

Gemarkung Borghorst

Hinweise

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelzufinde 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). 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 verrieseln 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 der Dumter Straße ist ein Mischwasserkanal vorhanden. Der Bereich Straßburger Straße ist / wird im Trennsystem entwässert.
- Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann über ein getrenntes Leitungssystem in auf den Grundstücken zu errichtenden ober- bzw. unterirdischen Becken (Zisternen) oder in Regenrückhaltebecken / Löschwasserspeicher auf den Grundstücken geleitet werden. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50 l / qm bedachte Grundfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an die geplante Mischwasser- oder Regenwasserentwässerung 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 / 6927-3890 bis -3895 oder außerhalb der Dienststunden der Führungs- und Lagedienst in Arnsberg, Telefon 02331 / 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 Gehölfaltungen nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28. / 29.02. zulässig.
- 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:
 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, erstellt durch das Büro Rurale, Nordwalde, vom Mai 2020
 - Gutachten zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse, erstellt durch das Ing.-Büro Wolfgang de Reuter, Altenberge, vom 27.02.2020

Ermächtigungsgrundlagen

- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666); in der zuletzt geänderten Fassung.
- §§ 1 – 4c, 8 – 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); in der zuletzt geänderten Fassung.
- § 44 Landeswassergesetz (LWG) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926); in der zuletzt geänderten Fassung.
- § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256); in der zuletzt geänderten Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); in der zuletzt geänderten Fassung.
- Landchaftsgesetz (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568); in der zuletzt geänderten Fassung.
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58); in der zuletzt geänderten Fassung.

Festsetzungen

Gemäß § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO

- | | |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| WA | Allgemeine Wohngebiete |
| 0,4 | Grundflächenzahl (GRZ) |
| 0,8 | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| II | Zahl der Vollgeschosse zwingend |
| o | Offene Bauweise |
| a | Abweichende Bauweise |
| E | nur Einzelhäuser zulässig |
| — — — | Baugrenze |
| ■ | Straßenverkehrsflächen |
| — — — | Straßenbegrenzungslinie |
| — — — | Straßenbegrenzungslinie außerhalb Geltungsbereich |
| --- | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen |
| St | Zweckbestimmung: Stellplätze |
| Ga | Zweckbestimmung: Garagen |
| ■ | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |
| ● — ● — ● — | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |

Gemäß § 9 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW

- | | |
|--------------|---------------|
| ↔ | Firstrichtung |
| DN 25° - 35° | Dachneigung |

Nachrichtliche Darstellungen

- | | |
|--------|-----------------------------|
| —○— | vorhandene Flurstücksgrenze |
| --- -- | geplante Flurstücksgrenze |
| —■— | geplante Gebäude |
| 114 | vorhandene Gebäude |
| 439 | vorhandene Flurstücksnummer |
| 69,37 | Höhe über NN |

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA¹, WA² und WA³ 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 Plangebiet sind gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO Sex-Shops und Vorführ- räume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe ausgeschlossen.

Höhe baulicher Anlagen

- Die Sockelhöhe (Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses) darf gem. § 18 BauNVO höchstens 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen liegen. Der untere Bezugspunkt in den WA¹- und WA²- Gebieten ist die Oberkante der Fahrbahn der bereits endausgebauten Dumter Straße. Der untere Bezugspunkt im WA³- Gebiet ist die Oberkante der Fahrbahn der endausgebauten Straßburger Straße im Bereich der Abzweigung des neu zu erstellenden Stichweges. Dieser liegt bei 68,90 m ü. NN gemessen auf dem Kanaldeckel des bestehenden Regenwasserkanals vor dem Stichweg. Die Höhe der Oberkante der Fahrbahn des endausgebauten Stichweges der Straßburger Straße im Bereich der kleinen Wendefläche des neu zu erstellenden Stichweges darf bei max. 69,00 m ü. NN gemessen auf dem Kanaldeckel des künftigen Regenwasserkanals im Stichweg liegen.
- Die zulässige Traufhöhe bemisst sich von der Höhe Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses bis zur Oberkante des Sparrens des Dachgeschosses, gemessen an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks. In den WA¹- und WA²- Gebieten wird die Traufhöhe auf 5,70 m bis 6,20 m begrenzt. Im WA³- Gebiet wird die Traufhöhe auf 4,70 m bis 5,20 m begrenzt.
- Die Firsthöhe von Gebäuden (Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und der Oberkante des Dachsparrens) darf gem. § 18 BauNVO in den festgesetzten WA¹- und WA²- Gebieten 10,00 m nicht überschreiten. Die zuvor definierte Firsthöhe darf im festgesetzten WA³- Gebiet 8,50 m nicht überschreiten.

