

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten, unterteilt in die Bereiche „A“, „B“ und „C“, 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 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 gem. § 18 BauNVO höchstens 0,20 m über der fertigen Ausbauhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

Genehmigte Bestandsgebäude sind hiervon ausgenommen. Zulässige Erweiterungen dürfen ausnahmsweise die jeweils vorhandene Sockelhöhe übernehmen.
- 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.

Im festgesetzten WA-Gebiet mit der Kennzeichnung „A“ wird die Traufhöhe auf 6,00 m bis 6,70 m begrenzt.

In den festgesetzten WA-Gebieten mit der Kennzeichnung „B“ wird die Traufhöhe auf 3,30 m bis 4,30 m begrenzt.

Im festgesetzten WA-Gebiet mit der Kennzeichnung „C“ wird die Traufhöhe auf 5,80 m bis 6,50 m begrenzt.

Genehmigte Bestandsgebäude sind hiervon ausgenommen. Zulässige Erweiterungen dürfen ausnahmsweise die jeweils vorhandene Traufhöhe übernehmen.
- Die zulässige Firsthöhe bemisst sich von der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses bis zur Oberkante des Sparrens des Dachgeschosses.

Im festgesetzten WA-Gebiet mit der Kennzeichnung „A“ wird die zulässige Firsthöhe auf maximal 9,50 m begrenzt.

In den festgesetzten WA-Gebieten mit der Kennzeichnung „B“ wird die zulässige Firsthöhe auf maximal 10,00 m begrenzt.

Im festgesetzten WA-Gebiet mit der Kennzeichnung „C“ wird die zulässige Firsthöhe auf maximal 10,00 m begrenzt.

Genehmigte Bestandsgebäude sind hiervon ausgenommen. Zulässige Erweiterungen dürfen ausnahmsweise die jeweils vorhandene Firsthöhe übernehmen.

Anzahl der Wohneinheiten

- Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Nutzungseinheiten im Plangebiet begrenzt.

Im festgesetzten WA-Gebiet mit der Kennzeichnung „A“ sind maximal 6 Wohn- / Nutzungseinheiten pro freistehendem Einzelhaus und maximal 3 Wohn- / Nutzungseinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.

In den festgesetzten WA-Gebieten mit der Kennzeichnung „B“ sind maximal 3 Wohn- / Nutzungseinheiten pro freistehendem Einzelhaus und maximal 2 Wohn- / Nutzungseinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.

Im festgesetzten WA-Gebiet mit der Kennzeichnung „C“ sind maximal 5 Wohn- / Nutzungseinheiten pro freistehendem Einzelhaus und maximal 3 Wohn- / Nutzungseinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.

In genehmigten Bestandsgebäuden ist ausnahmsweise eine höhere Anzahl an Wohn- / Nutzungseinheiten zulässig.

Dachform und -neigung

- Im Plangebiet sind gem. § 89 BauO NRW ausschließlich Satteldächer zulässig.

Im festgesetzten WA-Gebiet mit der Kennzeichnung „A“ sind Dachneigungen von 30° - 35° zulässig.

In den festgesetzten WA-Gebieten mit der Kennzeichnung „B“ sind Dachneigungen von 45° - 50° zulässig.

Im festgesetzten WA-Gebiet mit der Kennzeichnung „C“ sind Dachneigungen von 35° - 45° zulässig.

Genehmigte Bestandsgebäude sind hiervon ausgenommen. Zulässige Erweiterungen dürfen ausnahmsweise die jeweils vorhandenen Dachneigungen übernehmen.
- 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), Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) sind im Planbereich 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.
- Stellplätze und Stellplatzanlagen von Mehrfamilienhäusern, mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen sowie Feuerwehr- und Rettungszufahrten, sind in wasserdurchlässiger Weise (Splittfugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteine oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien auf einem versickerungsfähigen Unterbau) zu befestigen.

Zusätzliche Stellplätze und Stellplatzanlagen von Mehrfamilienhäusern sind grundsätzlich nur mit einer gemeinsamen Zufahrt zulässig, parallel zur Verkehrsfläche anzuordnen und durch einen mindestens 0,75 m breiten Grünstreifen zur Anpflanzung von Bäumen oder Hecken baulich von der Verkehrsfläche zu trennen.
- 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 m² 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.
- 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 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 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 geeigneten Dächern nur parallel zur Dachfläche montiert zulässig.

Auf Flachdächern von Garagen und zulässigen Nebenanlagen sind die genannten Anlagen auch aufgeständert zulässig.

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 (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreisstadt Steinfurt als Untere Denkmalbehörde und / oder der LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel.: 0251 / 591 8911), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) DSchG NRW).

- 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 versieein 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 allen Verkehrsflächen im Plangebiet sind Mischwasserkanäle vorhanden.

