

Satzung gem. § 35 (6) Baugesetzbuch (BauGB) über die Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich „Dumter Straße / B 54“ der Kreisstadt Steinfurt, Stadtteil Borghorst

Der Rat der Kreisstadt Steinfurt hat in seiner Sitzung am 00.00.2019 aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (*GO NRW*) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666); in der zuletzt geänderten Fassung und des § 35 des Baugesetzbuches (*BauGB*) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634); in der zuletzt geänderten Fassung; folgende Satzung beschlossen:

Präambel

Im westlichen Bereich des Stadtteiles Borghorst befindet sich unmittelbar östlich der B 54 und nördlich des westlichen Sackgassenteilstückes der Dumter Straße eine kleine Siedlung, bestehend aus fünf Wohnhäusern. Eine weitere Bebauung ist dort im Übergangsbereich zur Bauernschaft Dumte nicht vorhanden. Zum Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 „Wehrkamp / Klippkamp / Auf dem Windhorst“ ist ein Abstand von ca. 120 m vorhanden. Diese Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Westlich und südlich des geplanten Satzungsbereiches verlaufen klassifizierte Straßen. Im Westen verläuft in einem Abstand von ca. 20 m die B 54 und südlich verläuft in einem Abstand von ca. 25 m die Dumter Straße / der Oranienring (*K 78*). Nördlich und östlich des Bereiches befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich des Satzungsbereiches befindet sich die Ein- / Ausfahrt Steinfurt-Borghorst zur / von der B 54.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Steinfurt stellt den Bereich als „Wohnbaufläche“ dar. Dennoch kann auf Grund der örtlichen Situation nicht von einem unverplanten Innenbereich gesprochen werden. Da es sich insgesamt betrachtet um eine Siedlung von einigem Gewicht im Außenbereich handelt, sind die Voraussetzungen zum Erlass der Satzung gegeben.

Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen an den bestehenden Gebäuden sind bereits heute möglich und teilweise auch schon umgesetzt. Im Geltungsbereich der Satzung entstünde die Möglichkeit zur Teilung der beiden Grundstücke Dumter Straße 170 und 172. Hierdurch könnten künftig maximal vier Gebäude errichtet werden, welches nach derzeit geltendem Planungsrecht im Außenbereich hier nicht möglich ist.

Im Bereich des geplanten Satzungsbereiches soll künftig keine Nutzung durch nichtstörendes Gewerbe ermöglicht werden, da auch bisher nur Wohnhäuser vorhanden sind. Die künftig mögliche Entwicklung soll durch die Festsetzung von Baugrenzen städtebaulich gesteuert werden. Diese Baugrenzen werden in ihrer Ausdehnung möglichst an die bestehende Bebauung angepasst.

- § 1 – Räumlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für den Bereich der Grundstücke an der Dumter Straße, Flur 4, Flurstücke 288, 289, 94, 233 und 531, Gemarkung Borghorst.

Der Geltungsbereich ist in dem als **Anlage 1** beigefügten Lageplan eindeutig dargestellt.

- § 2 -

Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung (§ 1) kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Nicht störenden Handwerks- oder Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben sollen hingegen aus städtebaulichen Gründen unzulässig sein, da zukünftig damit zu rechnen ist, dass die weiter nordöstlich vorhandene Wohnbebauung bis an den Satzungsbereich heranrückt.

Gemäß § 35 (6) BauGB sind im Satzungsbereich nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig, wobei in frei stehenden Gebäuden maximal zwei Wohneinheiten oder pro Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig ist.

- § 3 -

Vorhaben, die gemäß § 2 dieser Satzung zulässig sind, müssen sich analog zum § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart des Satzungsbereiches einfügen. Hierbei sind die vorhandenen Dachneigungen, Trauf- und Firsthöhen nicht zu überschreiten, aber auch nicht zu unterschreiten. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.

Auf den gemäß § 23 BauNVO nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, überdachte Stellplätze u.ä. gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise und dann grundsätzlich in der nördlichen Grundstücksecke entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze sind die zuvor genannten Anlagen bis zu maximal 5,00 m Länge zulässig.

Die Baugrenzen sind in der **Anlage 2** eindeutig festgesetzt.

- § 4 -

Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung gelten die Immissionsschutzwerte gemäß den Mischgebietswerten der TA-Lärm.

Aus dem Verkehrslärmgutachten mit der Projekt-Nr.: I06-0348-19, das im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „Dumter Straße / B 54“ mit Datum vom 17.06.2019 durch das Ingenieurbüro Uppenkamp und Partner, Ahaus, erstellt wurde, geht hervor, dass die schalltechnischen Orientierungswerte an den Gebäuden tagsüber um bis zu 2 dB(A) und nachts um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Der Immissionsschutz ist durch eine günstige Wohnungsgrundrissgestaltung in den Dachgeschossen in Kombination mit Lärmschutzfenstern und integrierten Lüftungseinrichtungen sowohl an den südwestlichen als auch an den südöstlichen Fassaden sicherzustellen. Für die beiden südwestlichen Gebäude gilt dieses auch an den nordwestlichen Fassaden.

