

Gemarkung Borghorst

Festsetzungen

Gemäß § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO

WA	Allgemeine Wohngebiete
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Na	Zweckbestimmung: Nebenanlage
	Firstrichtung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Darstellungen

	Gebäude
	Flurstücksgrenze
365	Flurstücksnummer

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5), (6) u. (9) BauNVO
 - Wohngebäude gemäß § 4 (2) Nr. 1 BauNVO, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig.
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.
 - Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO, Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO und Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO unzulässig.
- Im Änderungsbereich 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

- Die Sockelhöhe (Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses) darf gem. § 18 BauNVO höchstens 0,20 m über der fertigen Ausbauhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche der Welfenstraße liegen.
- Die zulässige Traufhöhe bemisst sich von der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses bis zur Oberkante des Sparrens des Dachgeschosses, gemessen an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks und wird 6,50 m – 7,20 m begrenzt.
- Die zulässige Firsthöhe bemisst sich von der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses bis zur Oberkante des Sparrens des Dachgeschosses und wird auf maximal 10,00 m begrenzt.

Anzahl der Wohneinheiten

- Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Nutzungseinheiten im Änderungsbereich bei dem zulässigen freistehenden Einzelhaus auf maximal 4 Wohn- / Nutzungseinheiten begrenzt.

Dachform und -neigung

- Im Änderungsbereich sind gem. § 89 BauO NRW ausschließlich Satteldächer mit Dachneigungen von 25° - 30° zulässig.
- Abweichend von den im Änderungsbereich festgesetzten Dachneigungen sind untergeordnete Bautelle, Garagen, überdachte Stellplätze und zulässige Nebenanlagen mit geringerer Dachneigung oder mit Flachdächern zulässig.
- Dachausbauten (Gauben), Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) sind im Änderungsbereich zulässig. Der Abstand der Gauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte zum Giebelmauerwerk muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge der Dachgauben etc. darf 50 % der jeweiligen Gebäudelänge, gemessen an der Traufseite, nicht überschreiten.
Dachgauben etc. in der zweiten Dachebene sind unzulässig.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den in der Planzeichnung gesondert dargestellten Flächen zulässig. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m Länge bis zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- Stellplatzanlagen bei Mehrfamilienhäusern sind grundsätzlich nur mit einer gemeinsamen Zufahrt zulässig. Die Senkrechtaufstellung mit einer unmittelbaren Zufahrt von der Verkehrsfläche aus ist nicht zulässig. Die parallel zur Verkehrsfläche angeordneten Stellplätze sind durch einen mindestens 0,75 m breiten Grünstreifen von der Verkehrsfläche zu trennen (bauliche Trennung).
- Im Änderungsbereich sind zwei Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Nebenanlagen sind in Holzbauweise / Holzoptik oder in den Materialien des Hauptbaukörpers mit einer maximalen Firsthöhe von 3,00 m zu errichten.

Einfriedung und Begrünung

- Vorgärten dürfen nur soweit befestigt werden, als dies für die Zuwegung zum Hauseingang und die Zufahrt zu den Garagen / überdachten Stellplätzen erforderlich ist.
- Auf der Stellplatzanlage sind die einzelnen Pkw-Stellplätze wasserdurchlässig, z.B. mit Rasengittersteinen, zu befestigen und parallel zur Verkehrsfläche anzuordnen. Zwischen dem Stellplatz und der Verkehrsfläche ist ein mind. 0,75 m breiter Pflanzstreifen für Bäume, Hecken etc. anzulegen (bauliche Trennung).
Der Flächenanteil für Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze darf nicht mehr als 70 % der Vorgartenfläche betragen.

