

Textliche Festsetzungen

1. Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den in der Planzeichnung gesondert dargestellten Flächen zulässig. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen muss ein Stauraum von mind. 5,00 m Länge verbleiben.

2. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, nicht jedoch in einem Abstand von weniger als 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie, in einer Größe bis max. 10,00 m² unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zulässig. Die Nebenanlagen sind in Holzbauweise mit einer max. Traufhöhe von 2,50 m und einer max. Firsthöhe von 3,00 m zu errichten.

3. Oberkante Erdgeschossfußboden darf höchstens 0,50 m über Oberkante fertiger Fahrbahnachse, gemessen Mitte Straßenfront, liegen.

4. 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.

5. Bei der festgesetzten Dachneigung von 35° - 48° darf eine Firsthöhe von max. 10,00 m, gemessen ab Rohfußboden des Erdgeschosses, nicht überschritten werden.

6. Zulässig sind Sattel- und Pultdächer. Gebäude mit einem einzelnen Pultdach sind unzulässig. Der Versatz der beiden Firstlinien von gegeneinander versetzten Pultdächern darf max. 1,00 m betragen.

7. Abweichend von den im Plangebiet festgesetzten Dachneigungen sind Garagen, überdachte Stellplätze und zulässige Nebenanlagen mit geringer Dachneigung oder Flachdach zulässig.

8. Dachausbauten (Gauben) sind 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 Traufseite, nicht überschreiten. Dachgauben in der zweiten Dachebene sind unzulässig.
9. Vorgärten dürfen zu 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.

10. An allen Nachbargrenzen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Gartenflächen, die an eine öffentliche Verkehrs- oder Grünfläche angrenzen, dürfen abweichend von Satz 1 entlang dieser Grenzen nur mit Hecken aus Laubgehölzen mit einer Höhe von max. 1,80 m mit innen liegendem Maschendraht- oder Draht- / Stabgitterzaun eingefriedet werden.

11. Vorgärten dürfen nur soweit befestigt werden, als dies für die Zuwegung zum Hauseingang und die Zufahrt zu den Garagen erforderlich ist. Gesonderte Stellplätze sind wasserdurchlässig, z.B. mit Rasengittersteinen, zu befestigen.

12. Sofern in den Vorgartenflächen Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter angelegt werden, so sind diese mit Hecken / Sträuchern dreiseitig so einzugrünen, dass die Behälter von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht eingesehen werden können; dieses gilt auch in den seitlichen Abstandsflächen.

13. Auf den nach § 9 (1) BauO NW 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 zu erhalten. Die Gartenanlagen sind naturnah zu gestalten und mit einheimischen Sträuchern/Bäumen zu bepflanzen.

14. Fensterlose Fassadenflächen sind mit standortgerechten Rankgewächsen zu begrünen.

15. Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Geltungsbereich des Änderungsplanes auf zwei Wohnungen bei freistehenden Gebäuden begrenzt.

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
- o

Offene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie außerhalb Geltungsbereich
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Ga

Zweckbestimmung: Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

- DN 35°-48°

Dachneigung
- Firstrichtung

Nachrichtliche Darstellungen

- vorhandene Flurstücksgrenze
- geplante Gebäude
- Richtfunktrasse 251 004/211
- 70.06

Höhe über NN
- 1116

Flurstücksnummern

Hinweise

1. 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 Stadt Steinfurt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 + 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

2. Über den Änderungsbereich verläuft die raumbedeutsame Richtfunkverbindung 251 004/211. In das Funkfeld darf keine Bebauung und kein Bewuchs hineinragen.

3. Nach dem vorliegenden Baugrundgutachten der Roxeler Ingenieurgesellschaft, vom 02. Mai 2002 (Hauptplan) kommen gemäss ATV-Arbeitsblatt A 138 „Bau- und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser“ für Versickerungsanlagen Lockergesteine mit einer Durchlässigkeit zwischen 5 x 10<sup>-3</sup> und 5 x 10<sup>-5</sup> m/s in Frage. Da diese Voraussetzungen im Plangebiet nicht erfüllt werden, ist eine Versickerung von Niederschlagswasser generell nicht möglich. Das Gutachten ist Bestandteil des ursprünglichen Bebauungsplanes und seiner Begründung. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstücken zu errichtenden unterirdischen Becken (Zisternen) geleitet werden. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50 l/qm bedachte Grundfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an die Mischwasserkanalisation 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.

Änderungsverfahren

Dieser Plan hat gemäß § 13 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

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 00.00.0000. 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

Ermächtigungsgrundlagen

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666); zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.04.2013 (GV. NRW. S. 194).

