

Festsetzungen

Gemäß § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO

MI	Mischgebiete
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
2,0	Geschossflächenzahl (GFZ)
II - III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
V	Zahl der Vollgeschosse zwingend
o	Offene Bauweise
a	Abweichende Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baulinie
	Baugrenze
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
TGa	Zweckbestimmung: Tiefgaragen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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 Unteren Denkmalbehörde (Kreisstadt Steinfurt) und Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, (Tel. 0251 / 591-8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 + 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Baubeginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster, schriftlich mitzuteilen.
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstückes zu gestatten, um ggfs. Archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- 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. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.
Das Plangebiet ist vollständig an eine vorhandene Mischwasserkanalisation in der Emsdettener Straße angeschlossen. Aufgrund der Grundstücksgrößen und der Bodenbeschaffenheit scheidet eine Regenwasserversickerung aus.
- Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstücken zu errichtenden unterirdischen Becken (Zisternen) geleitet werden. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50 l / qm 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.
- Bei der Bebauung der Grundstücke sowie der energetischen Konzeptionierung der Gebäude sollten nachstehende Hinweise beachtet werden, um eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung im Plangebiet zu erreichen:
 - Die Gebäude sollten mit ihren Fensteröffnungen so weit wie technisch und rechtlich möglich nach Süden bzw. Südwesten orientiert werden, um durch passive Sonnenenergienutzung eine Energieeinsparung zu erreichen.
 - Ressourcenschonende sowie umweltverträgliche Formen der Wärmeversorgung (z. B. Solarenergie, Erdwärmenutzung, Pellets-Heizanlagen, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnungsmöglichkeit) sollten möglichst Berücksichtigung finden.

- Es wird empfohlen, die dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume in der Gebäudefront entlang der Emsdettener Straße (MI²-Gebiet) mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z.B. schallgedämmte Lüftungssysteme), da dort der zulässige Beurteilungspegel = 45 dB(A) nachts überschritten wird.
- Für den Abbruch der Bestandsgebäude sind die in der Artenschutzvorprüfung genannten Zeiträume und Arbeits-/Vorgehensweisen zu beachten.
- 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.
- Anlagen und Bestandteile des Bebauungsplanes und der Begründung sind:
 - Artenschutzprüfung der Stufe I, erstellt durch Büro aru, arbeitsgruppe raum & umwelt, Münster, vom 02.02.2022
 - Schalltechnische Stellungnahme, erstellt durch das Planungsbüro für Lärm-schutz Altenberge GmbH; Sitz Senden, vom 06.11.2021

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, 13 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.

