

Gemarkung Borghorst

## Festsetzungen

### Gemäß § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO

- Urbane Gebiete
- Geschossflächenzahl
- 1,0 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- g geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baulinie, zugleich Verkehrsbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Baugrenze, zugleich Verkehrsflächenbegrenzung
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Zweckbestimmung: Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 i.V.m. der textlichen Festsetzungen Nr. 12
- Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 i.V.m. der textlichen Festsetzungen Nr. 12

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

- DN 35° - 50° Dachneigungsspanne
- SD, WD, PD, FD Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach
- Hauptfirstrichtung
- Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfirstrichtungen

## Nachrichtliche Darstellungen

- Gebäude
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- 318 Flurstücksnummer
- Kanaldeckel
- 68,58 Höhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

## Textliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

- In den Urbanen Gebieten (MU) sind
  - gemäß § 6a (2) BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig,
  - gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sowie
  - 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 nicht zulässig.

### Höhe baulicher Anlagen

- Die Sockelhöhe (Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses) darf gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO maximal 0,20 m über der Oberkante der fertigen Erschließungsstraße (Emsdettener Straße / Patriotoweg, Burgsteinfurter Straße), gemessen in der Mitte des jeweiligen Gebäudes, liegen.
- Die Traufhöhe (Höhe zwischen Sockel und Schnittpunkt Oberkante Sparren des Dachgeschosses bzw. Attikahöhe bei Flachdächern, gemessen am aufgehenden Mauerwerk) beträgt gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO als Mindest- und Höchstmaß 7,40 m - 9,40 m.  
Im rückwärtigen Bereich des Hauses Emsdettener Straße 12 darf die zuvor definierte Traufhöhe maximal 6,10 m betragen.

- Die maximale Firsthöhe (Höhe zwischen Sockel und der oberen Dachkante) beträgt gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO bei der maximal zulässigen Dachneigung von 35° - 50° 13,50 m.  
Im rückwärtigen Bereich des Hauses Emsdettener Straße 12 darf eine Gebäudehöhe von maximal 8,50 m nicht überschritten werden.

### Dachform und -neigung

- Zulässig sind gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW Sattel-, Flach- und Walmdächer mit den in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigungen.  
Abweichend von den in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigungen sind Garagen, überdachte Stellplätze und zulässige Nebenanlagen mit geringerer Dachneigung oder mit Flachdach zulässig.  
Im rückwärtigen Bereich des Hauses Emsdettener Straße 12 ist auch ein Mansarddach 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.

- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in einer Größe bis maximal 10,00 qm unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zulässig. Die Nebenanlagen sind mit einer Traufhöhe von maximal 2,50 m und einer Firsthöhe von maximal 3,00 m in Holzbauweise zu errichten, gemessen über der natürlichen Geländeoberfläche gemäß § 2 (4) BauO NRW.

- Auf Stellplatzanlagen ist gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB für jeweils vier Stellplätze in einer geeigneten Baumscheibe ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, gegen Anfahren zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

### Örtliche Bauvorschriften

- Edelengobierete und hochglänzende Dacheindeckungen sind gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW unzulässig.

- Die zum Teil in der Örtlichkeit vorhandenen Soden zwischen den Gebäuden an der Emsdettener Straße sind entgegen der festgesetzten geschlossenen Bauweise gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW zu erhalten.

### Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

- In den mit Lärmpegelbereich III und IV gekennzeichneten Flächen müssen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (§ 46 BauO NRW) die folgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109/11.89 - Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8 erfüllt werden:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel La (dB(A))	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile erf. R <sub>w, res</sub> (dB(A))	
		Wohnräume	Büroräume u.ä.
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im bauordnungsrechtlichen Verfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109.

- In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern zu den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungen vorzusehen. Diese Lüftung ist nicht erforderlich, wenn in diesen Räumen zusätzliche Fenster vorgesehen sind, an denen keine Überschreitung der Orientierungswerte auftreten.

### Erschließung

- Für die GFL-Flächen wird gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt. Eine Überbauung mit baulichen Anlagen ist nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

## 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 (§§ 16 u. 17 DSchG NRW).

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 (§ 26 (2) DSchG NRW). 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.: 02931/82-2281) 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, ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

- Bei der Anbringung von Werbeanlagen ist die Gestaltungssatzung für den Innenstadtbereich des Stadtteiles Borghorst vom 19.12.2007 zu beachten.

- Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen sowie auch im Geltungsbereich bereits rechtskräftiger Bebauungspläne. Es ist seitens des Bauherren/Genehmigungsinhabers insbesondere bei Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 BNatSchG).

- Die Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen zeigt für die an die Bebauung angrenzenden Verkehrsflächen sowie die unbebauten Flächen Überflutungen bis ca. 1,00 m auf. Schutzmaßnahmen zur Vermeidung etwaiger Sach- und Personenschäden sind im Zuge eines konkreten Vorhabens im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

- Um zu verhindern, dass auf Grund der Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers Schwermetalle in das Grundwasser/Gewässer eingetragen werden, dürfen keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall verwendet werden.

## 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 der Ratsbeschlüsse vom 11.09.2014 und vom 14.03.2024 geändert worden.

Dieser Plan hat laut Ratsbeschluss vom ... gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.

Steinfurt,  
Bürgermeisterin

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,  
Techn. Beigeordneter

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,  
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.

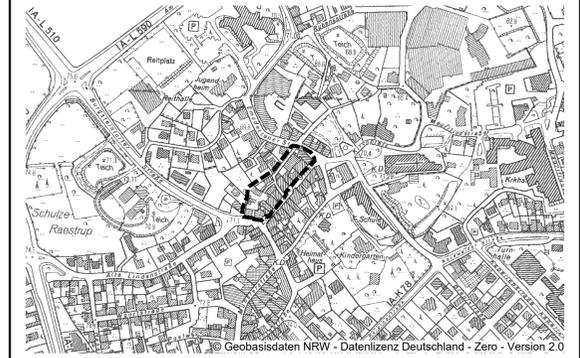
Steinfurt,  
Techn. Beigeordneter



**KREISSTADT STEINFURT**  
- Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung -

## Bebauungsplan Nr. 18b - 1. Änderung

### „Buckshook-Süd / Patriotoweg“ - Borghorst



Planübersicht 1 : 5.000

Planungsstand	Datum	Änderungen	Datum
Entwurf	15.03.2024		
Rechtsverbindlichkeit			
		Stand	
FD 61 :	Sachbearbeiter :	Gezeichnet :	Maßstab :
Bereich Stadtplanung	B. Epping	K. Wietkamp	1 : 500
Die Bürgermeisterin		(Schröder)	
In Vertretung		Technischer Beigeordneter	
Emsdettener Straße 40, 48565 Steinfurt, Telefon (02552) 925-0, Fax (02552) 925-390			