

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 (§§ 16 + 17 Denkmalschutzgesetz NRW). Erste Erdbewegungen sind zwei Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, **Fossilien**) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW). 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 (§§ 26 (2) 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 vernieseln 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. Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert.
- Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann über ein getrenntes Leitungsnetz 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 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 ertverlegt - 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 europäischen Brutvogelarten sind jegliche Gehölzarbeiten und die Baufeldfreimachung gem. § 44 (1) BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit, also vom 01.10. bis 28. / 29.02., zulässig. Diese Bauzeitbeschränkung kann durch die vorherige Fachbegutachtung maximal 10 Tage vor Baubeginn aufgehoben werden, wenn fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass keine europäischen Brutvogelarten betroffen sind. Der Nachweis ist dazu vor Baubeginn der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
- § 44 BNatSchG (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) gilt unabhängig von Bebauungsplänen und Baugenehmigungen. Auch gelten die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere § 44 BNatSchG) im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen. Es ist sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Ggf. ist die Untere Naturschutzbehörde (uNB) einzubinden.
- Die Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen zeigt für den Planbereich vor allem entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Flur 8, Flurstück 640 und 469 Überflutungen von bis zu 0,83 m auf. Bei den Gebäuden im Plangebiet handelt es sich um Wohngebäude, die einen ebenerdigen Zugang haben dürfen, sodass den Überflutungen ggf. auf andere Art und Weise vorgebeugt werden muss.
- 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.

## 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
	Baugrenze
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Privatweg)
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St	Zweckbestimmung: Stellplätze
Ga	Zweckbestimmung: Garagen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### Gemäß § 9 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

DN 25° - 35° Dachneigungsspanne

## Nachrichtliche Darstellungen

	Gebäude
	Flurstücksgrenze
480	Flurstücksnummer
	Baumstandorte
	Kanaldeckel
70,74	Höhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)

## 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 13 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 störende 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, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO, Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
  - Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO und Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO sind unzulässig.
- Gem. § 9 (1) Nr. 7 sind im Plangebiet ganz oder teilweise nur Wohngebäude zu errichte, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.
- 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 Erdgeschossfußbodens) darf gem. § 18 BauNVO eine Höhe von 71,40 m üNN nicht überschreiten. Die Drempeilhöhe (Höhe der Außenmauer (traufseitig), die oberhalb der Rohdecke liegt) darf max. 0,35 m betragen.
- Die Traufhöhe (Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Schnittpunkt Oberkante Sparren des Dachgeschosses, gemessen am aufgehen-den Mauerwerk) soll gemäß § 18 BauNVO zwischen 5,70 m und 6,70 m liegen.
- Die Gebäude- bzw. Firsthöhe (Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und der oberen Dachkante) darf gemäß § 18 BauNVO max. 9,50 m betragen.

### Dachform und -neigung

- Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 35°. Untergeordnete Bauteile können mit Flachdächern ausgeführt werden.
- Abweichend von den im Plangebiet festgesetzten Dachneigungen sind zulässige Nebenanlagen mit geringerer Dachneigung oder Flachdach zulässig.

### Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung gesondert dargestellten Flächen zulässig.
- Eine überdachte/geschlossene Fahrradabstellanlage ist nur innerhalb der in der Planzeichnung mit „Na“ gekennzeichneten Fläche zulässig. Die Fahrradabstellanlage ist mit einem begrünten Flachdach auszuführen.
- Auf einem Grundstück ist eine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Es ist jedoch grundsätzlich ein Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten und die Nebenanlage darf eine Größe von max. 10,00 m² haben. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sind zu beachten. Die jeweilige Nebenanlage ist mit einer max. Firsthöhe von 3,00 m zu errichten.

### Einfriedung und Begrünung

- Gartenanlagen sind gemäß § 89 (1) Nr. 5 BauO NRW naturnah zu gestalten und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Anlage von sogenannten Steingärten (großflächige Verwendung von Kies, Schotter, Steinen o.ä. mineralischen Schutzgütern) ist bis auf den erforderlichen Erschließungsanteil (Stellplätze, Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zum Eingang) unzulässig.
- Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind gemäß § 89 (1) Nr. 5 BauO NRW in den Vorgartenflächen und in den seitlichen Abstandsflächen mit Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen so einzugrünen, dass die Behälter von der Straßenverkehrsfläche nicht eingesehen werden können.
- Je angefangene 250,00 qm Grundstücksfläche ist gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein heimischer, standortgerechter und hochstämmiger Laubbaum (auch Obstbaum) zu pflanzen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen.
- Auf Stellplatzanlagen ist je 5 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter und hochstämmiger Laubbaum (auch Obstbaum) zu pflanzen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

## Änderungsverfahren

Dieser Plan ist gemäß § 13a (1) BauGB aufgrund des Ratsbeschlusses vom 28.03.2023 geändert und ergänzt worden.

