

Festsetzungen

Gemäß § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- 0,3** Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,4** Geschossflächenzahl (GFZ)
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- o** Offene Bauweise
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze**
- Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
- Zweckbestimmung : Abwasser**
- Flächen für die Landwirtschaft**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Erhaltung von Bäumen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**
- Ga** Zweckbestimmung: Garagen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
- GFL** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Gemäß § 9 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

- 35°- 40°** Dachneigungsspanne
- Firstrichtung**

Nachrichtliche Darstellungen

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**
- Straßenbegrenzungslinie außerhalb des Geltungsbereiches**
- Kanaldeckel**
- 59.65** Höhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)
- Baumstandort**
- Böschung**
- vorhandene Gebäude**
- vorhandene Flurstücksgrenze**
- 740** Flurstücksnummer
- geplante Grundstücksgrenze**

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) sind
 - gemäß § 4 (2) BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig,
 - gemäß § 4 (3) BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig,
 - gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes,
 - gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO Sex-Shops und Vorführräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe nicht zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

- Die maximale Sockelhöhe (Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses) beträgt gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO 60,50 m üNNH.
- Die maximale Traufhöhe (Höhe zwischen Sockel und Schnittpunkt Oberkante Sparren des Dachgeschosses, gemessen am aufgehenden Mauerwerk) beträgt gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO 3,30 – 4,00 m.
- Die maximale Firsthöhe (Höhe zwischen Sockel und der oberen Dachkante) beträgt gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO 8,50 m.

Anzahl der Wohneinheiten

- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen je Einzelhaus begrenzt.

Dachform und –neigung

- Zulässig sind gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer. Gebäude mit einem einzelnen Pultdach sind unzulässig. Der Versatz der beiden Firstlinien von gegeneinander versetzten Pultdächern darf max. 1,00 m betragen.

- Dächer sind gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW mit einer Dachneigung im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) von 25°-30° und im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) von 35°- 40° auszuführen. Davon abweichend sind untergeordnete Bauteile, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen mit geringerer Dachneigung oder Flachdach zulässig.

- Dachaufbauten (Gauben) sind gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW zulässig. Der Abstand der Gauben zum Giebelmauerwerk muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf 50 % der jeweiligen Gebäudelänge, gemessen an der Traufseite, nicht überschreiten. Dachgauben in der zweiten Dachebene sind unzulässig.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- Garagen, überdachte Stellplätze u.ä. im Sinne des § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den in der Planzeichnung gesondert dargestellten Flächen zulässig. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten.

- Gesonderte Stellplätze nach § 12 BauNVO sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit Rasengittersteinen bzw. Drainpläster 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.

- Eine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in einer Größe bis maximal 10,00 qm unter Berücksichtigung der baurechtlichen Abstandsflächen, nicht jedoch zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze, zulässig. Die Nebenanlage ist in Holzbaubweise oder in Holzoptik mit einer maximalen Firsthöhe von 3,00 m zu errichten, gemessen über der natürlichen Geländeoberfläche gemäß § 2 (4) BauO NRW.

Einfriedung und Begrünung

- Vorgärten (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) 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, Zugewungen zum Eingang) unzulässig.

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

- 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 einzurichten, dass die Behälter von der Straßenverkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

- In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Die gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Erschließung

- Für die GFL-Flächen wird gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

- Eine Grundwasserernutzung ist für die Trink- und Brauchwasserernutzung gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB unzulässig.

Hinweise

- 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.

- 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.

- 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.: 02931/82-22811) zu verständigen.

- Gemäß § 44 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

- Die Baufeldbefreiung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.10. bis 28.02. zulässig. Bei Nachweis des Fehlens entsprechender Bruten durch eine ornithologische Fachbegutachtung maximal 10 Tage vor Baubeginn kann nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt davon abgewichen werden.

Auf den Flurstücken 740, Flur 37 und 707, Flur 28 in der Gemarkung Borghorst sind mindestens je 3 Fledermausflachkästen zu installieren.

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, 8 – 10 und 13a 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 (Landesnatschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 21.07.2000 (GV. NRW. 2000 S. 568); in der zuletzt geänderten Fassung.

Änderungsverfahren

Dieser Plan ist gemäß § 13a (1) BauGB aufgrund des Ratsbeschlusses vom 10.12.2020 geändert worden.

Dieser Plan hat laut Ratsbeschluss vom i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom bis gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB öffentlich ausgelegen.

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.

Schriftführerin

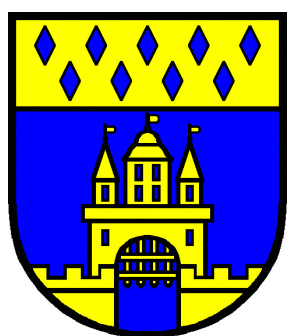
Dieser Plan liegt gemäß § 10 (3) BauGB mit zugehöriger Begründung laut ortsüblicher Bekanntmachung vom öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung ist der Plan rechtsverbindlich geworden.

