

Festsetzungen

Gemäß § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO

WA	Allgemeine Wohngebiete
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend
o	Offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie außerhalb Geltungsbereich
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V	Verkehrsberuhigter Bereich
	Einfahrtsbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Ga	Zweckbestimmung: Garagen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34d
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Gemäß § 9 BauGB i.V. mit § 89 BauO NRW

DN 20° - 30°	Dachneigung
FD	Flachdach
PD	Pultdach
ZD	Zeltdach
SD	Satteldach
	Firstrichtung

Nachrichtliche Darstellungen

	vorhandene Flurstücksgrenze
	geplante Flurstücksgrenze
	geplante Gebäude
45	vorhandene Gebäude
439	vorhandene Flurstücksnummer
72.51	Höhe über NHN
	Richtfunktrasse

Fortsetzung Textliche Festsetzungen

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie

- Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf geneigten Dächern nur parallel zur Dachfläche montiert zulässig. Auf Flachdächern von Garagen und zulässigen Nebenanlagen sind Solarenergieanlagen auch aufgeständert zulässig. Gleiches gilt für Photovoltaikanlagen.

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA¹-, WA²-, WA³- und WA⁴ sind gemäß § 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 gemäß § 4 (3) Nr. 1 BauNVO und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.
 - Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 (3) Nr. 3 BauNVO, Gartenbaubetriebe gemäß § 4 (3) Nr. 4 BauNVO und Tankstellen gemäß § 4 (3) Nr. 5 BauNVO unzulässig.
- Im gesamten 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 Erdgeschosses) darf gemäß § 18 BauNVO höchstens 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen liegen.
Der untere Bezugspunkt im WA¹-Gebiet ist die Oberkante des endausgebauten Fußweges entlang der östlichen Seite der Gartenstraße im Bereich der neuen Zufahrt zur geplanten Kindertagesstätte. Dieser liegt bei 71,25 m ü. NHN gemessen an der Grundstücksgrenze auf der Pflasterung des Fußweges. Die Oberkante des Rohfußbodens darf bei maximal 71,35 m ü. NHN liegen.
Der untere Bezugspunkt in den WA²-, WA³-, WA⁴- und WA⁵-Gebieten ist die Oberkante der Fahrbahn der bereits endausgebauten Tilsiter Straße. Diese liegt bei 71,40 m ü. NHN gemessen auf dem Asphaltbelag vor dem geplanten Stichweg. Die Oberkante des Rohfußbodens darf im WA²-Gebiet bei maximal 71,50 m ü. NHN, in den WA³- und WA⁴-Gebieten bei maximal 71,60 m ü. NHN und im WA⁵-Gebiet bei maximal 71,70 m ü. NHN 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. Im WA¹-Gebiet wird die Trauf- bzw. Attikahöhe auf 3,70 m bis 4,40 m begrenzt. Im WA²-Gebiet wird die Trauf- bzw. Attikahöhe auf 5,60 m bis 6,20 m begrenzt. In den WA³- und WA⁴-Gebieten wird die Traufhöhe auf 3,30 m bis 4,20 m begrenzt. Im WA⁵-Gebiet wird die Traufhöhe auf 5,60 m bis 6,20 m begrenzt.
- Die Firsthöhe von Gebäuden (Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und der Oberkante des Dachsparrens) darf gem. § 18 BauNVO im festgesetzten WA¹-Gebiet 6,75 m nicht überschreiten.
Die zuvor definierte Firsthöhe darf in den festgesetzten WA²- und WA⁴-Gebieten 8,50 m nicht überschreiten.
Die zuvor definierte Firsthöhe darf in den festgesetzten WA³- und WA⁵-Gebieten 9,50 m nicht überschreiten.