- Sofern in den Vorgartenflächen oder in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter angelegt werden, sind diese mit Hecken aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen so einzugrünen, dass die Behälter von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.
- Vorgärten dürfen gemäß § 89 BauO NRW zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantenstein bzw. Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen oder sichtoffenen Zäunen - max. 0,80 m Höhe über Straßenachse - eingefriedet werden. Mauern, feste Zäune bzw. Gabionen sind nur in einer Höhe von max. 0,50 m Höhe zulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze an der Eingangsseite des Gebäudes.
- Bei Eckgrundstücken bzw. Grundstücken, deren Gärten einer öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet sind, sind gemäß § 89 BauO NRW entlang der Straßenbegrenzungslinie Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m in Form von Hecken aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zulässig.
In Kombination mit den genannten Heckenanpflanzungen sind auch Maschen- draht- oder Stabgitterzäune mit einer Höhe von max. 1,80 m ausnahmsweise zulässig.
- Auf den nach § 8 (1) BauO NW zu begrünenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mittlerer Größe (ca. 3,00 m, auch Obstbäume) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Vorgärten und die Gartenanlagen sind naturnah zu gestalten und mit einheimischen Stauden / Sträuchern / Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind möglichst umgehend, jedoch spätestens in der nächsten Pflanzperiode, gleichwertig zu ersetzen.
Die Anlage von sogenannten Steingärten (großflächige Verwendung von Kies, Schotter, Steinen etc.) ist unzulässig.
- Fensterlose Fassadenflächen sind mit standortgerechten Rankgewächsen zu begrünen.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie

- Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik und Solarthermie) sind auf geneigten Dächern nur parallel zur Dachfläche montiert zulässig.
Auf den Dächern der zulässigen Nebenanlagen sind die genannten Anlagen auch aufgeständert zulässig.

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 13 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.

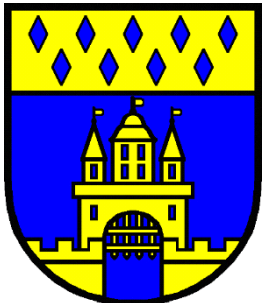
Hinweise

- 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 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 (§§ 15 + 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich der Kenntnisstand zum Vorhandensein von Bodendenkmälern jederzeit ändern kann, ist bei allen Bauvorhaben rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Stellungnahme der LWL-Archäologie einzuholen, um mögliche Konflikte während des Bauverlaufs bestmöglich zu vermeiden.
Die Stellungnahme sollte grundsätzlich nicht älter als zwei Jahre sein.
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 der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um gegebenenfalls archäologische und / oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen frei zu halten.
- 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 versieseln 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.
In den angrenzenden Verkehrsflächen sind Mischwasserkanäle vorhanden.
- Um zu verhindern, dass aufgrund der Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers Schwermetalle in das Grundwasser / in Gewässer eingetragen werden, wird seitens des Dezernates 54, Wasserwirtschaft, der Bezirksregierung Münster empfohlen, keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall zu verwenden.
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstücken zu errichtenden ober- bzw. unterirdischen Becken (Zisternen) oder in Regenrückhaltebecken / Löschwasserspeichern auf den Grundstücken geleitet werden. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50 l / m² bedachte Grundfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an die vorhandene Mischwasserentwässerung anzuschließen.
Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.
Sollte im Plangebiet eine Brauchwasserernutzung 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.
- Eine Baufeldfreimachung ist zum Schutz von bodenbrütenden Vögeln gem. § 44 (1) BNatSchG nur von Anfang September bis Mitte März zulässig.
- Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse nach § 44 (1) BNatSchG sind Gehörfällungen nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28. / 29.02. zulässig.
- Mit Bauarbeiten sollte möglichst Anfang März, jedoch auch nicht später, begonnen werden. Zu diesem Zeitpunkt ist die Winterruhe der Fledermäuse abgeschlossen und das Brutgeschäft der Singvögel hat noch nicht begonnen. Sollte dieses nicht möglich sein, so muss der Beginn der Bauarbeiten ab Mitte / Ende August nach der Vogelbrutzeit erfolgen. Ist auch der Termin nicht einzuhalten, so muss eine ökologische Baubegleitung installiert werden, um nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt ggf. ein tatsächliches Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln näher zu untersuchen.

Änderungsverfahren

Dieser Plan ist gemäß § 13 BauGB aufgrund des Ratsbeschlusses vom 14.03.2024 geändert worden.