Techn. Beigeordneter

Diesem Plan lagen die Flurkarten des Katasteramtes Steinfurt zugrunde. Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist.

L.S.

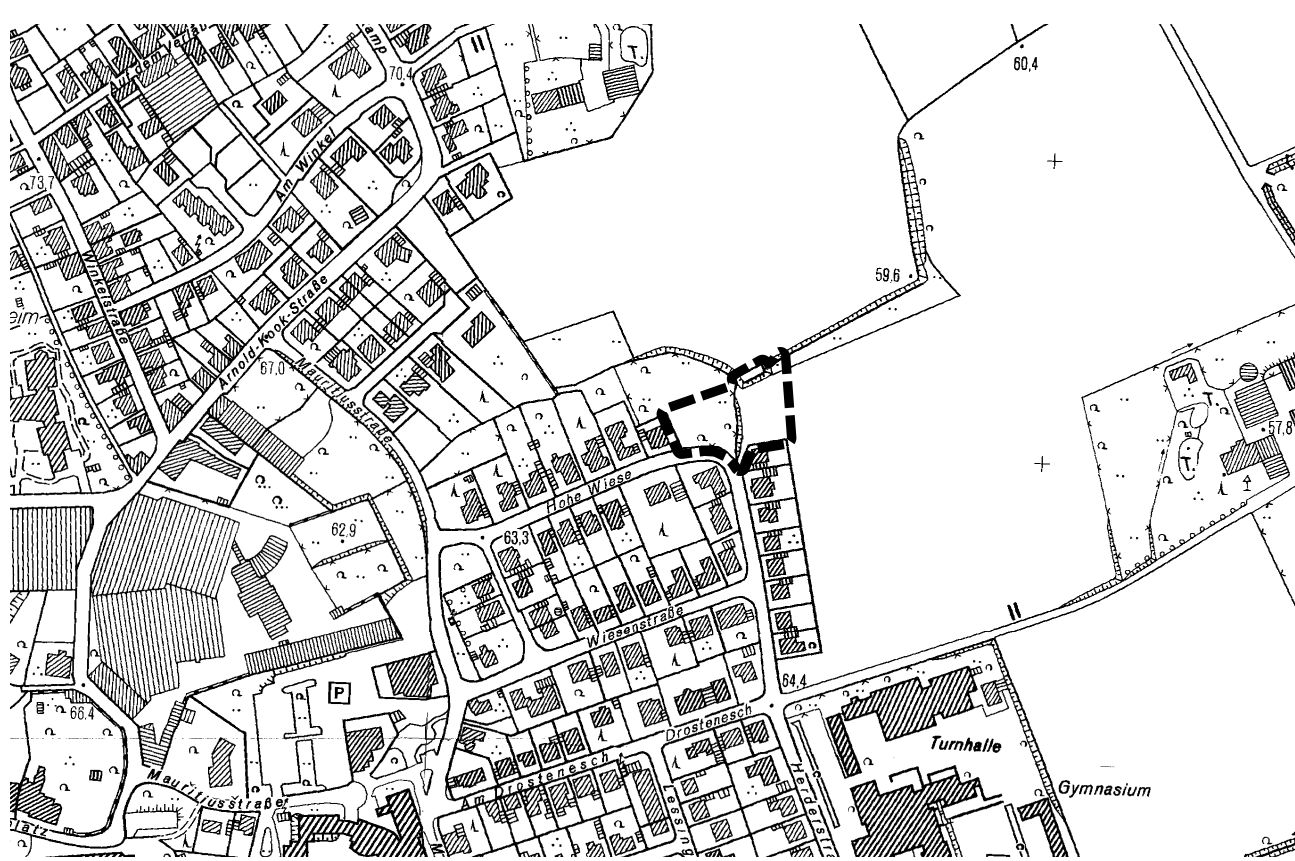
Ö.b.v.I.



KREISSTADT STEINFURT
- Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung -

Bebauungsplan Nr. 15 - 21. Änderung

„südlich Emsdettener Straße“ - Borghorst



Planübersicht 1 : 10.000

Planungsstand	Datum	Änderungen		Datum
Entwurf	09.09.2021			
Rechtsverbindlichkeit		Stand		
FD 61 :	Sachbearbeiter :	Gezeichnet :	Maßstab :	Blatt-Nr. :
Bereich Stadtplanung	B. Epping	A. Zuchhold	1 : 500	1
Die Bürgermeisterin		(Schröder) Technischer Beigeordneter		
In Vertretung				
Emsdettener Straße 40, 48565 Steinfurt, Telefon (02552) 925-0, Fax (02552) 925-472				