Anzahl der Wohneinheiten

- Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Nutzungseinheiten auf maximal 4 Einheiten im freistehenden Einzelgebäude im Bereich des WA¹-Gebietes begrenzt.
Im Bereich der WA²-, WA³- und WA⁴-Gebiete sind maximal 2 Einheiten pro freistehendem Einzelhaus zulässig.
Im Bereich des WA⁵-Gebietes sind bei der Errichtung von Einzelhäusern maximal 2 Einheiten und bei der Errichtung von Doppelhäusern maximal 1 Einheit pro Haushälfte zulässig.

Dachform und -neigung

- Im Bereich des WA¹-Gebietes sind gemäß § 89 BauO NRW ausschließlich Flach- und Pultdächer mit Dachneigungen von 0° - 15° Grad zulässig.
Im Bereich des WA²-Gebietes sind Flachdächer (0° - 5° hinter der umlaufenden waagerechten Attika) oder Zeltedächer mit Dachneigungen von 20° - 30° Grad zulässig.
Im Bereich des WA³- und WA⁴-Gebiete sind Sattel- und Pultdächer mit Dachneigungen von 38° - 45° Grad zulässig. Gebäude mit einem einzelnen Pultdach sind unzulässig. Der Versatz der beiden Firstlinien von gegenüberend versetzten Pultdächern darf max. 1,00 m betragen. Die beiden Firstlinien müssen in einer gemeinsamen Vertikalen liegen.
Im Bereich des WA⁴-Gebietes sind ausschließlich Zeltedächer mit Dachneigungen von 20° - 30° 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 Dachneinschnitte (Loggien) sind im Bereich der WA¹-, WA²- und WA³-Gebiete unzulässig.
Im Bereich der WA⁴- und WA⁵-Gebiete sind Dachausbauten (Gauben) zulässig. Der Abstand der Gauben zum Giebelmauerwerk muss mind. 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf 50 % der jeweiligen Gebäudelänge, gemessen an der Traufkante, nicht überschreiten. Für Dachneinschnitte gelten die zuvor genannten Regelungen. Dachgauben oder -einschnitte 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.
- Pro Grundstück ist jeweils eine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch grundsätzlich in einem Abstand von mindestens 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie, in einer Größe bis max. 10,00 qm und unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zulässig. Die jeweilige Nebenanlage ist 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. Eine Senkrechtenordnung aller erforderlichen Stellplätze nebeneinander auf einem Grundstück 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 einzugründen, 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 Straßennachse - 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 Heckenpflanzungen sind auch Maschen- draht- oder Stabgitterzäune mit einer Höhe von max. 1,80 m ausnahmsweise zulässig.
- Auf den nach § 9 (1) BauO NRW zu begründenden 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 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.

Aufstellungsverfahren

Dieser Plan ist gemäß § 13a (1) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund des Ratsbeschlusses vom 04.04.2019 im Sinne des § 30 BauGB aufgestellt worden.

Steinfurt,	
Bürgermeisterin	
Dieser Plan hat laut Ratsbeschluss vom § 3 (2) BauGB in der Zeit vom	gemäß § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. öffentlich ausgelegen.
Steinfurt,	
Techn. Beigeordneter	

Dieser Plan mit seinen Festsetzungen nach § 9 BauGB – in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung und § 89 BauO NRW – ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Kreisstadt Steinfurt am als Satzung beschlossen worden.

Steinfurt,	
Bürgermeisterin	Schritfführerin
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.	
L.S.	Steinfurt,
	Ö.b.V.I.

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 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.