Anzahl der Wohneinheiten

- Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Nutzungseinheiten auf maximal 3 Einheiten pro freistehendem Einzelhaus im Bereich des WA¹-Gebietes begrenzt. Im Bereich des WA²- Gebietes sind maximal 2 Einheiten in dem freistehenden Einzelhaus zulässig. Im Bereich des WA³- Gebietes wird die höchstzulässige Zahl der Nutzungseinheiten auf maximal 1 Einheit pro Einzelhaus begrenzt.

Dachform und -neigung

- In den Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 86 BauO NRW ausschließlich Satteldächer mit Dachneigungen von 25° - 35° Grad zulässig.
- Abweichend von den im Plangebiet festgesetzten Dachneigungen sind untergeordnete Bauteile, Garagen, überdachte Stellplätze und zulässige Nebenanlagen mit geringerer Dachneigung oder mit Flachdächern zulässig.
- Dachausbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) 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.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind pro Grundstück einmal auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch mit einem Abstand von mindestens 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie, in einer Größe bis max. 10,00 qm unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zulässig. Die jeweilige Nebenanlage ist in Holzbauweise / Holzoptik oder in den Materialien des Hauptbaukörpers mit einer max. 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. Eine Senkrechtenordnung ist erforderlich, wenn Stellplätze nebeneinander auf einem Grundstück in den WA¹- und WA²- Gebieten mit einer entsprechend breiten Zufahrt ist unzulässig.
- Gesonderte Stellplätze sind 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 § 86 BauO NRW zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkanntenstein bzw. Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen oder sichtoffenen Zäunen - max. 0,80 m Höhe über Straßennachse - eingefriedet werden. Mauern 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 § 86 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 Heckenpflanzungen sind auch Maschen- draht- oder Stabgitterzäune mit einer Höhe von max. 1,80 m ausnahmsweise zulässig.
- Auf den nach § 9 (1) BauO NW zu begrünenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je angefangene 250 qm 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 gleichwertig zu ersetzen.
- Fensterlose Fassadenflächen sind mit standortgerechten Rankgewächsen zu begrünen.

Fortsetzung Textliche Festsetzungen

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie

- Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf geeigneten Dächern nur parallel zur Dachfläche montiert zulässig. Auf Flachdächern von Garagen und 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

Steinfurt,	
Bürgermeister	
Dieser Plan hat laut Ratsbeschluss vom i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom	gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB öffentlich bis
Steinfurt,	
Techn. Beigeordneter	
Dieser Plan mit seinen Festsetzungen nach § 9 BauGB – in Verbindung mit der BauNutzungsverordnung und § 86 BauO NRW – ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Kreisstadt Steinfurt am	als Satzung beschlossen worden.
Steinfurt,	
Bürgermeister	Schriftführer
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.

