

Gemarkung Borghorst

Hinweise

- 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). 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 Anlagen sind durch einen Überlauf an die vorhandene Mischwasser- oder Schmutzwasserkanalisation 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.
- Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann über ein getrenntes Leitungssystem in auf dem Grundstück zu errichtenden ober- bzw. unterirdischen Becken (Zisternen) geleitet werden. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50 l / m² bedachte Grundfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an die vorhandene Mischwasser- oder Schmutzwasserkanalisation 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.
- Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse nach § 44 (1) BNatSchG sind Gehölzfällungen und der Abbau des Unterstandes 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.
- Anlage und Bestandteil des Bebauungsplanes und der Begründung ist: - Artenschutzvorprüfung, erstellt durch das Büro arbeitsgruppe raum & umwelt (aru), Münster, vom 03.02.2022

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
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemäß § 9 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

- 40°-50° Dachneigungsspanne
- Firstrichtung

Nachrichtliche Darstellungen

- mögliche Grundstückseinteilung
- vorhandene Flurstücksgrenze
- 210 vorhandene Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- Baumstandort
- Kanaldeckel
- 71,85 Höhe in Meter über Normalhöhennull (NNH)

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

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 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 Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf höchstens 0,50 m über der Oberkante der fertigen Fahrbahnachse, gemessen Mitte Straßenfront zur Münsterstiege (= 71,85 m ü NHN), liegen.
- Die Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Schnittpunkt Oberkante Sparren des Dachgeschosses, gemessen an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks (Traufhöhe), wird auf 3,30 m – 4,00 m begrenzt.
- Bei den im Plangebiet festgesetzten Dachneigungen darf eine Firsthöhe von max. 9,50 m, gemessen ab Rohfußboden des Erdgeschosses, nicht überschritten werden.

Anzahl der Wohneinheiten

- Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Nutzungseinheiten im Änderungsbereich auf max. 2 Einheiten bei einem freistehenden Haus begrenzt.

Dachform und -neigung

- Zulässig sind Sattel- und Pultdächer mit Dachneigungen von 40° - 50°. Gebäude mit einem einzelnen Pultdach sind unzulässig. Der Versatz der beiden Firstlinien von gegeneinander versetzten Pultdächern darf max. 1,00 m betragen. Die beiden Firstlinien müssen in einer gemeinsamen Vertikalen liegen.
- Abweichend von den im Plangebiet festgesetzten Dachneigungen sind untergeordnete Bauteile, Garagen, überdachte Stellplätze und zulässige Nebenanlagen mit geringerer Dachneigung oder Flachdach zulässig.
- Dachausbauten (Gauben) und Quergiebel sind zulässig. Der Abstand der Gauben und Quergiebel zum Giebelmauerwerk muss mind. 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge der Dachgauben und Quergiebel darf 50 % der jeweiligen Gebäudelänge, gemessen an der Traufseite, nicht überschreiten. Für Dach-einschnitte gelten die zuvor genannten Regelungen. Dachgauben und Quergiebel in der zweiten Dachebene sind unzulässig.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf der in der Planzeichnung gesondert dargestellten Fläche zulässig. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m Länge bis zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- Auf einem Grundstück ist 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 maximal 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

- Der Vorgarten darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantenstein bzw. einer Hecke oder sichtoffenen Zäunen -max. 0,80 m Höhe über Straßenachse- abgegrenzt werden. Für feste Einfriedungen (Mauern) gilt 0,50 m Höhe. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze.
- Gartenflächen, die an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, dürfen entlang dieser Grenzen nur mit Hecken aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen mit einer Höhe von max. 1,80 m mit innenliegendem Maschendraht- oder Draht- / Stabgitterzaun eingefriedet werden.
- Der Vorgarten darf nur soweit befestigt werden, als dies jeweils für die Zuwegung zum Hauseingang und die Zufahrt zu der Garage erforderlich ist. Gesonderte Stellplätze sind wasserundurchlässig, z.B. mit Rasengittersteinen, zu befestigen. Bei Parallelanordnung sind sie zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit einem mind. 0,75 m breiten Pflanzstreifen für Bäume, Hecken etc. baulich abzugrenzen. Der Flächenanteil für Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze darf nicht mehr als 70 % der Vorgartenfläche betragen.
- Sofern in den Vorgartenflächen ein Abstellplatz für bewegliche Abfallbehälter angelegt wird, so ist dieser mit Hecken / Sträuchern dreiseitig so einzugrünen, dass die Behälter von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können. Dieses gilt auch in den seitlichen Abstandsflächen.
- 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. 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 sogenannten Steingärten (großflächige Verwendung von Kies, Schotter, Steinen etc.) ist unzulässig.
- Fensterlose Fassadenflächen sind mit standortgerechten Rankgewächsen zu begrünen.

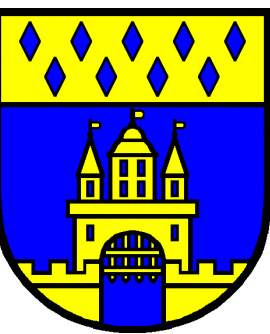
Anlagen zur Nutzung von regenerativer Energie

- Im Plangebiet ist die Nutzung von Solarenergie in Form von Solarpaneelen oder Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden zulässig. 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.
- Im Plangebiet ist die Nutzung von Erd- Luft- und Wasserwärmepumpen zulässig. Die Aufstellung der erforderlichen Außengeräte im Bereich zwischen der Verkehrsfläche und der jeweils zugeordneten Baugrenze ist unzulässig.

Änderungsverfahren

Dieser Plan ist gemäß § 13a (1) BauGB aufgrund des Ratsbeschlusses vom 27.08.2020 geändert worden.

Steinfurt,	
Bürgermeisterin	
Dieser Plan hat laut Ratsbeschluss vom i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom	gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB 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 6. Änderung

„Holtmannsweg / Burkamp / Ringstraße“ - Borghorst



Planübersicht 1 : 5.000				
Planungsstand	Datum	Änderungen		Datum
Entwurf	31.05.2022			
Rechtsverbindlichkeit		Stand		
FD 61 :	Sachbearbeiter :	Gezeichnet :	Maßstab :	Blatt-Nr. :
Bereich Stadtplanung	W. Werning	A. Zuchhold	1 : 500	1
Die Bürgermeisterin		(Schröder) Technischer Beigeordneter		
In Vertretung				
Emsdettener Straße 40, 48565 Steinfurt, Telefon (02552) 925-0, Fax (02552) 925-472				