Textliche Festsetzungen

- Die Nutzungen und Betriebe gem. § 6 (2), Nrn. 1-3 BauNVO (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind allgemein zulässig.
Die Nutzungen und Betriebe gem. § 6 (2), Nrn. 4 und 5 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO im Änderungsbereich nur ausnahmsweise zulässig.
Die übrigen Nutzungen nach § 6 (2), Nrn. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 4a (3), Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) und Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3), Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2, Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes) sind gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO nicht zulässig.
- Im Änderungsbereich sind gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO Vergnügungsstätten, Sex-Shops und Vorführräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe ausgeschlossen.
- Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Tiefgaragenfläche (TGa) zulässig.
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, nicht jedoch in einem Abstand von weniger als 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie, in einer Größe bis max. 10,00 qm unter Beachtung des bauordnungsgemäßen erforderlichen Grenzabstandes zulässig. Die Nebenanlagen sind mit einer Traufhöhe von max. 2,50 m und einer Firsthöhe von max. 3,00 m in Holzbauweise oder den Materialien des Hauptbaukörpers zu errichten.
- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens im festgesetzten MI²- und MI³-Gebiet darf bei max. 70,50 m üNNH über der Oberkante der fertigen Erschließungsfläche liegen. Bezugspunkt ist hierbei der fertige Gehweg der Emsdettener Straße im Bereich des geplanten Gebäudeeinganges (69,45 m üNNH). Im festgesetzten MI²-Gebiet darf die zuvor definierte Fußbodenhöhe max. 71,00 m üNNH betragen.
- Die Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Schnittpunkt Oberkante Sparren des Dachgeschosses (Traufhöhe) bzw. Attikahöhe bei Flachdächern, gemessen an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks, wird im festgesetzten MI²-Gebiet auf 7,00 m – 7,70 m begrenzt. Die maximal zulässige Firsthöhe darf bei der zulässigen 35°-40° Dachneigung 12,50 m, gemessen ab Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses, nicht überschreiten. Die zuvor definierte Traufhöhe wird in den festgesetzten MI³- und MI⁴-Gebieten auf 5,80 m – 6,50 m begrenzt. Die entsprechende Firsthöhe darf bei der zulässigen 35°-40° Dachneigung 10,50 m nicht überschreiten.
- Zulässig sind ausschließlich Satteldächer. Flachdachanteile sind im MI²-Gebiet zulässig, wenn sie einen Anteil von 30% des OG-Grundrisses nicht überschreiten.
- Edelengobierte und hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.
- Abweichend von den im Plangebiet festgesetzten Dachneigungen sind zulässige Nebenanlagen mit geringerer Dachneigung oder mit Flachdach zulässig.
- In den festgesetzten Mischgebieten MI², MI³ und MI⁴ ist die Errichtung von Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den für Tiefgaragen festgesetzten Flächen zulässig.
- Eine Pkw-Zufahrt über den Buckshook ist unzulässig.
- Dachausbauten (Gauben) und Quergiebel sind zulässig. Der Abstand der Gauben bzw. Quergiebel zur Giebelwand muss im festgesetzten MI²-Gebiet mindestens 0,75 m, in den MI³- und MI⁴-Gebieten mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge der Dachgauben und Quergiebel darf im festgesetzten MI²-Gebiet 60 % der jeweiligen Traufhöhe und in den MI³- und MI⁴-Gebieten 45 % der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten. Dachgauben und Quergiebel in der zweiten Dachebene sind generell unzulässig.
- Außerhalb von durch Hochbauten überdeckten Bereichen sind die Decken der Tiefgaragen vollständig mit einer Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von mindestens 0,50 m zu überdecken und zu bepflanzen. Die herzustellende Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung, die wegen Krankheit, aus Sicherheitsgründen o. ä. entfernt werden muss, ist durch entsprechende Neupflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen.
Die Gartenanlagen sind naturnah zu gestalten und mit einheimischen Stauden / Sträuchern / Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung, die wegen Krankheit, aus Sicherheitsgründen o. ä. entfernt werden muss, ist durch entsprechende Neupflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen.
Die Anlage von sogenannten Steingärten (großflächige Verwendung von Kies, Schotter, Steinen etc.) ist unzulässig.
- Gebäudeteile mit Flachdächern sind in Gänze zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Nutzungseinheiten im festgesetzten MI²-Gebiet auf max. 12 Nutzungseinheiten, im festgesetzten MI³-Gebiet auf max. 6 Nutzungseinheiten und im festgesetzten MI⁴-Gebiet auf max. 4 Nutzungseinheiten begrenzt. Zulässige Geschäfts-, Büro- und Wohneinheiten werden jeweils als eine Nutzungseinheit gewertet.
- Bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ – Teil 1: Mindestanforderungen, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmschutzpegel sind der Planurkunde zu entnehmen.
Im Rahmen der Jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.
Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmschutzpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.
- Satelliten-Empfangsanlagen sind an straßenseitigen Fassaden unzulässig. Bei Mehrfamilienhäusern sind nur Gemeinschaftsantennenanlagen oberhalb der Traufhöhe zulässig.
- Im Plangebiet ist die Nutzung von Solarenergie in Form von Solarpaneelen oder Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden zulässig.
Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Gebäuden nur parallel zur Dachfläche oder in diese integriert auszuführen. Bei Flachdächern sind auch aufgeständerte Sonnenenergieanlagen zulässig.

Änderungsverfahren

Dieser Plan ist gemäß § 13a (1) BauGB aufgrund des Ratsbeschlusses vom 24.06.2021 geändert worden.

Steinfurt, 25.06.2021

Bürgermeisterin

Dieser Plan hat laut Ratsbeschluss vom 24.06.2021 gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 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,

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.

Steinfurt,

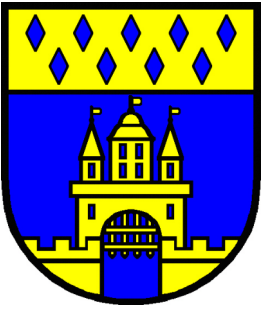
Techn. Beigeordneter

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

Ilbenbüren,

L.S.

