

## Textliche Festsetzungen

### Dachform und –neigung

1. Dächer sind gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW mit einer Dachneigung von 25°-30° auszuführen. Davon abweichend sind untergeordnete Bauteile, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen mit geringerer Dachneigung oder Flachdach zulässig.

### Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

2. Garagen, überdachte Stellplätze u.ä. im Sinne des § 12 BauNVO sind unzulässig.

3. Gesonderte Stellplätze nach § 12 BauNVO sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit Rasengittersteinen bzw. Drainpflaster zu befestigen und bei Parallelanordnung zur Straßenverkehrsfläche i.V.m. § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit einer mindestens 0,75 m breiten Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen abzugrenzen.

4. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind unzulässig.

### Einfriedung und Begrünung

5. Vorgärten (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Grenze des räumlichen Geltungsbereiches) und Gartenanlagen sind gemäß § 89 (1) Nr. 5 BauO NRW naturnah zu gestalten und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Anlage von sogenannten Steingärten (großflächige Verwendung von Kies, Schotter, Steinen o.ä. mineralischen Schüttgütern) ist bis auf den erforderlichen Erschließungsanteil (Stellplätze, Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zum Eingang) unzulässig.

6. Vorgärten dürfen gemäß § 89 (1) Nr. 5 BauO NRW nur mit einem Rasenkantenstein bzw. einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen oder sichtoffenen Zäunen - maximal 0,80 m Höhe über Straßenachse - eingefriedet werden. Feste Einfriedungen (z.B. Mauern) sind nur bis 0,50 m Höhe über Straßenachse zulässig.

7. Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind gemäß § 89 (1) Nr. 5 BauO NRW in den Vorgartenflächen und in den seitlichen Abstandsflächen mit Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen so einzugrünen, dass die Behälter von der Straßenverkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

## Hinweise

1. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Kreisstadt Steinfurt, Emsdettener Straße 40, 48565 Steinfurt beim Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung während der Dienstzeiten eingesehen werden.

2. Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) und paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der Oberkreide (Santonium) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreisstadt Steinfurt und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 u. 16 DSchG).

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.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

3. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und die allgemeine Ordnungsbehörde der Kreisstadt Steinfurt sowie der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD WL) (Einsatzleitung bei der Bezirksregierung Arnsberg in Hagen innerhalb der Dienststunden, Tel.: 02331/6927-3880 bis -3885 oder außerhalb der Dienststunden der Führungs- und Lagedienst in Arnsberg, Tel.: 02931/82-2281) zu verständigen.

4. Der Bebauungsplan setzt die Begrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen fest. Die Ausgestaltung dieser Flächen erfolgt auf der Grundlage einer separaten Straßenausbauplanung unter Berücksichtigung der Grundstückerschließungen und der daraus resultierenden Parkflächenorganisation.

## Festsetzungen

### Gemäß § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO

	Allgemeine Wohngebiete
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)
	Geschossflächenzahl (GFZ)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o	Offene Bauweise
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### Gemäß § 9 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

DN 25°-30° Dachneigungsspanne

## Nachrichtliche Darstellungen

	vorhandene Gebäude
	vorhandene Flurstücksgrenze
213	Flurstücksnummer

## Ermächtigungsgrundlagen

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. 1994 S. 666); in der zuletzt geänderten Fassung.

§§ 1 – 4c und 8 – 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58); in der zuletzt geänderten Fassung.

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421); in der zuletzt geänderten Fassung.

§ 44 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NW. 1995 S. 926); in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 21.07.2000 (GV. NRW. 2000 S. 568); in der zuletzt geänderten Fassung.

## Änderungsverfahren

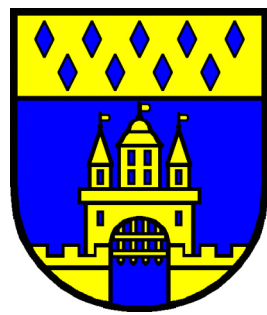
Dieser Plan ist gemäß § 1 (8) BauGB aufgrund des Ratsbeschlusses vom 13.12.2018 geändert worden.

Steinfurt,  
  
Bürgermeisterin  
  
Dieser Plan hat laut Ratsbeschluss vom \_\_\_\_\_ gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen.

Steinfurt,  
  
Techn. Beigeordneter  
  
Dieser Plan mit seinen Festsetzungen nach § 9 BauGB – in Verbindung mit der BauNVO und § 89 BauO NRW – ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Kreisstadt Steinfurt am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen worden.

Steinfurt,  
  
Bürgermeisterin  
Schriftführerin  
  
Dieser Plan liegt gemäß § 10 (3) BauGB mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB laut ortsüblicher Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_ öffentlich aus.  
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung ist der Plan rechtsverbindlich geworden.

