

A. Textliche Festsetzungen

A.1. Reines Wohngebiet (§ 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

A.2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)

Die Grundflächenzahl beträgt 0,3 und die Geschossflächenzahl 0,5 als Höchstmaß. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 2 als Höchstmaß.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als zulässige maximale Traufhöhe (Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut) und als zulässige maximale Firsthöhe wie folgt festgesetzt:

Dachneigungen	Traufhöhe	Firsthöhe
0 bis einschließlich 5°	7 m	7 m
größer 5° bis einschließlich 25°	6 m	8,5 m
größer 25°	5,5 m	10 m

Ausnahmsweise sind für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen Überschreitungen der Firsthöhen möglich.

Unterer Bezugspunkt ist der Punkt der Grenze zwischen Baugrundstück und Erschließungsweg, der in der gedachten Mitte dieser Grenzlinie liegt. (Erläuterung: siehe Begründung zum Bebauungsplan)

A.3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig, die Länge der vorgenannten Hausformen ist auf maximal 25 Meter beschränkt.

A.4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Garagen, Carports und Nebenanlagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und deren Zufahrten sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A.5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Je angefangene 12 m Außengrenze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

B.1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Es sind flache oder geneigte Dächer mit höchstens 35° Dachneigung zulässig. Die Hauptdachflächen eines Gebäudes müssen die gleiche Dachneigung aufweisen. Die Dächer von Doppelhäusern und anderen Hausgruppen müssen untereinander die gleiche Dachform und Neigung aufweisen. Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis einschließlich 15° sowie Garagen mit Flachdach oder einer Dachneigung bis einschließlich 5° sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Ausgenommen hiervon sind Flachdächer, die als Terrassen dienen sowie notwendige Flächen für technische Anlagen oder Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen. Ausgenommen sind auch offene Kleingaragen (Carports) bis zu einer Größe von 30 qm.

Die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Dachfläche darf maximal 50% der jeweiligen Trauflänge betragen.

Für die Fassaden sind grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien bzw. Farbgebung unzulässig.

B.2. Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung am Gebäude zulässig und dürfen den Erdgeschossbereich nicht überschreiten; Leuchtschilder, Lichtwerbung, Werbung mit wechselndem, bewegtem und laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig.

B.3. Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl sind die nicht überbaubaren bzw. nicht für Garagen und Stellplätze inkl. ihrer Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke als Gärten oder Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Flächenhafte Gartengestaltungen oder Schüttungen aus Steinen, Kies, Split, Schotter oder vergleichbarem, unbelebtem Material, mit oder ohne Unterlagerung durch Vlies oder Folie, sind unzulässig. Als flächenhaft gelten derartige Gestaltungselemente oder Nutzungen ab einer Flächengröße von insgesamt 2 qm. Davon ausgenommen ist ein bis zu 60 cm breiter befestigter Streifen im Traufbereich der Gebäude (Traufkante / Spritzschutz).

Vorhandene Bäume sind, soweit möglich, zu erhalten. Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Erhaltene Bäume sowie die gemäß der Planfestsetzung A.5. zu pflanzenden Bäume sind anrechenbar. Für Zufahrten, Hof- und Stellplatzflächen ist eine Befestigung mit vollständig versiegelten Flächen nur ausnahmsweise zulässig.

B.4. Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Zäune oder Hecken bis 1,4 m Höhe zulässig. Hecken sind nur aus Laubgehölzen zulässig. Sockelmauern und Stützmauern an der Grenze mit mehr als 30 cm Höhe sind auf die Gesamthöhe der Einfriedung anzurechnen. Die Verwendung von Folien als zur Einfriedung oder als Teil der Einfriedung oder zur Gartengestaltung ist nicht zulässig.

B.5. Bußgeldvorschriften (§ 86 HBO)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den gemäß § 91 Abs. 1 HBO festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu fünfzehntausend Euro geahndet werden.



C. Kennzeichnungen, Hinweise, Empfehlungen, Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

C.1. Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder andere Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) entdeckt, sind diese gemäß § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und zu sichern.

C.2. Brandschutz

Die Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr sind gem. „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Stand Oktober 2009) so auszubauen und herzurichten, dass sie mit 16 t - Fahrzeugen befahren werden können. Auf die erforderliche Mindestbreite der Wege gemäß der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ wird besonders hingewiesen.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung verweisen wir auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405. Der Mindestdurchmesser der Wasserleitung darf nicht unter NW 100 liegen, der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar (0,15 MPa) nicht unterschreiten.

Zur Brandbekämpfung muss die erforderliche Löschwassermenge für eine Löszeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt in Wohngebieten mind. 800 l/min.


Im Abstand von ca. 100 m sind Hydranten zur Entnahme von Löschwasser in die Wasserleitung einzubauen. Auf eingebaute Unterflurhydranten ist durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 hinzuweisen. Unterflurhydranten sind so anzuordnen, dass Zu- und Abfahrten (z. B. für nachrückende Einsatzfahrzeuge) bei Benutzung nicht blockiert werden.


