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt von Borken (ZVB) und zum Schutz sowie zur Entwicklung desselben bzw. zum Erhalt der Attraktivität und zur Stärkung der Innenstadt von Borken ist in dem festgesetzten Mischgebiet nahversorgungs- und innerstadtrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen. Zulässig sind folgende nicht-innenstadtrelevante Sortimente: (siehe nebenstehende Tabelle)

Diese Begrenzung für die zentrenrelevanten Randsortimente liegt bei 10% der Gesamtverkauffläche.

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 bis 21 BauNVO)

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl, Dezimal	z.B. 0,4
Grundflächenzahl (GRZ)		Zahl der Vollgeschosse, zwingend, im Kreis	z.B. II
Bauweise	Dachform und Dachneigung	als Höchstgrenze, röm. Ziffer	z.B. II
		als Mindest-Höchstgrenze	z.B. III-III
		Dachform: z.B. SD = Satteldach, PD = Pfalddach, FD = Flachdach, ZD = Zeltdach	

DH = Drempehöhe, z.B. DH bis 0,5 m  
TH = Traufhöhe, z.B. maximal zulässige Traufhöhe 4,50m über fertig ausgebaute Straßenecke. Gemessen in der Flucht der Aussenseite des traufseitigen Mauerwerks bis zur Oberkante Dachsparen.

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

E	Einzelhäuser	D	Doppelhäuser
ED	Einzel- und Doppelhäuser	H	Hausgruppen
	Baugrenzen	O	offene Bauweise

### Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsrundflächen
- F + R Fuß- und Radwege
- P öffentliche Parkplätze
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Leitungsrechte zu Gunsten der öffentlichen Versorgungsträger

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

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

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität (Trafostandort)

### Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

W = Wasserleitung, 10 KV  
G = Gasleitung

### Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen
- Spielplatz
- öffentliche und private Grünflächen (z.B. Rasen, Bäume, Büsche)

### Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 bis 18 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau)

Lärmpegelbereich	Möglicher Außenlärmpegel	Beurteilungspegel Tag	erforderliches Schalldämmmaß R <sub>w,ext</sub> in dB(A)
II	56 - 60 dB(A)	53 - 57 dB(A)	30
III	61 - 65 dB(A)	58 - 62 dB(A)	35
IV	71 - 75 dB(A)	68 - 72 dB(A)	40

Umgrünung von Flächen für Verkehrsflächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Art und Maß)

Abgrenzung unterschiedlicher baurechtlicher Vorschriften (Fristsetzung)

Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Auf Stellplätzen ist je vier Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen:

- Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Garagenstellplätzen bzw. Carportseiten, den Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und den Einliegegaragen von 1,00 - 2,00 m Höhe ist ein Mindestabstand von 60 cm einzuhalten.
- Zwischen Garagen bzw. Carports und öffentlichen Verkehrsflächen müssen ZV und Abfahnen von mind. 2,00 m Länge vorhanden sein.
- Die ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind im Vorgeartenbereich (zwischen Gebäude und öffentlichen Verkehrsflächen) mit Ausnahme von Garagen und Carports unter Berücksichtigung der Vorgaben aus Nr. 2 - unzulässig.

### Verfahrensübersicht

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

Borken, den 27.01.2010  
Der Bürgermeister  
- Fachabteilung Umwelt und Planung -  
i.A. (Martin Dahhaus)  
gez. M. Dahhaus

Die kartographische Darstellung des Zustandes von April 2009 wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend beschigt.

Borken, den 09.04.2010  
Der Landrat  
- Fachbereich Vermessung und Kataster -  
i.A. (L.S.)  
gez. Hansens

Dieser Plan ist gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses am ... 22.03.2006 ... aufgestellt und gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die öffentliche frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen worden.

Borken, den 15.07.2010  
Der Bürgermeister  
i.V. (L.S.)  
gez. Pfeffer

Dieser Plan hat gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ... 26.03.2007 ... bis ... 27.04.2007 ... öffentlich ausliegen auf Grund der Bekanntmachung vom ... 06.03.2007 ...

Borken, den 30.04.2007  
Der Bürgermeister  
i.A. (L.S.)  
gez. M. Dahhaus

Am ... 03.03.2010 ... hat der Umwelt- und Planungsausschuss gemäß § 3 Abs. 2 die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen beschlossen.