- Um zu verhindern, dass aufgrund der Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers Schwermetalle in das Grundwasser / in Gewässer eingetragen werden, wird 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 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.

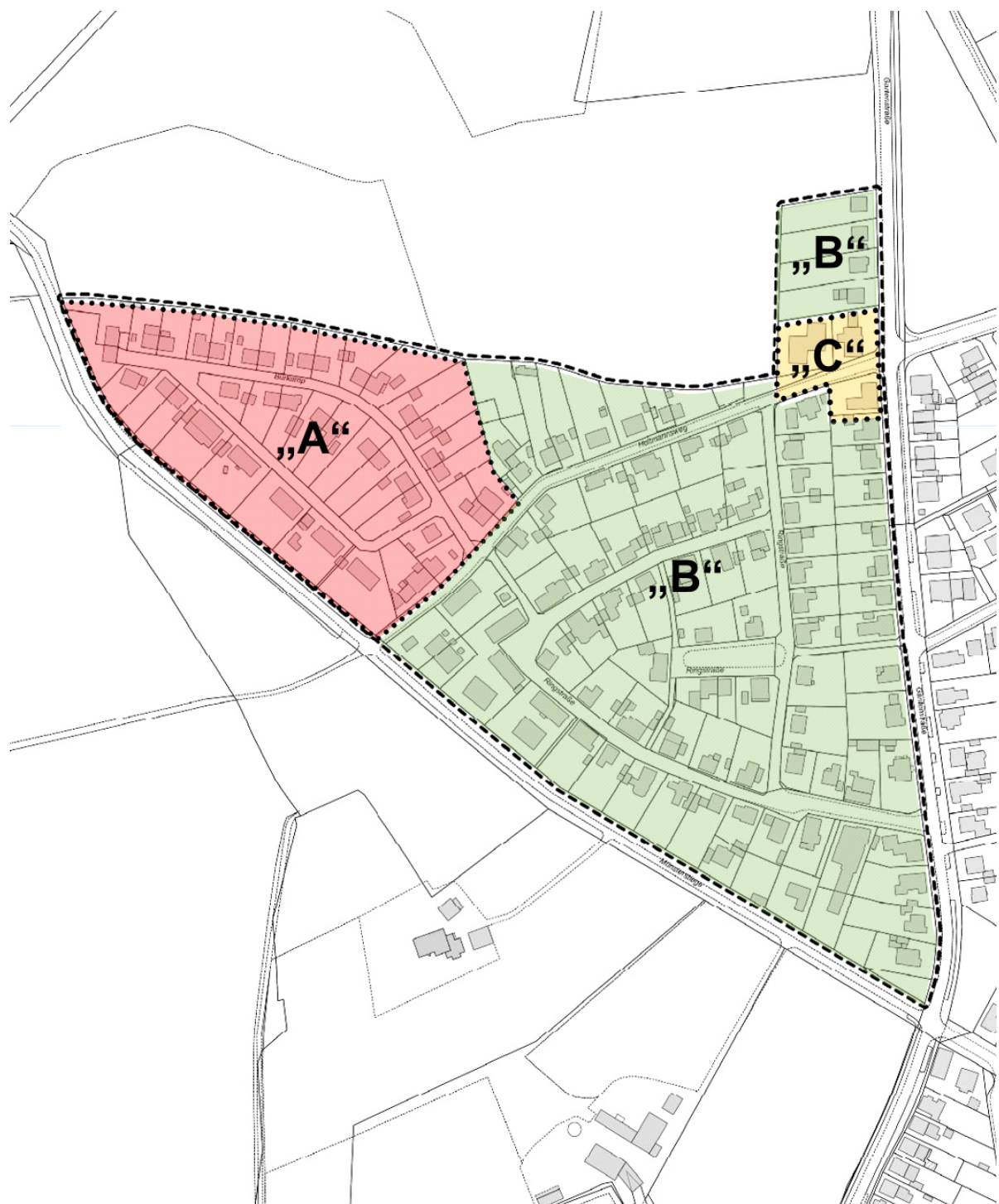
- Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern ein Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und die allgemeine Ordnungsbehörde der Kreisstadt 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.

- Im Fall von künftigen Gebäudeabrissen ist der Artenschutz nach § 44 BNatSchG unmittelbar zu beachten.



Übersichtsplan mit Darstellung der Bereiche A, B, C

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.

§ 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 (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 21.07.2000 (GV. NRW. 2000 S. 568); in der zuletzt geänderten Fassung.

Änderungsverfahren

Dieser Plan ist gemäß § 13a (1) BauGB aufgrund des Ratsbeschlusses vom 06.02.2020 geändert worden.