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

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.

Diesem Änderungsplan lagen die Flurkarten des Katasteramtes Steinfurt zugrunde. Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist.

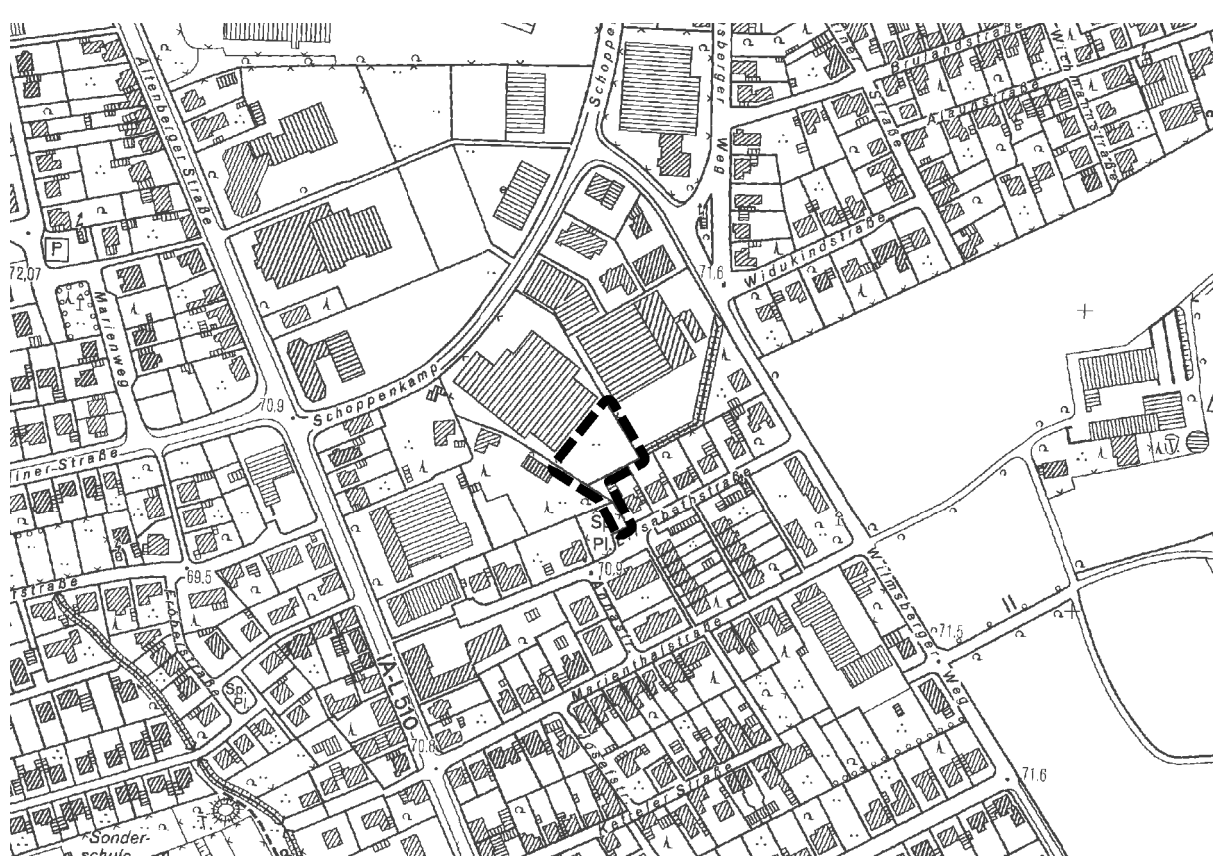
L.S.

Ö.b.v.l.



## Bebauungsplan Nr. 39 - 6. Änderung und Ergänzung

### „Schoppenkamp“ - Borghorst



Planübersicht 1 : 5.000				
Planungsstand	Datum	Änderungen		Datum
Entwurf	23.08.2023			
Rechtsverbindlichkeit		Stand		
FD 61 :	Sachbearbeiter :	Gezeichnet :	Maßstab :	Blatt-Nr.:
Bereich Stadtplanung	H. Schwieter	K. Wietkamp	1 : 500	1
Die Bürgermeisterin				
In Vertretung		(Schröder) Technischer Beigeordneter		
Emsdettener Straße 40, 48565 Steinfurt, Telefon (02552) 925-0, Fax (02552) 925-472				