Borken, den 04.03.2010  
Der Bürgermeister  
i.V. (L.S.)  
gez. Pfeffer

Am ... 07.07.2010 ... 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 08.07.2010  
Der Bürgermeister  
i.V. (L.S.)  
gez. Pfeffer

Dieser Plan mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ... 12.04.2010 ... bis ... 14.05.2010 ... öffentlich ausliegen auf Grund der Bekanntmachung vom ... 14.03.2010 ...

Borken, den 17.05.2010  
Der Bürgermeister  
i.A. (L.S.)  
gez. M. Dahhaus

Dieser Plan mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ... 08.07.2010 ... bis ... 08.07.2010 ... veröffentlicht am ... 15.07.2010 ... im Amtsblatt der Stadt Borken.

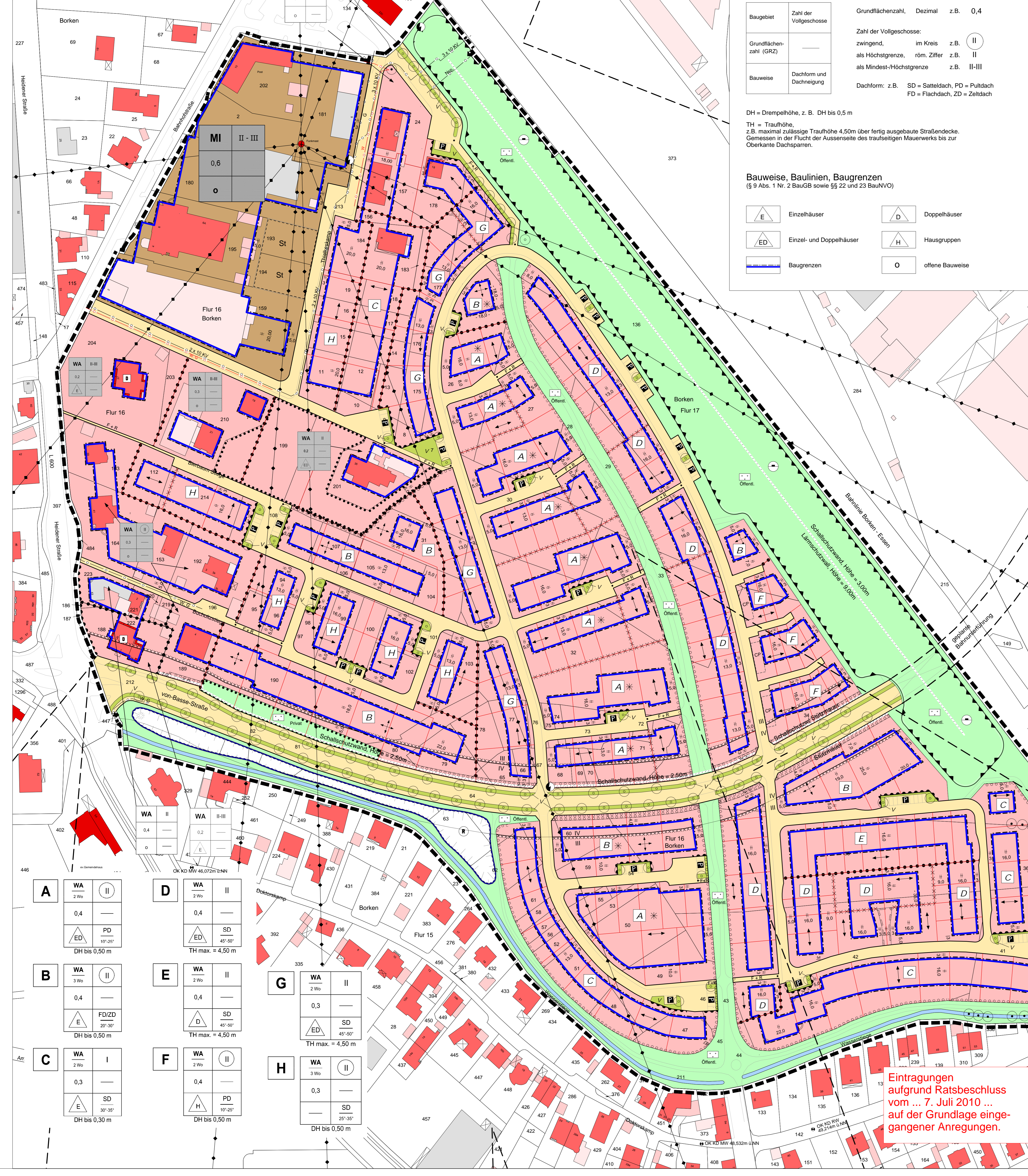
Borken, den 15.07.2010  
Der Bürgermeister  
i.V. (L.S.)  
gez. Pfeffer

