

Festsetzungen

Gemäß § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8** Geschossflächenzahl (GFZ)
- II** Zahl der Vollgeschosse zwingend
- o** Offene Bauweise
- Baugrenze**
- Straßenverkehrsflächen**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Öffentliche Grünflächen**
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
- Erhaltung von Bäumen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**
- St** Zweckbestimmung: Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Gemäß § 9 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

- 20°-30°** Dachneigungsspanne
- SD** Satteldach
- ←→** Firstrichtung

Nachrichtliche Darstellungen

- F** Fußweg
- vorhandene Flurstücksgrenze**
- 200** vorhandene Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude**
- Kanaldeckel**
- 54.35** Höhe in Meter über Normalhöhennull

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) 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 allgemein zulässig.
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO, 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 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

- Die Sockelhöhe (Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschossfußbodens) darf gem. § 18 BauNVO eine Höhe von 55,00 m uNNH nicht überschreiten.
- Die Traufhöhe (Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Schnittpunkt Oberkante Sparren des Dachgeschosses, gemessen am aufstehenden Mauerwerk) wird gemäß § 18 BauNVO auf 5,00 - 6,00 m begrenzt.
- Die Gebäude- bzw. Firsthöhe (Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und der oberen Dachkante) bei geneigten Dächern darf gemäß § 18 BauNVO max. 09,50 m betragen.

Dachform und -neigung

- Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20-30°.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- Stellplätze sind nur auf den in der Planzeichnung gesondert dargestellten Flächen zulässig.
- Auf einem Grundstück ist eine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Es ist jedoch grundsätzlich ein Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten und die Nebenanlage darf eine Größe von max. 10,00 m² nicht überschreiten. Die baurechtlichen Abstandsflächen sind zu beachten. Die jeweilige Nebenanlage ist mit einer max. Firsthöhe von 3,00 m zu errichten. Für Nebenanlagen sind auch flachgeneigte Dächer sowie Flachdächer zulässig.

Einfriedung und Begrünung

- Vorgärten dürfen nur soweit befestigt werden, als dies für die Zuwegung zum Hauseingang und die Zufahrt zu den Nebenanlagen für Fahrräder und Müllbehälter erforderlich ist. Die Stellplätze im Bereich der festgesetzten Flächen (St) sind wasserdurchlässig, z.B. mit Rasengittersteinen, zu befestigen.
- Sofern in den Vorgartenflächen oder in den seitlichen Abstandsflächen Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter angelegt werden, sind diese mit Hecken / Sträuchern dreiseitig so einzugrünen, dass die Behälter von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.
- Der Vorgarten und die Gartenanlagen sind naturnah zu gestalten und mit einheimischen Stauden / Sträuchern / Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind möglichst umgehend gleichwertig zu ersetzen. Die Anlage von so genannten Steingärten (großflächige Verwendung von Kies, Schotter, Steinen etc.) ist unzulässig.

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.

Änderungsverfahren

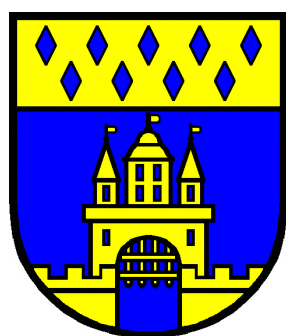
Dieser Plan ist gemäß § 13a (1) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund des Ratsbeschlusses vom 10.12.2015 geändert worden.

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

Bürgermeisterin 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.

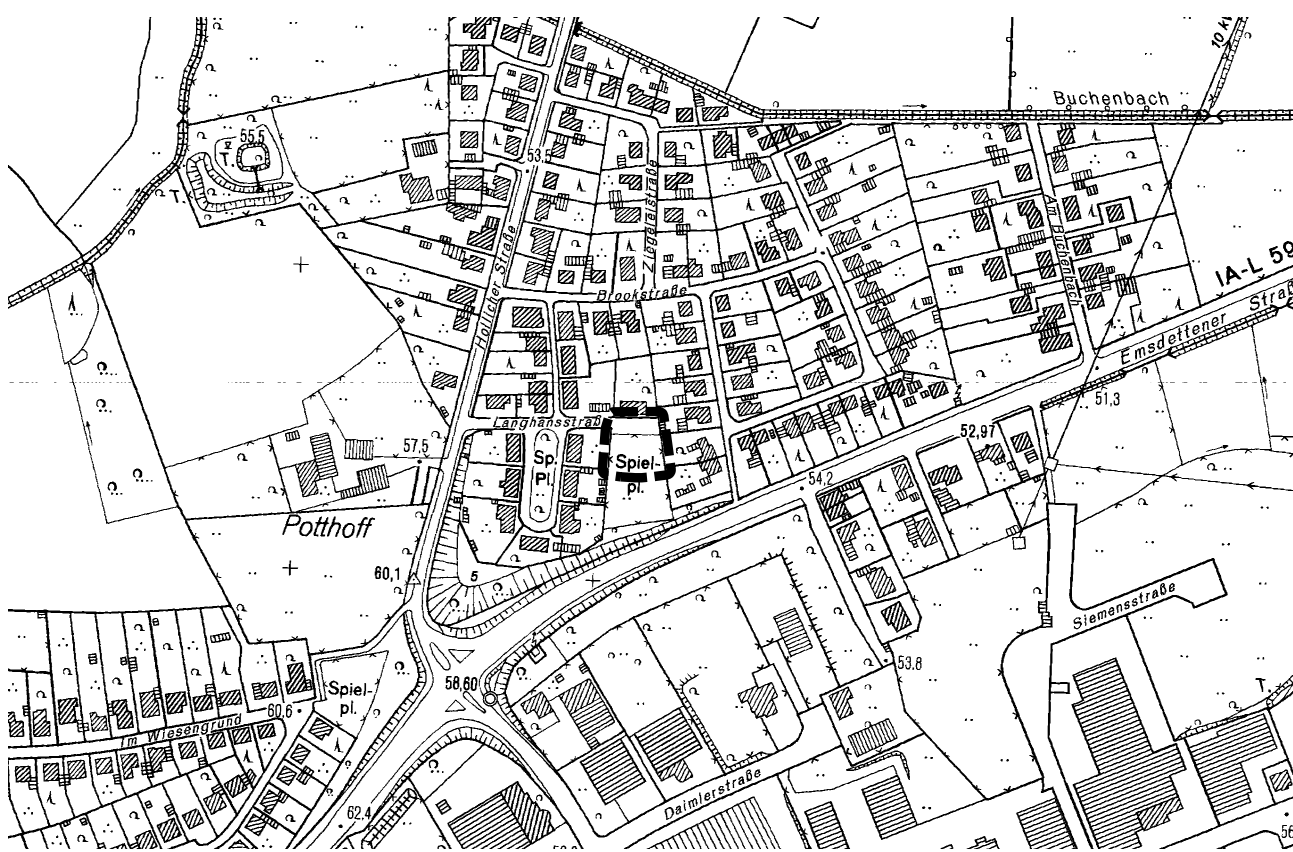
Steinfurt, Techn. Beigeordneter



KREISSTADT STEINFURT
- Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung -

Bebauungsplan Nr. 27 - 11. Änderung

„nördlich Emsdettener Straße / ostwärts Hollicher Straße“ - Borghorst



Planübersicht 1 : 5.000

Planungsstand	Datum	Änderungen	Datum
Entwurf	23.05.2022		
Rechtsverbindlichkeit		Stand	
FD 61 : Bereich Stadtplanung	Sachbearbeiter : H. Schwieter	Gezeichnet : A. Zuchhold	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			