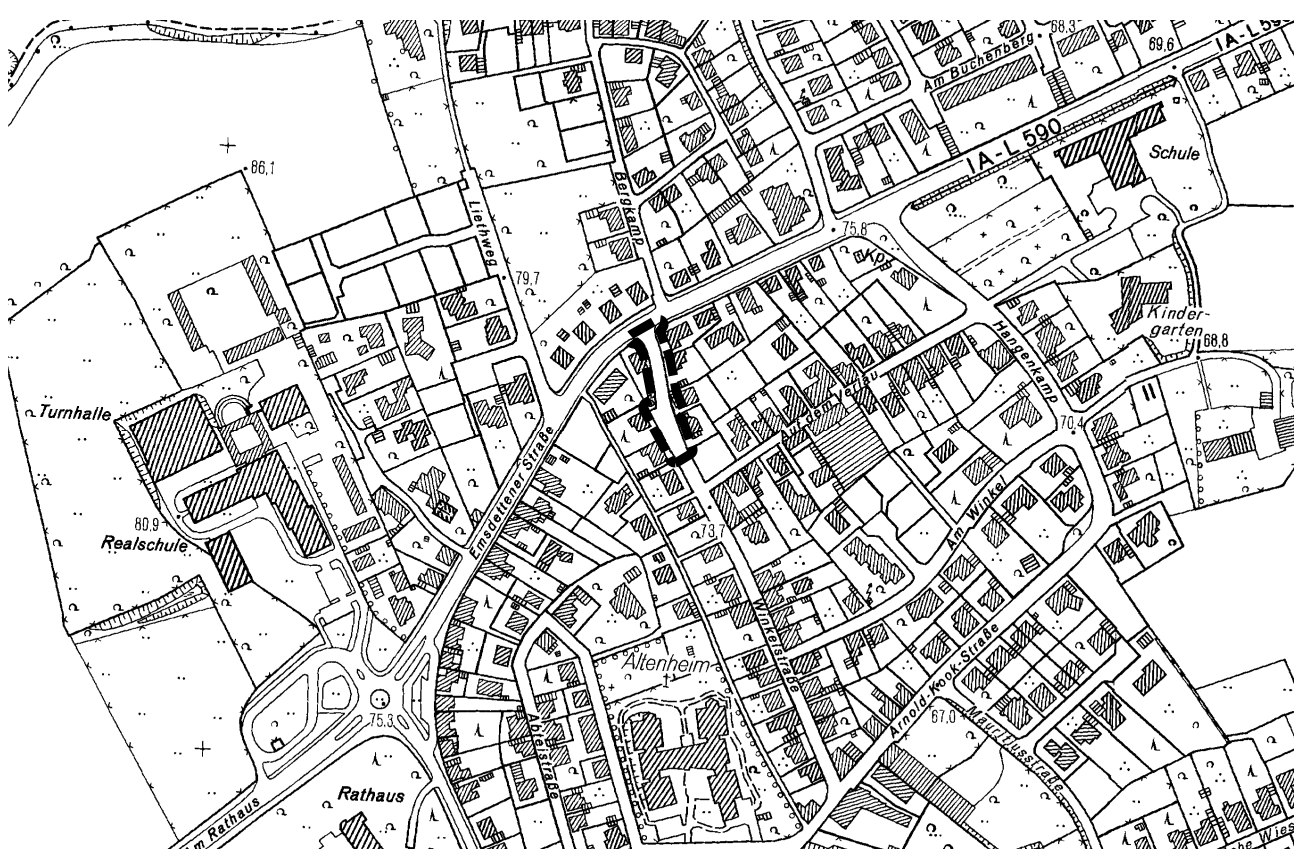
Steinfurt,  
  
Techn. Beigeordneter



KREISSTADT STEINFURT  
- Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung -

## Bebauungsplan Nr. 15 - 20. Änderung

### „südlich Emsdettener Straße“ - Borghorst



Planübersicht 1 : 5.000

Planungsstand		Datum		Änderungen		Datum	
Entwurf		17.11.2021					
Rechtsverbindlichkeit				Stand			
FD 61 :		Sachbearbeiter :		Gezeichnet :		Maßstab :	
Bereich Stadtplanung		B. Epping		G. Heitkamp		1 : 500	
Die Bürgermeisterin						Blatt-Nr. :	
In Vertretung				(Schröder) Technischer Beigeordneter		1	
Emsdettener Straße 40, 48565 Steinfurt, Telefon (02552) 925-0, Fax (02552) 925-472							