Es wird bestätigt, dass dieser Plan gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Borken am ... 07.07.2010 ... als Satzung beschlossen worden ist.

Borken, den 08.07.2010  
Der Bürgermeister  
i.V. (L.S.)  
gez. Pfeffer

Die Beschlussfassung des Rates der Stadt Borken (Satzungsbeschluss) wurde gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches öffentlich bekannt gemacht. Bekanntmachung vom ... 08.07.2010 ... veröffentlicht am ... 15.07.2010 ... im Amtsblatt der Stadt Borken.

Borken, den 15.07.2010  
Der Bürgermeister  
i.V. (L.S.)  
gez. Pfeffer



### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen
- Hochwasserückhaltebecken, R

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Bindung zur Erhaltung von Bäumen (Lage geometrisch nicht eindeutig festgelegt)
- Bindung zur Anpflanzung von Bäumen
- Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen
- Umgrünung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit den unten aufgeführten Gehölzarten.

Bei einem geringen Abstand zur Wohnbebauung und einer Auflage zur Anpflanzung durch Grundstückeigentümer sind geeignet:

- Sommergrüne Zier- und Blütensträucher z.B. Felsenbirne (Amelanchier) in verschiedenen Sorten (i.v.S.)
- Hartnagel (Cornus) i.v.S.
- Deutzia (Deutzia) i.v.S.
- Forsythie (Forsythia) i.v.S.
- Kolkwitzie (Kolkwitzia amabilis)
- Falscher Jasmin (Philadelphus) i.v.S.
- Blau-Johannisbeere (Ribes) i.v.S.
- Spiraea (Spiraea) i.v.S.
- Flieder (Syringa) i.v.S.
- Weigelia (Weigelia) i.v.S.

Zur Anpflanzung sind nur Pflanzenarten zulässig deren Endwuchshöhe mindestens 2,00 m betragen kann. Nicht zulässig ist jede Art von Nadelgehölzen. Ausgenommen ist die heimische Pflanze Taxus baccata (Gemeine Eibe). Der Anteil der immergrünen Gehölze darf 20 % der gesamten zu bepflanzen Fläche nicht überschreiten. Dabei ist eine zusammenhängende Bepflanzung z.B. als Hecke oder eine Flächenbepflanzung über 5 m<sup>2</sup> nicht zulässig.

Bindung zur Anpflanzung von Hecken, 1-teilig, mind. 50 cm breit

- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Heibuche (Carpinus betulus)
- Robuche (Fagus sylvatica)

### Sonstige Darstellungen

Bestand: Wohn- und Hauptgebäude, Nebengebäude, Gemarkungsgrenzen, Flurgrenzen, Flurstücksgrenzen, vorhandene Höhenpunkte in Metern über Normalnull z.B. OK-KD = Oberkante Kanaldeckel 49,214 m u. NN

Planung: parallel, rechteckig, Sperrpflanz, Wege in Grünflächen, Flurstücksgrenzen, geplant

### Hinweise

Bei Bodeneingriffen können Bodenkennlinien (kulturgeschichtliche Bodentunde, d.h. Bauweise, Einzelleitung über auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenkennlinien ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) - Archäologie für Westfalen, Auftragsnummer Tel. 0251 95018911 unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Rodungsarbeiten sind nur außerhalb des Zeitraumes zwischen Anfang März bis Ende Juni durchzuführen.

Über das Plangebiet verläuft in ca. 365 m Höhe über NN ein Abschnitt des militärischen Nachflieger-systems. Diese Höhe stellt eine absolute Bauhöhenbegrenzung dar. Auf Grund dieser Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Das Plangebiet liegt auch unterhalb eines militärischen Tagelfluggebietes, in dem Tagflieg 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 seiner Lage unterhalb des Tagelfluggebietes wird zudem auf Bauhöhen von 75 m über Grund eines Tageskennzeichens nach dem am 02.09.2004 vom Bundesministerium für Wirtschaft und Wohnungswesen erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zur Kennzeichnung von Luftfahrtschneidern - in der Fassung vom 29.04.2007 - erforderlich.

