

## Festsetzungen gemäß PlanZV

- Art der baulichen Nutzung**
  - MU** Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
    - MU Bauliche Nutzung: MU, Urbanes Gebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 2.0** Geschossflächenzahl, Höchstmaß: 2,0 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 1.0** Grundflächenzahl, Höchstmaß: 1,0 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - g** Bauweise: g, Geschlossene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Baulinie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
  - Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Verkehrsfächen**
  - Strassenverkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Strassenbegrenzungslinie** auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - F+R** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - P** Öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**
  - ☉** Versorgungsfäche Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländs (§ 9 Abs. 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Na** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - St** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - Ga** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
  - Gebäude
  - Flurstücksgrenze
  - Flurstücksnummer
  - Fluggrenze

## 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. 660); in der zuletzt geänderten Fassung.

§§ 1 - 4c und 8 - 10 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 (Planzeichnungverordnung - PlanZV) vom 16.12.1990 (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 Urbanen Wohngebiet (MU) sind
    - gemäß § 6a (2) BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig
    - gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sowie
    - gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO Sex-Shops und Vorführhäuser, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen**
- Die Sockelhöhe (Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses) darf gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO maximal 0,20 m über der Oberkante der fertigen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte des jeweiligen Gebäudes, liegen. Größere Sockelhöhen müssen historisch belegbar sein. Genehmigte Bestandsgebäude sind ebenfalls von dieser Regelung ausgenommen.
  - Die Traufhöhe (Höhe zwischen Sockel und Schnittpunkt Oberkante Sparren des Dachgeschosses bzw. Altstühle bei Flachdächern, gemessen am aufstehenden Mauerwerk) beträgt gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO als Mindest- und Höchstmaß 5,90 m - 9,70 m.
  - Die maximale Firsthöhe (Höhe zwischen Sockel und der oberen Dachkante) beträgt gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO 14,00 m.
- Dachform und -neigung**
- Zulässig sind gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW Sattel-, Flach- und Walmdächer mit den in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigungen.
  - Dachaufbauten (Gauben) sind gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW zulässig. Der Abstand der Gauben zum Giebelmauerwerk muss mindestens 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.
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
- Garagen, überdachte Stellplätze u.ä. im Sinne des § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und die in der Planzeichnung gesondert dargestellten Flächen zulässig. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten.
  - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in einer Größe bis maximal 10,00 qm unter Berücksichtigung der baurechtlichen Abstandsflächen zulässig. Die Nebenanlagen sind mit einer Traufhöhe von maximal 2,50 m und einer Firsthöhe von maximal 3,00 m in Holzbauweise zu errichten, gemessen über der natürlichen Geländeoberfläche gemäß § 2 (4) BauO NRW.
  - Auf Stellplatzanlagen ist gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB für jeweils vier Stellplätze in einer geeigneten Baumscheibe ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, gegen Anfahren zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Öffentliche Bauvorschriften**
- Edelengeliebte und hochglänzende Dacheindeckungen sind gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW unzulässig
  - Die zum Teil vorhandenen Soden zwischen den Gebäuden (z.B. in der Lechtestraße) sind entgegen der festgesetzten geschlossenen Bauweise gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW zu erhalten.
- Erschließung**
- Für die GFL-Flächen wird gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlagen und der Versorgungsträger festgesetzt. Eine Überbauung mit baulichen Anlagen ist nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

## Hinweise

- Bei Erdarbeiten jeglicher Art können bisher nicht bekannte Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) und paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der Oberkreide (Santonium) (neu) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 u. 17 DSchG NRW).
- Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich der Kenntnisstand zum Vorhandensein von Bodendenkmälern jederzeit ändern kann, sind erste Erdbewegungen rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Baubeginn) 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, um mögliche Konflikte während des Bauverlaufes bestmöglich zu vermeiden. Die Stellungnahme sollte nicht älter als zwei Jahre sein.
- Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- Sollten archäologische Dokumentationsmaßnahmen notwendig werden, gilt die Kostentragungspflicht (§ 27 (1) DSchG NRW). Sollten Befunde von besonderer Bedeutung entdeckt werden, gilt zunächst der Erhaltungsvorbehalt.
- 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 versieren oder ortsahn 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 auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück zu errichtenden ober- bzw. unterirdischen Becken gesammelt werden. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50 l/m<sup>2</sup> 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 anderweitig - farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
- 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 Bauteilbeschränkung 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. Falls Bäume mit Brusthöhendurchmesser von min. 30 cm von Fällarbeiten betroffen sind, sind diese auch vom 01. Oktober bis zum 28.02. Februar vor den Gehölzarbeiten durch Fachgutachten nach den Vorgaben des Methodenhandbuchs (MKLUNV NRW 2017) auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den Kontrollen Tiere gefunden, ist die Durchführung der Maßnahme nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt zulässig. Zu diesem Zweck ist das Ergebnis der Begutachtung der unteren Naturschutzbehörde unverzüglich vorzulegen.
- Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG (artenschutzrechtliche Verbotstabelle) gelten 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 Verbotstabellebeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Ggf. ist die Untere Naturschutzbehörde (uNB) einzubinden.
- Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalen UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktübliche Leuchtmittel sind zurecht Naturstrahlungs- und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z. B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Es sind auch reflektierende Wirkungen baulicher Anlagen zu berücksichtigen (indirekte Beleuchtung vermeiden). Weitergehende Informationen können dem „Handlungsleitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ (BIN Skript 543) entnommen werden.
- Die Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen zeigt für den Planbereich teilweise Überflutungen von bis zu 0,64 m auf. Bei den Gebäuden im Plangebiet handelt es sich in erster Linie um Wohngebäude, die einen niedrigen Sockel 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, 48665 Steinfurt, beim Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung während der Dienstzeiten eingesehen werden.