	Steinfurt,
	Bürgermeisterin
Dieser Plan hat laut Ratsbeschluss vom § 13 BauGB in der Zeit vom	bis gemäß § 3 (2) BauGB B i.V.m. 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

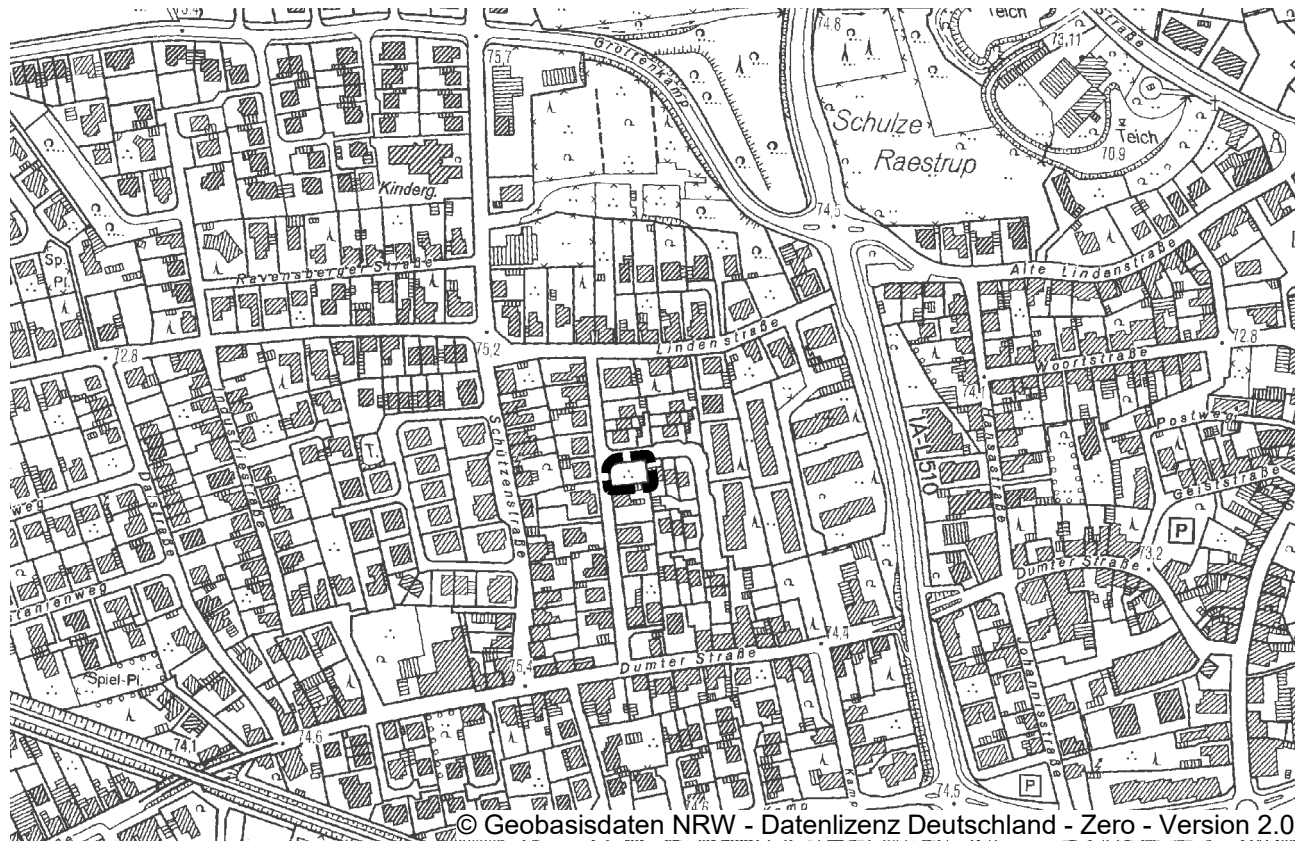


KREISSTADT STEINFURT

- Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung -

Bebauungsplan Nr. 20, 7. Änderung

„Staufenstraße / Lindenstraße“ - Borghorst



Planübersicht 1 : 5.000									
Planungsstand		Datum		Änderungen		Datum			
Entwurf		04.07.2024							
Rechtsverbindlichkeit				Stand					
FD 61 :		Sachbearbeiter :		Gezeichnet :		Maßstab :		Blatt-Nr. :	
Bereich Stadtplanung		W. Werning		K.Wietkamp		1 : 500		1	
Die Bürgermeisterin				(Schröder) Technischer Beigeordneter					
In Vertretung									
Emsdettener Straße 40, 48565 Steinfurt, Telefon (02552) 925-0, Fax (02552) 925-390									