### Baurechtliche Vorschriften

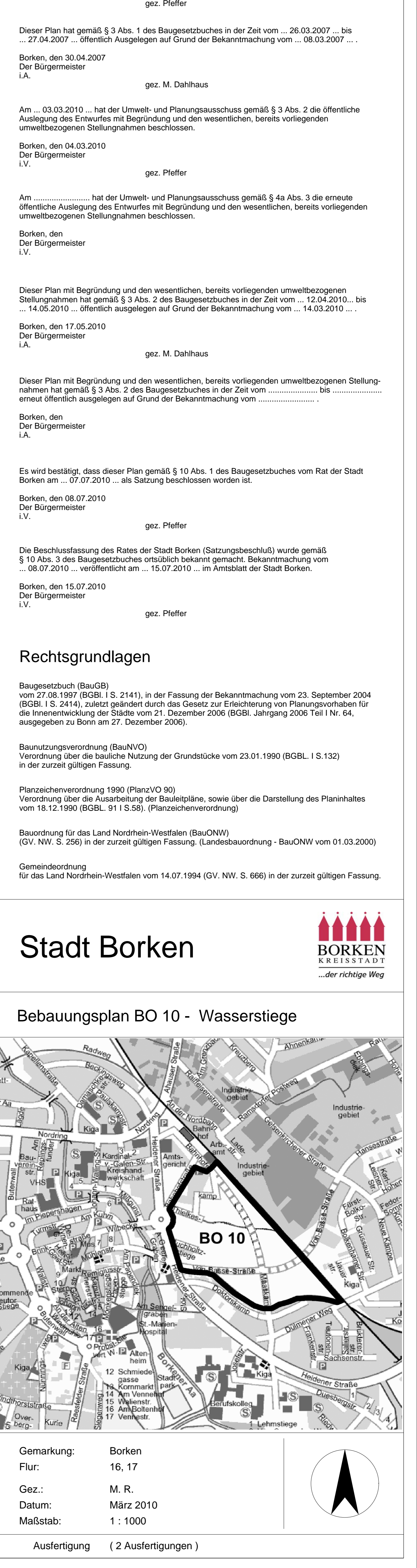
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauNVO)