- § 5 -

Zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft wird festgesetzt, dass die Grundstücke im Satzungsbereich nur mit Hecken aus einheimischen Gehölzen (z.B. *Hainbuche* oder *Rotbuche*) eingefriedet werden dürfen.

Die Gartenanlagen sind naturnah zu gestalten und mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Auf den Grundstücken, auf denen künftig eine Neubebauung erfolgt, ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum (*auch Obstbäume*, $h = 3,00\text{ m}$) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Generell sind im gesamten Geltungsbereich der Satzung abgängige Bäume und Sträucher durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Gehölzfällungen nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28. / 29.02. zulässig.

Die Baufeldfreimachung zur Vorbereitung einer Bebauung ist zum Schutz der bodenbrütenden Arten nur im Zeitraum außerhalb der Brutzeit vom 01.10. bis zum 28.02. zulässig.

- § 6 -

Bei Erdarbeiten (Abgrabungen / Schurfen / Ausschachtungen) oder andren Eingriffen in den Boden muss damit gerechnet werden, dass bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem mittleren Pleistozän (Saale-Kaltzeit) gefunden werden. Deshalb sind die folgenden Hinweise zu beachten:

1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster, und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster, schriftlich mitzuteilen.
2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche / paläontologische Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 + 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um gegebenenfalls archäologische und / oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen frei zu halten.

- § 7 -

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Kreisstadt Steinfurt in Kraft.

Bögel-Hoyer
- Bürgermeisterin -

Grönefeld
- Schriftführer -

Anlage 1:

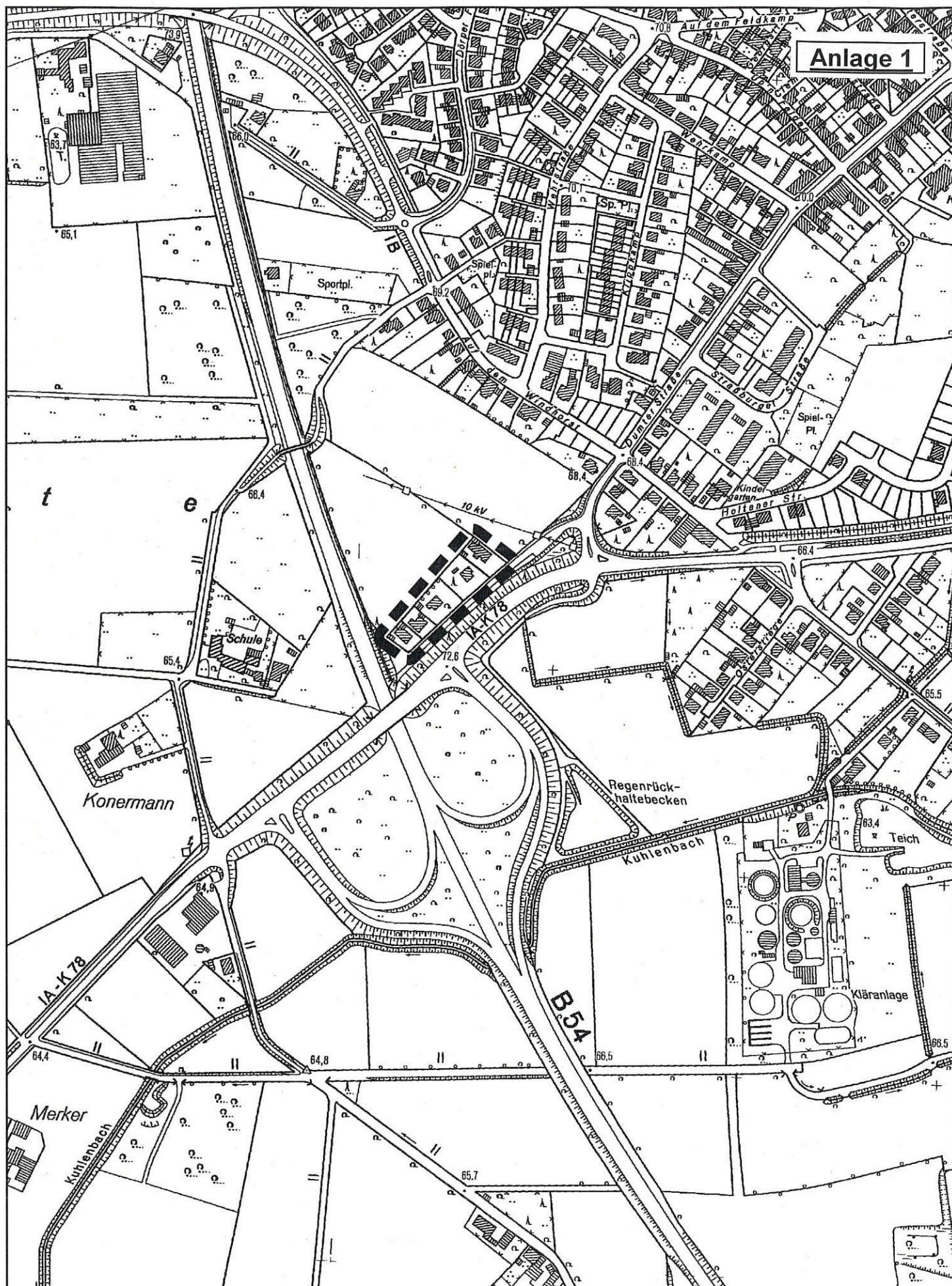
Geltungsbereich der Satzung, - Übersichtsplan -