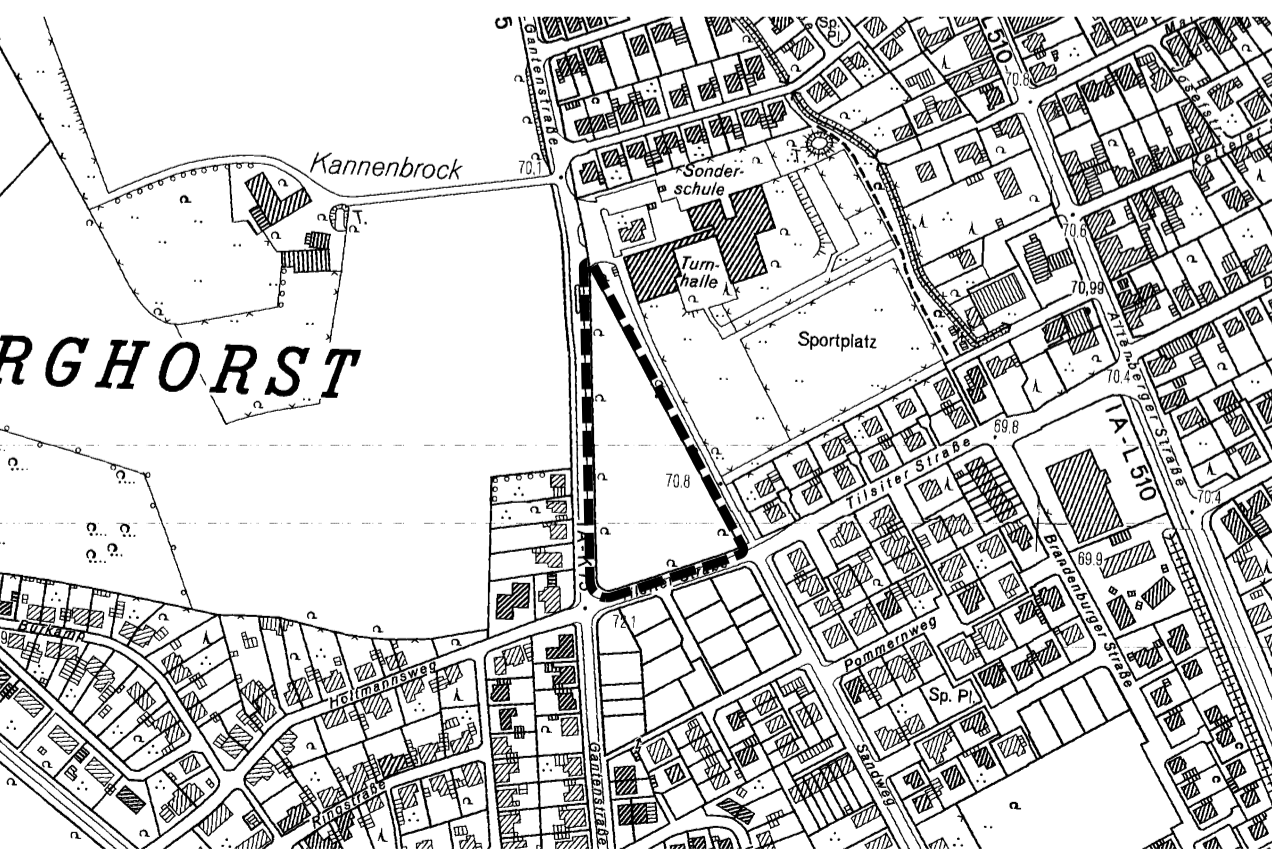
Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturerschutzesetz - LNatSchG NRW) vom 21.07.2000 (GV. NRW. 2000 S. 568); in der zuletzt geänderten Fassung.



KREISSTADT STEINFURT
- Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung -

Bebauungsplan Nr. 34d

„westlich Sportplatz an der Mühle“ - Borghorst



Planübersicht 1 : 5.000			
Planungsstand	Datum	Änderungen	Datum
Entwurf	10.11.2020		
Rechtsverbindlichkeit		Stand	
FD 61 :	Sachbearbeiter :	Gezeichnet :	Maßstab :
Bereich	W. Werning	G. Helkamp	1 : 500
Stadtplanung			
Die Bürgermeisterin		(Schröder)	Blatt-Nr. :
In Vertretung		Technischer Beigeordneter	1
Emsdettener Straße 40, 48565 Steinfurt, Telefon (02552) 925-0, Fax (02552) 925-472			