§§ 1 – 4c, 8 – 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

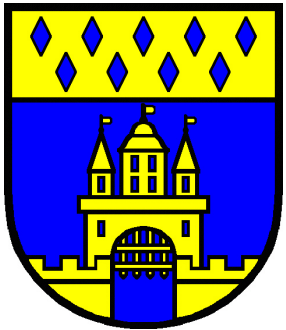
§ 51a Landeswassergesetz (LWG) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926); zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.03.2013 (GV. NRW. S. 133).

§ 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256); zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S.142).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Landschaftsgesetz (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568); zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185).

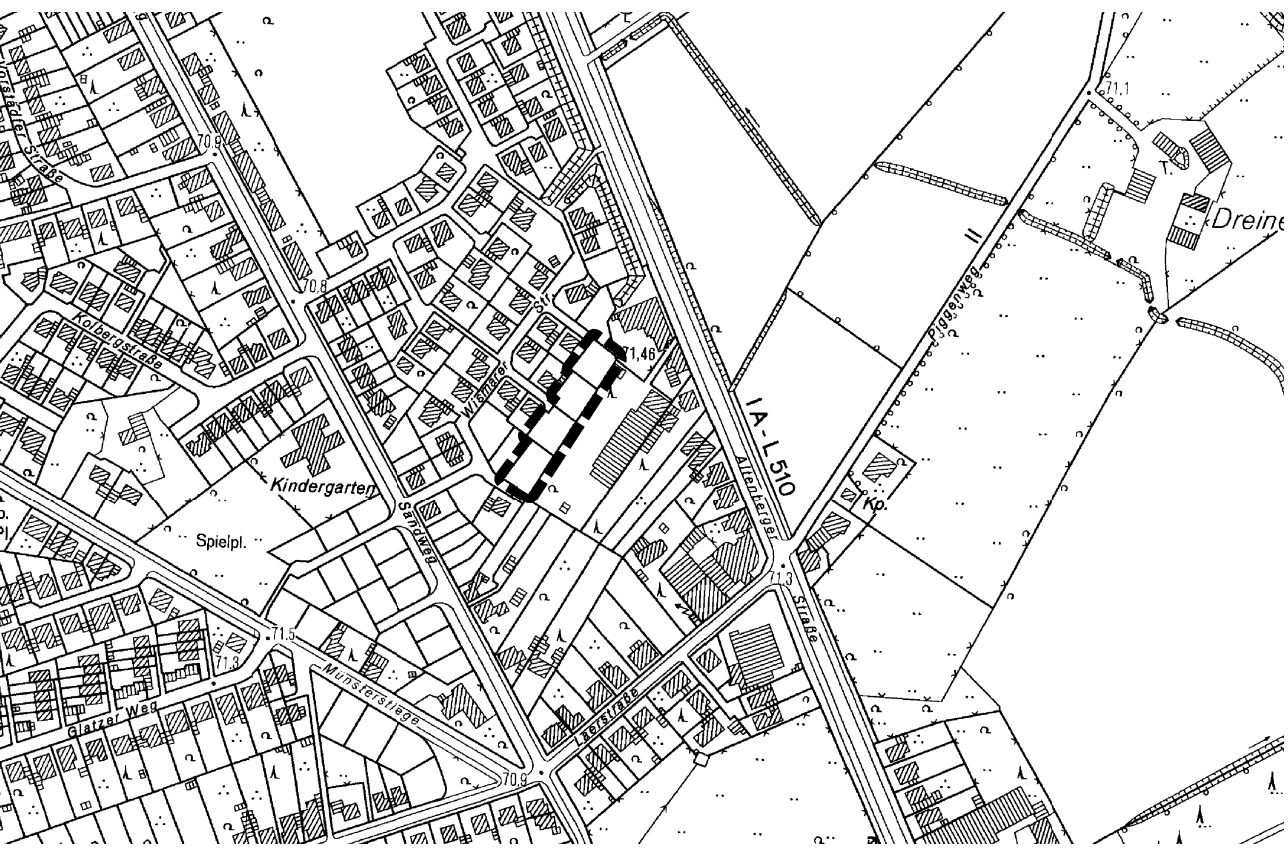
Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58); zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)



KREISSTADT STEINFURT  
- Fachdienst Stadtplanung -

BEBAUUNGSPLAN NR. 37c - 3. Änderung

„Wilmsberger Hof“ - BORGHORST



Planübersicht 1 : 5.000				
Planungsstand	Datum	Änderungen		Datum
Entwurf	02.12.2013			
Rechtsverbindlichkeit		Stand		
Amt :	Sachbearbeiter :	Gezeichnet :	Maßstab :	Blatt-Nr. :
61 / Dezernat III	W. Werning	A. Zuchhold	1 : 500	1
Der Bürgermeister		(Niewerth) Technischer Beigeordneter		
in Vertretung				
Emsdettener Straße 40, 48565 Steinfurt, Telefon (02552) 925-0, Fax (02552) 925-472				