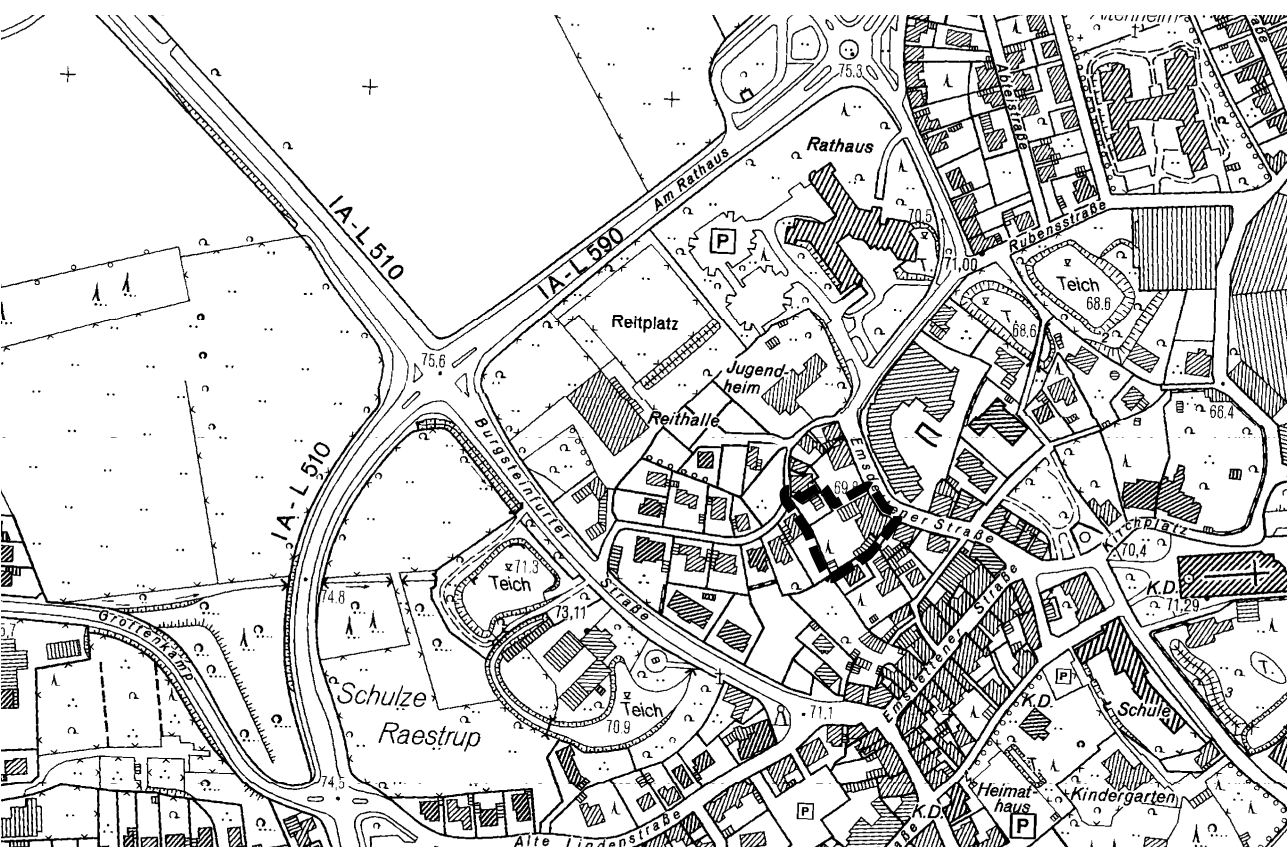
Ö.b.V.I.



KREISSTADT STEINFURT
- Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung -

Bebauungsplan Nr. 18b - 2. Änderung

„Buckshook - Süd / Patriotenweg“ - Borghorst



Planübersicht 1 : 5.000

Planungsstand	Datum	Änderungen	Datum
Entwurf	23.02.2022		

Rechtsverbindlichkeit

Stand

FD 61 :	Sachbearbeiter :	Gezeichnet :	Maßstab :	Blatt-Nr. :
Bereich	W. Werning	G. Heitkamp	1 : 500	1
Stadtplanung				

Die Bürgermeisterin	(Schröder)
In Vertretung	Technischer Beigeordneter

Emsdettener Straße 40, 48565 Steinfurt, Telefon (02552) 925-0, Fax (02552) 925-472