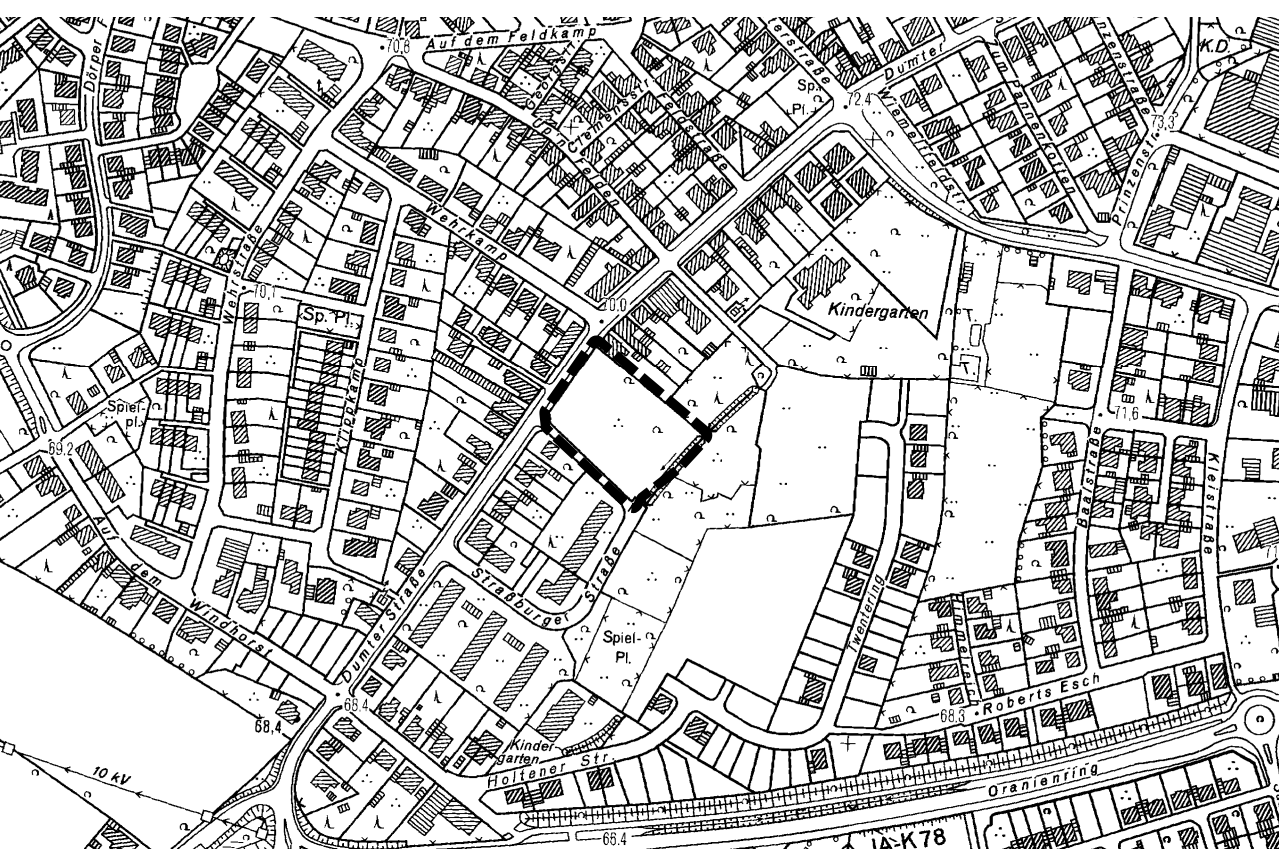
Steinfurt,	
L.S.	
Ö.b.V.I.	



KREISSTADT STEINFURT
- Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung -

BEBAUUNGSPLAN NR. 30c 1. Änderung

„NÖRDLICH STRASSBURGER STRASSE“ - BORGHORST



Planübersicht 1 : 5.000					
Planungsstand		Datum	Änderungen		Datum
Entwurf		26.05.2020			
Rechtsverbindlichkeit			Stand		
FD 61 :	Sachbearbeiter :	Gezeichnet :	Maßstab :	Blatt-Nr. :	
Bereich Stadtplanung	W. Werning	G. Heitkamp	1 : 500	1	
Die Bürgermeisterin					
Emsdettener Straße 40, 48565 Steinfurt, Telefon (02552) 925-0, Fax (02552) 925-472					