Kann die erforderliche Wassermenge aus der zentralen Wasserversorgung (Wasserleitung) nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung gestellt werden, sind zur Ergänzung Fluss- und Bachläufe, die immer ausreichend Wasser führen, sowie Feuerlöschteiche oder Zisternen mit einzubeziehen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m von den betroffenen Objekten entfernt liegen und müssen für die Feuerwehr zugänglich sein.


Gebäude, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt und bei denen der zweite Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr führt, dürfen dann errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden bzw. innerhalb der Hilfeleistungsfrist von 10 min. nach Alarmierung einsatzbereit vor Ort sind.

Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen muss in diesem Fall über Hubrettungsfahrzeuge erreichbar sein. Die hierzu erforderlichen Aufstellflächen sind gemäß der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

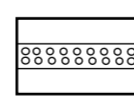
Planzeichenerklärung

 Abgrenzung der Geltungsbereiche

 reines Wohngebiet

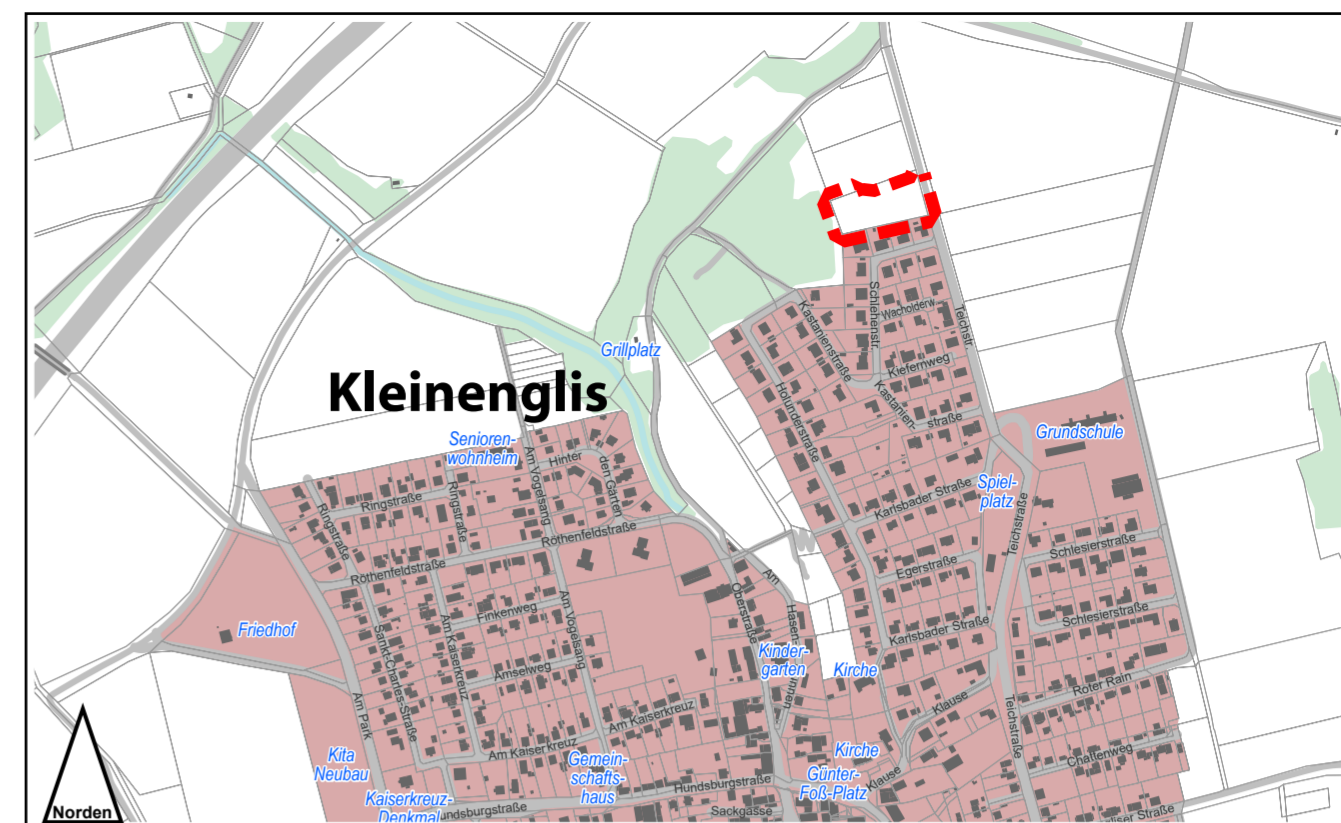
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Erschließungsweg

 Baugrenze

 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

 geplante Grundstücksgrenze



Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

ohne Maßstab

STADT
BORKEN (HESSEN)



Bebauungsplan Nr. 10 „Erweiterung Teichstraße“ (Erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03 „Am Teichweg“)

Stadtteil Kleinenglis
(Bebauungsplan n nach § 13b Baugesetzbuch)

Vorentwurf (August 2022)

Magistrat der Stadt Borken (Hessen)
Fachbereich Stadtplanung
Am Rathaus 7 34582 Borken (Hessen)

05682 - 808 154
bauen@borken-hessen.de