Anlage 2:

Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Satzungsbereich

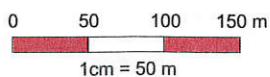
Anlage 3:

Begründung mit Anlagen



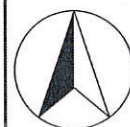
Anlage 1

Maßstab 1 : 5.000

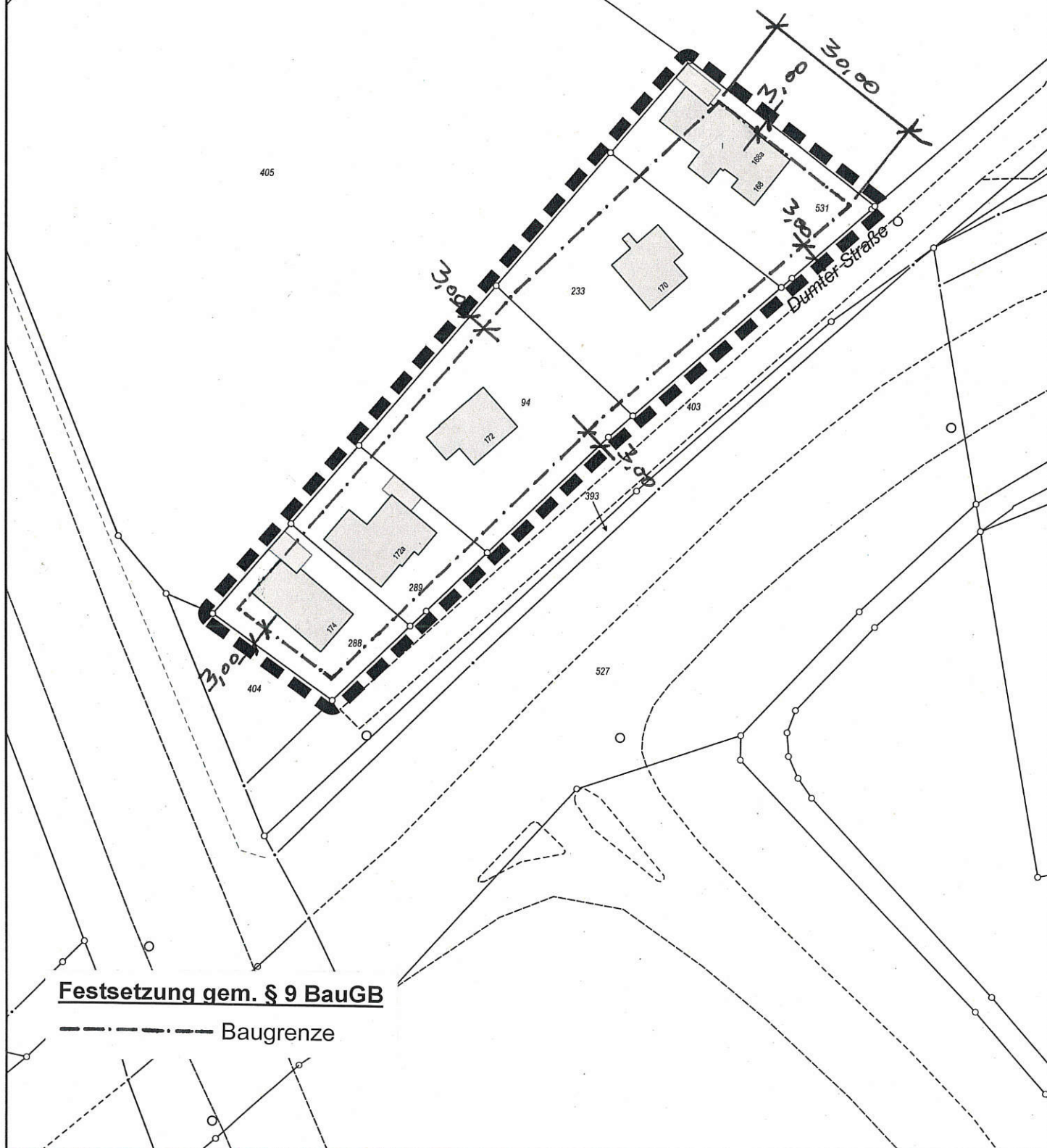


Satzung gem. § 35 (6) BauGB über die Zulässigkeit von Vorhaben
im Bereich "Dumter Straße / B 54"

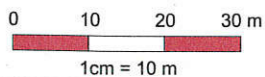
- Übersichtsplan -



Festsetzung der überbaubaren
Grundstücksflächen im Satzungsbereich



Maßstab 1 : 1.000



Satzung gem. § 35 (6) BauGB über die
Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich
"Dumter Straße / B 54"

