

## Hinweise

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreisstadt Steinfurt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 + 17 Denkmalschutzgesetz NRW). Erste Erdbewegungen sind zwei Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, **Fossilien**) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW). 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 (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen frei zu halten.
- Der **gesamte Geltungsbereich** des ursprünglichen Bebauungsplanes umfasst die **Denkmalbereichssatzung** „Burg und Stift Borghorst mit Stiftsfreiheit und kath. Pfarrkirche St. Nikomedes“. Vor Beginn von Bau- und Umbaumaßnahmen ist nach § 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG) eine denkmalrechtliche Erlaubnis von der Gemeinde erforderlich. Die darin festgelegten Nebenbestimmungen sind zwingend einzuhalten.
- Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Hierzu gehören auch vorhandene Regen- bzw. Mischwasserkanäle. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert.
- Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück zu errichtenden ober- bzw. unterirdischen Becken (Zisternen) geleitet werden. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50 l / m² bedachte Grundfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an die vorhandene Mischwasserkanalisation anzuschließen.

- Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig. Sollte im Plangebiet eine Brauchwassernutzung erfolgen, ist sicherzustellen, dass ein Zusammenschluss von Trinkwasser- und Brauchwasserleitungen nicht erfolgt (§ 17 Trinkwasser VO und DIN 1988). Die beiden Leitungssysteme sind - soweit nicht erdverlegt - farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
- Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern ein Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und die allgemeine Ordnungsbehörde der Kreisstadt Steinfurt sowie der staatliche Kampfmittelräumdienst Westfalen - Lippe (KBD WL; Einsatzleitung bei der Bezirksregierung Arnsberg in Hagen innerhalb der Dienststunden, Telefon 02331 / 6927-3880 bis -3885 oder außerhalb der Dienststunden der Führungs- und Lagedienst in Arnsberg, Telefon 02931 / 82-2281) zu verständigen.
  - Zum Schutz der europäischen Brutvogelarten sind jegliche Gehölzarbeiten und die Baufeldfreimachung gem. § 44 (1) BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit, also vom 01.10. bis 28. / 29.02., zulässig. Diese Bauzeitbeschränkung kann durch die vorherige Fachbegutachtung maximal 10 Tage vor Baubeginn aufgehoben werden, wenn fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass keine europäischen Brutvogelarten betroffen sind. Der Nachweis ist dazu vor Baubeginn der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
  - Die Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen zeigt für den Planbereich Überflutungen bis ca. 0,78 m auf. Da für die Gebäude im Planbereich ein ebenerdiger Zugang festgesetzt ist, muss Überflutungen auf andere Art und Weise vorgebeugt werden.
  - 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.
  - Anlage und Bestandteil des Bebauungsplanes und der Begründung sind: Immissionstechnische Stellungnahme Nr. 60 942/10 vom Dezember 2010, erstellt durch das Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH, Sitz Münster.

## Festsetzungen

### Gemäß § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO

MU	Urbane Gebiete
1,0	Grundflächenzahl (GRZ)
2,0	Geschossflächenzahl (GFZ)
II - III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
g	geschlossene Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
.....	Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 i. V. m. der textlichen Festsetzungen Nr. 13
-----	Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 i. V. m. der textlichen Festsetzungen Nr. 13

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

DN 35°-45°	Dachneigungsspanne
SD, WD	Satteldach, Walmdach

## Nachrichtliche Darstellungen

	vorhandene Gebäude
—○—	vorhandene Flurstücksgrenze
— · · · —	geplante Flurstücksgrenze
72,51	Höhe über Normalhöhenull (NHN)
⊗	Kanaldeckel
○	Baumstandorte

## 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 Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58); 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 (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 21.07.2000 (GV. NRW. 2000 S. 568); in der zuletzt geänderten Fassung.

## Textliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

- Im festgesetzten Urbanen Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO sind i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO nur Nutzungen nach Absatz 2, Nr. 1 (Wohngebäude), Nr. 2 (Geschäfts- und Bürogebäude), Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 4 (sonstige Gewerbebetriebe) und Nr. 5 (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) allgemein zulässig.
- Im Plangebiet sind gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO Sex-Shops und Vorführräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe ausgeschlossen.

### Höhe baulicher Anlagen

- Im festgesetzten MU-Gebiet muss ein ebener Zugang zu den Erdgeschossen gewährleistet sein.
- Die Traufhöhe (Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Schnittpunkt Oberkante Sparren des Dachgeschosses, gemessen am aufgehenden Mauerwerk) wird gemäß § 18 BauNVO auf 6,60 m bis 8,00 m begrenzt.
- Die Gebäude- bzw. Firsthöhe (Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und der oberen Dachkante) bei geneigten Dächern darf gemäß § 18 BauNVO max. 13,00 m betragen.
- Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

### Dachform und -neigung

- Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45°.
- Abweichend von den im Plangebiet festgesetzten Dachneigungen sind zulässige Nebenanlagen mit geringerer Dachneigung oder Flachdach zulässig.
- Dachausbauten (Gauben) sind zulässig. Der Abstand der Gauben zur Giebelwand muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf 50% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Dachgauben in der zweiten Dachebene sind unzulässig.

### Einfriedung und Begrünung

- Fensterlose Fassadenflächen sind mit standortgerechten Rankgewächsen zu begrünen.

### Anlagen zur Nutzung von Solarenergie

- Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf geneigten Dächern nur parallel zur Dachfläche montiert zulässig. Auf Flachdächern und auf Dächern von zulässigen Nebenanlagen sind Solarenergieanlagen auch aufgeständert zulässig. Gleiches gilt für Photovoltaikanlagen.

### Werbeanlagen

- Bei der Anbringung von Werbeanlagen ist die „Gestaltungssatzung der Stadt Steinfurt für den Innenstadtbereich des Stadtteiles Borghorst“ zu beachten.