## Änderungsverfahren

**Änderungsbeschluss gemäß § 1 (8) BauGB**  
Der Rat der Kreisstadt Steinfurt hat in seiner Sitzung am 11.09.2014 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Steinfurt, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin

**Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB**  
Dieser Plan hat mit Begründung laut Ratsbeschluss vom xx.xx.xxxx in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt.

Steinfurt, den \_\_\_\_\_  
Techn. Beigeordneter

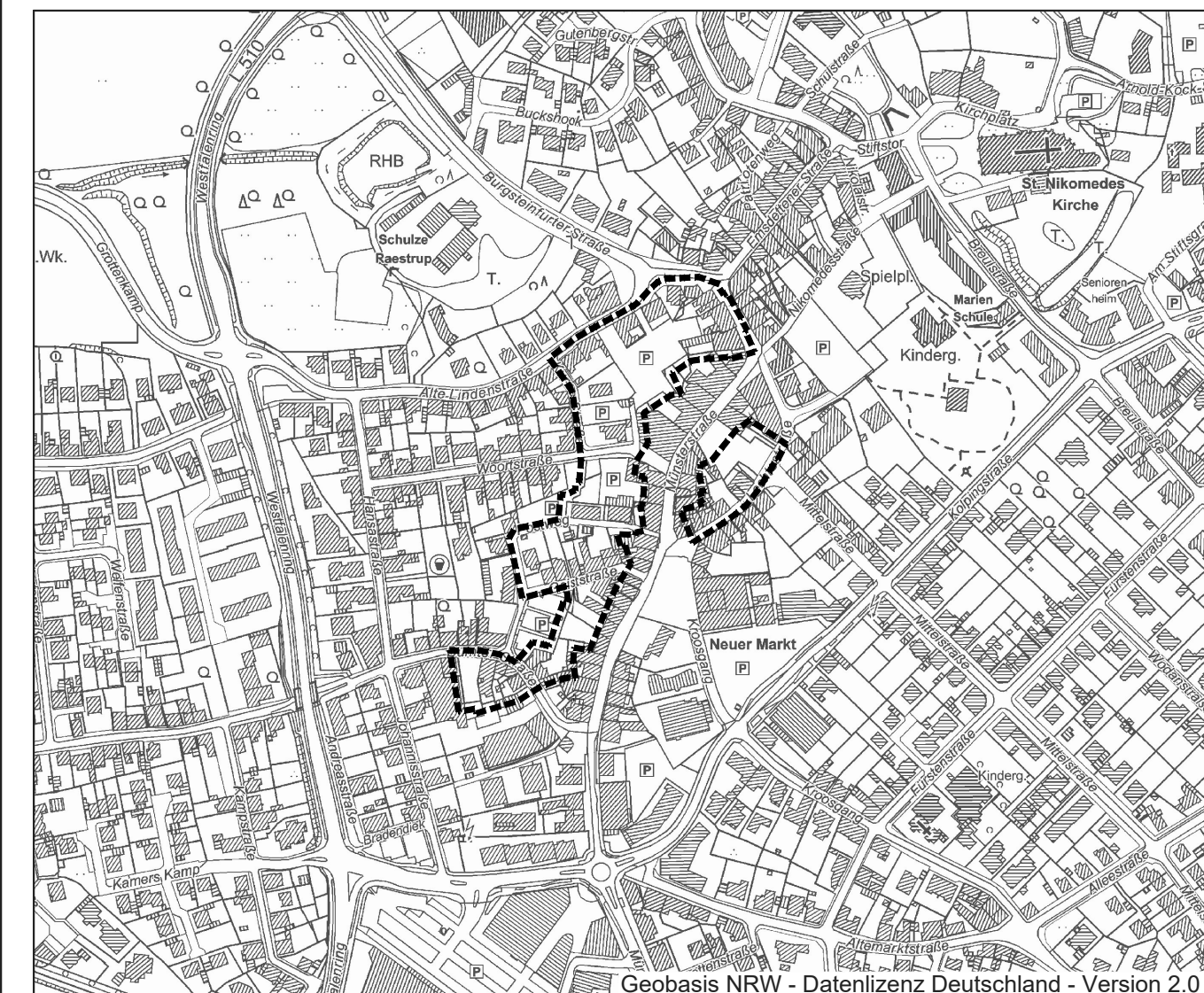
**Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB**  
Dieser Plan mit seinen Festsetzungen nach § 9 BauGB - in Verbindung mit der BauNVO und § 89 BauO NRW - ist vom Rat der Kreisstadt Steinfurt in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen worden. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen.

Steinfurt, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin  
Schriftführer

**Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB**  
Dieser Plan liegt mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB laut ortsüblicher Bekanntmachung vom xx.xx.xxxx öffentlich aus.  
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung ist der Plan rechtsverbindlich geworden.

Steinfurt, den \_\_\_\_\_  
Techn. Beigeordneter

**Übersichtsplan** **M. 1:5.000**



**KREISSTADT STEINFURT**  
Stadtteil Borghorst

## Bebauungsplan Nr. 45 - 18. Änderung "Lindenstraße / Münsterstraße / Dumter Straße"

Sachbearbeiter:	Zeichner:	Blatt-Nr.:	Maßstab:
H. Schwierter	M. Lütke	1 von 1	1:500
Planungsstand	Datum	Die Bürgermeisterin in Vertretung	
Vorentwurf			
Entwurf	19.02.2025	(Schroder)	
Rechtsverbindlichkeit		Technischer Beigeordneter	

Kreisstadt Steinfurt - Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung - Emsdettener Straße 40 48665 Steinfurt  
Telefon (02552) 925 - 0 Fax (02552) 925 - 390  
stadtplanung@stadt-steinfurt.de