- Die Dächer der Hauptgebäude sind entsprechend der Nutzungsschablonen auszuführen als:
  - 1.1 Satteldach (SD) beidseitig gleiche Dachneigung.
  - 1.2 Flachdach (FD) mit höchstens 5% Dachneigung.
  - 1.3 Walmdach (WD), die Dachflächen der Schmalseiten sind 10° steiler als die Längsseiten auszubilden
  - 1.4 Zeltdach (ZD), einseitig gleiche Dachneigung.
- Wenn keine Dachform, Dachneigung oder Firstrichtung angegeben ist, ist diese der Nachbarbebauung anzupassen.
- Stellung des Hauptgebäudes (Hauptfirstrichtung)
- Dachbauten
  - 4.1 Dachbauten müssen deutlich hinter der Gebäudeaußenwand zurücktreten, mindestens hinter die Innenkante der Hintermauerung.
  - 4.2 Dachbauten sind nur bei einer Dachneigung ab 35° zulässig.
  - 4.3 Dachbauten im Spitzbereich sind unzulässig.
  - 4.4 Bei Satteldächern darf die Summe der Dachgebauebreiten, Bezugsmaß ist dabei das Basismaß der Dachbauten, maximal 50 % der jeweiligen Traufhöhe betragen. Zum Übergang ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten. Zwischen der Firstrichtung und dem oberen Dachabschluss der Giebel muss ein Mindestabstand von 0,75 m (lotrecht gemessen) gegeben sein.
  - 4.5 Bei Walmdächern darf die Summe der Dachgebauebreiten an den Längsseiten maximal 40 % und an den Schmalseiten maximal 1/3 der jeweiligen Traufhöhe betragen. Bei Zeltdächern beträgt die maximale Giebelbreite generell 1/3 der jeweiligen Traufhöhe. Die Anordnung der Dachbauten bei Walm- und Zeltdächern hat jeweils axial bzw. symmetrisch zur Dachfläche zu erfolgen.
- Dachausbauten und Dachvorbauten
  - 5.1 Dachausbauten in senkrechter Verlängerung der Gebäudeaußenwand und Dachvorbauten (Zwerggiebel) im Bereich der Straßenfront 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 Traufhöhe nicht überschreitet. Werden diese Bauteile durch zusätzliche Dachbauten ergänzt, so darf die Gesamtbreite aller Anlagen maximal 50 % der jeweiligen Traufhöhe betragen. Bezugsmaß ist dabei das Basismaß der Dachbauten und Dachaus- bzw. Vorbauten. Der Abstand zu Gebäudeecken darf 2,0 m nicht unterschreiten.
  - 5.2 Dachausbauten und Dachvorbauten sind mit geeigneten Dachflächen auszustatten.
  - 5.3 Der Firstrichtung bei Dachaus- bzw. Vorbauten muss mindestens 0,75 m Abstand (lotrecht gemessen) zur Firstrichtung der jeweiligen Dachfläche einhalten.
- Dachschneitte
  - 6.1 Dachschneitte sind ab 35° Dachneigung zulässig, sofern die Gesamtlänge aller Einschnitte 50 % der Traufhöhe nicht überschreitet. Die Einschnitte müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zum Übergang und von 0,75 m (lotrecht gemessen) zur Firstrichtung einhalten. Werden bei Satteldächern Dachschneitte durch Bauteile gemäß Pkt. 1 und Pkt. 2 ergänzt, so darf die Gesamtlänge aller Anlagen maximal 50 % der jeweiligen Traufhöhe betragen.
  - 6.2 Dachschneitte im Spitzbereich sind unzulässig.
  - 6.3 Bei Walm- und Zeltdächern gelten für Dachschneitte die entsprechenden Vorschriften (entsprechend zu Punkt 4.5).
- Dachkonstruktionen bei Nebenanlagen
  - 7.1 Die Dachneigung der Garagen-, der Carport- sowie der Nebenanlagen darf die Neigung des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
  - 7.2 Doppel- und Reihengaragen bzw. Carportanlagen sind mit einheitlichen Dächern (Form und Neigung) auszuführen. Dies gilt auch für gebelständerig, aneinander gebaute Garagen bzw. Carportanlagen auf unterschiedlichen Flurstücken.
  - 7.3 Wanddachkonstruktionen bzw. einseitige Abwalmungen sind unzulässig.
- Drempehöhe, z.B. DH = 0,75 m, größte Drempehöhe in Metern, Gemessen von Fußboden-Geschosshöhe bis Oberkante Dachsparen in Flucht der Aussenseite des traufseitigen Außenmauerwerkes.
- Doppelhäuser sind nur mit einer einheitlichen Dachneigung zulässig.
- Die geeigneten Dächer sind in roter Dachneigung auszuführen.
- Allgemeine Einliegegarage:
  - 11.1 Straßenseitige Vorgeartenliegegarage: max. 0,70 m Höhe.
  - 11.2 Straßenseitige Nutzgartenliegegarage: max. 2,00 m Höhe.
- In den besonders gekennzeichneten (\*) Baublocken sind die geeigneten Dachflächen in anthrazitfarbigen Dachneigungen auszuführen. In Verbindung damit sind die Aussenseite (Verblendung, Putz, Holz o.ä.) in weißer Farbgebung zu gestalten. Bei untergeordneten Fassadenbereichen (max. 30%), die der Gliederung der Baukörper dienen, sind auch andere Farbgebungen 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 Firstrichtung nicht bei gleicher Hausbreite maximale zulässige Firstrichtung 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 und
  - 4.3 es sich um ein klassisches Stufengeschoss handelt.
- Im Bereich der baulichen Nutzung 'zwingend zweigeschossig' kann statt einer über der obersten Geschosshöhe 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 Pfalddächer mit einer max. Dachneigung von 20°
  - 6.2 Walmdächer, sofern das jeweilige Hauptgebäude dieses Bauform vorgibt.



Eintragungen  
aufgrund Ratsbeschluss  
vom ... 7. Juli 2010 ...  
auf der Grundlage eingegangener Anregungen.