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

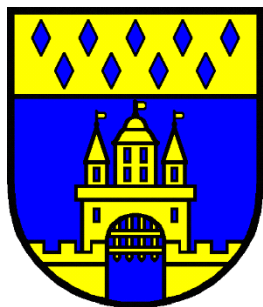
Steinfurt,  
  
Techn. Beigeordneter

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,  
  
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.

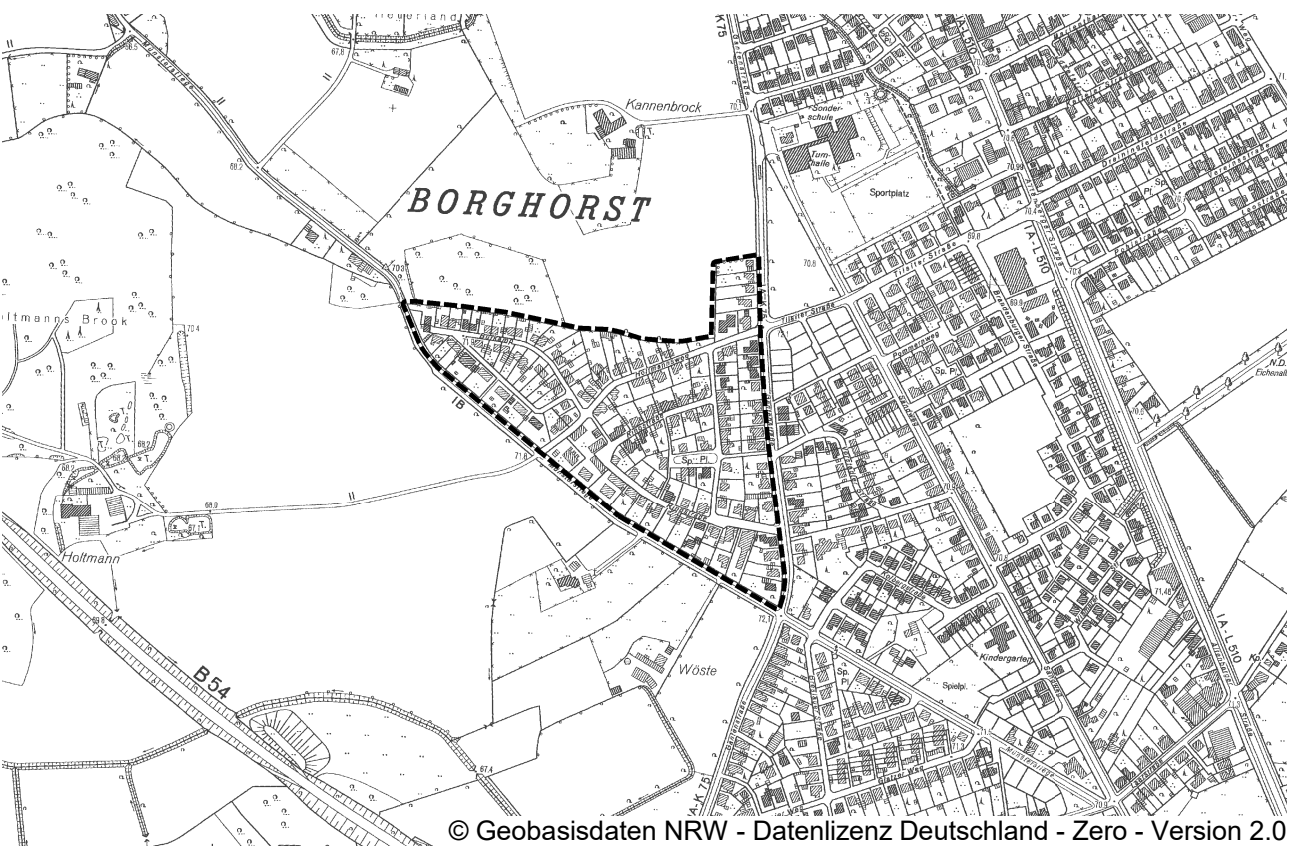
Steinfurt,  
  
Techn. Beigeordneter



KREISSTADT STEINFURT  
- Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung -

Bebauungsplan Nr. 35 - 5. Änderung

„Holtmannsweg / Burkamp / Ringstraße“ - Borghorst



Planübersicht 1 : 10.000				
Planungsstand	Datum	Änderungen		Datum
Entwurf	28.11.2024			
Rechtsverbindlichkeit		Stand		
FD 61 :	Sachbearbeiter :	Gezeichnet :	Maßstab :	Blatt-Nr. :
Bereich Stadtplanung	W. Werning	K. Wietkamp	ohne	1
Die Bürgermeisterin		(Schröder)		
in Vertretung		Technischer Beigeordneter		
Emsdettener Straße 40, 48565 Steinfurt, Telefon (02552) 925-0, Fax (02552) 925-390				