### Schallschutz

- Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 46 BauO NW) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 / 11.89 – Schallschutz im Hochbau – Tabelle 8 erfüllt werden. Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB (A)]	Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R <sub>w</sub> , res. [dB (A)]	Wohnräume	Büroräume
.....	Lärmpegelbereich III	61 – 65 dB(A)	35	30	
-----	Lärmpegelbereich IV	66 – 70 dB(A)	40	35	
▼▼▼▼	Lärmpegelbereich V	71 – 75 dB(A)	45	40	

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Baugrenzen (Lärmpegelbereiche) sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen. Die schalldämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn nur oder zusätzliche Fenster in den Gebäudefronten vorgesehen sind, die an Baugrenzen ohne Ausweisung von Lärmpegelbereichen angrenzen.

## Änderungsverfahren

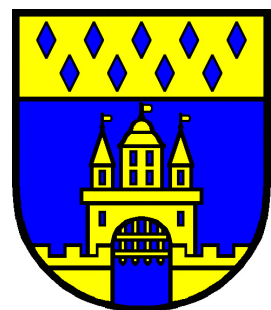
Dieser Änderungsplan ist gemäß § 1 (8) BauGB aufgrund des Ratsbeschlusses vom 11.09.2014 geändert worden.

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.

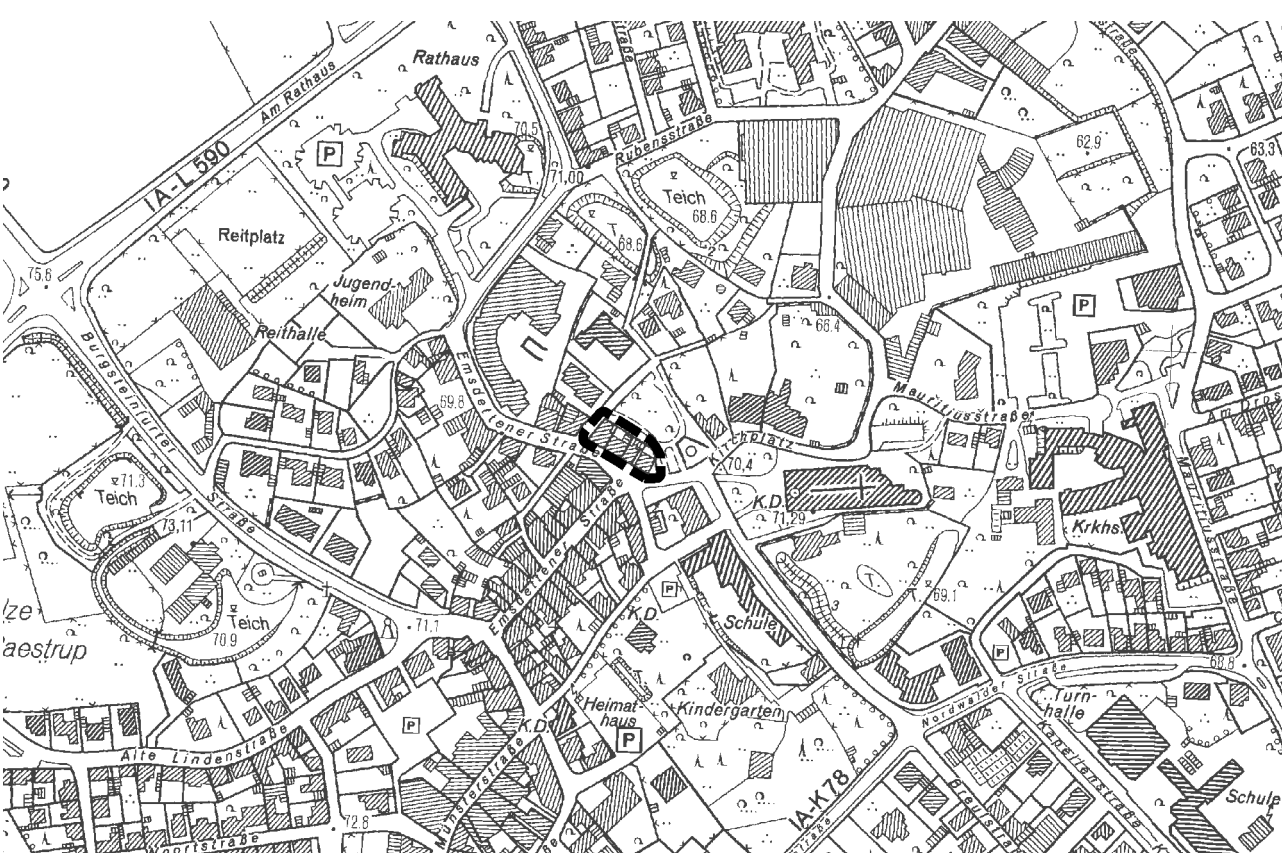
Steinfurt,  
  
Techn. Beigeordneter



KREISSTADT STEINFURT  
- Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung -

## Bebauungsplan Nr. 16c - 1. Änderung

### „Kirchplatz / Breulstraße“ - Borghorst



Planübersicht 1 : 5.000

Planungsstand	Datum	Änderungen	Datum
Entwurf	19.04.2023		
Rechtsverbindlichkeit		Stand	
FD 61 : Bereich Stadtplanung	Sachbearbeiter : H. Schwietert	Gezeichnet : K. Wietkamp	Maßstab : 1 : 500
			Blatt-Nr. : 1
Die Bürgermeisterin In Vertretung		(Schröder) Technischer Beigeordneter	
Emsdettener Straße 40, 48565 Steinfurt, Telefon (02552) 925-0, Fax (02552) 925-472			