

## 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 versickern 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 der Fürstenstraße und in der Mittelstraße ist jeweils ein Mischwasserkanal vorhanden. Das geplante Gebäude ist gemäß des Trennerlasses auf dem Grundstück im Trennsystem zu entwässern. Erst an der Grundstücksgrenze sind die Kanäle zusammenzuführen und dem Mischwasserkanal zuzuleiten.
- Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann über ein getrenntes Leitungssystem in auf den Grundstücken zu errichtenden ober- bzw. unterirdischen Becken (Zisternen) oder in Regenrückhaltebecken / Löschwasser-speicher 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.
- Gemäß § 44 (1) BNatSchG sind die Baufeldfreimachung und Gehölzfällungen / Rodungen zum Schutz von brütenden und bodenbrütenden Vögeln nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28. / 29.02. zulässig.
- Alle Baumaßnahmen sollten vor oder nach der Brutzeit der Vögel beginnen, um mit den dadurch verbundenen Störungen eine Besiedlung der direkt benachbarten Flächen zu vermeiden.
- Um ein Restrisiko auszuschließen, muss der alte Apfelbaum mit Höhlungen im Stamm- und Astbereich zum Schutz von Fledermäusen und ggf. weiteren Arten kurz vor dem Fällen bzw. maximal 10 Tage vorher auf Tierbesatz durch einen Fachmann unter Zuhilfenahme eines Endoskops überprüft werden. Sollten bei dieser Kontrolle Tiere gefunden werden, ist die Beseitigung nur nach Abstimmung und ausdrücklicher Freigabe seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt zulässig. Zu diesem Zweck ist das Ergebnis dieser Begutachtung der UNB unverzüglich vorzulegen.
- 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 aru, arbeitsgruppe raum & umwelt, Münster, vom 09. November 2020

## Festsetzungen

### Gemäß § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- 0,8** Geschossflächenzahl (GFZ)
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
- II** Zahl der Vollgeschosse zwingend
- o** Offene Bauweise
- Baugrenze**
- St** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Ga** Zweckbestimmung: Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

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

- 30°-35°** Dachneigung
- SD** Satteldach

## Nachrichtliche Darstellungen

- vorhandene Flurstücksgrenze**
- vorhandene Gebäude**
- Baumstandort**
- Kanaldeckel mit Höhe (in Meter üNNH)**
- Straßenbegrenzungslinie außerhalb des Geltungsbereiches**
- Flurstücksnummer**
- Höhe (in Meter üNNH)**

## 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) 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 sind gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5), (6) u. (9) BauNVO
  - Wohngebäude gemäß § 4 (2) Nr. 1 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes 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 Vorführräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe ausgeschlossen.

### Höhe baulicher Anlagen

- Die Sockelhöhe (Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses) darf gem. § 18 BauNVO höchstens 0,20 m über dem unteren Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen liegen. Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante der Fahrbahn der bereits endausgebauten Fürstenstraße, gemessen in der Mitte der Straßenfront (= 73,80 m ü NNH).
- Die Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Schnittpunkt Oberkante Sparren des Dachgeschosses, gemessen an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks (Traufhöhe), wird auf 6,90 m bis 7,30 m begrenzt.
- Bei den festgesetzten Dachneigungen von 30° - 35° darf eine Firsthöhe von max. 11,20 m, gemessen ab Oberkante 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. 12 Einheiten bei einem freistehenden Haus begrenzt.

### Dachform und –neigung, Balkone

- Im Änderungsbereich sind ausschließlich Satteldächer mit Dachneigungen von 30° - 35° zulässig. Als Bindeglied zwischen Satteldächern ist die Ausführung von Flachdächern zulässig.
- 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) oder Quergiebel sind zulässig. Der Abstand der Gauben / Quergiebel zum Giebelmauerwerk muss mind. 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge der Dachgauben / Quergiebel darf 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge, gemessen an der Traufseite, nicht überschreiten. Für Dacheinschnitte gelten die zuvor genannten Regelungen. Dachgauben in der zweiten Dachebene sind unzulässig.
- Balkone dürfen maximal 2,50 m vor die Außenwände vortreten.

### Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- Garagen, Fahrradgaragen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den gesondert dargestellten Flächen (Ga/St) zulässig. Auf den in der Planzeichnung gesondert dargestellten Flächen mit der Kennzeichnung „St“ sind ausschließlich nicht überdachte Stellplätze zulässig.
- Im Änderungsbereich ist lediglich eine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch mit einem Abstand von mindestens 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie, in einer Größe bis max. 10,00 m² unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zulässig. Die Nebenanlage ist in Holzbauweise / Holzoptik oder in den Materialien des Hauptbaukörpers mit einer max. 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 Stellplätzen erforderlich ist. Eine Senkrechtenordnung aller erforderlichen Stellplätze nebeneinander mit einer Einzelfahrt zu jedem Parkplatz ist unzulässig.
- Die Stellplätze sind wasserdurchlässig, z.B. mit Rasengittersteinen, zu befestigen und parallel zur Verkehrsfläche anzuordnen. Zwischen dem jeweiligen Stellplatz und der Verkehrsfläche ist ein mind. 0,75 m breiter Pflanzstreifen für Bäume, Hecken etc. anzulegen (bauliche Trennung). Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen oder sichtenen Zaune dürfen eine maximale Höhe von 0,80 m über Straßennachse nicht überschreiten. Mauern bzw. Gabionen sind nur in einer Höhe von max. 0,50 m Höhe zulässig.
- 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.
- Das Grundstück darf gemäß § 89 BauO NRW entlang der Nachbargrenzen nur bis zu einer Höhe von 1,80 m in Form von Hecken aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen eingefriedet werden. In Kombination mit den genannten Heckenanpflanzungen sind auch Maschendraht- oder Stabgitterzäune mit einer Höhe von max. 1,80 m ausnahmsweise zulässig.
- 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 Solarenergie

- Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf geeigneten Dächern nur parallel zur Dachfläche montiert zulässig. Auf Flachdächern von untergeordneten Bauteilen und zulässigen Nebenanlagen sind Solarenergieanlagen auch aufgeständert zulässig. Gleiches gilt für Photovoltaikanlagen.

## Änderungsverfahren

Dieser Plan ist gemäß § 13a (1) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund des Ratsbeschlusses vom 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 Baunutzungsverordnung und § 86 Bau O NRW – ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Kreisstadt Steinfurt am als Satzung beschlossen worden.

Steinfurt,

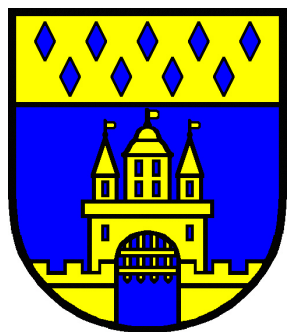
Bürgermeisterin

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,

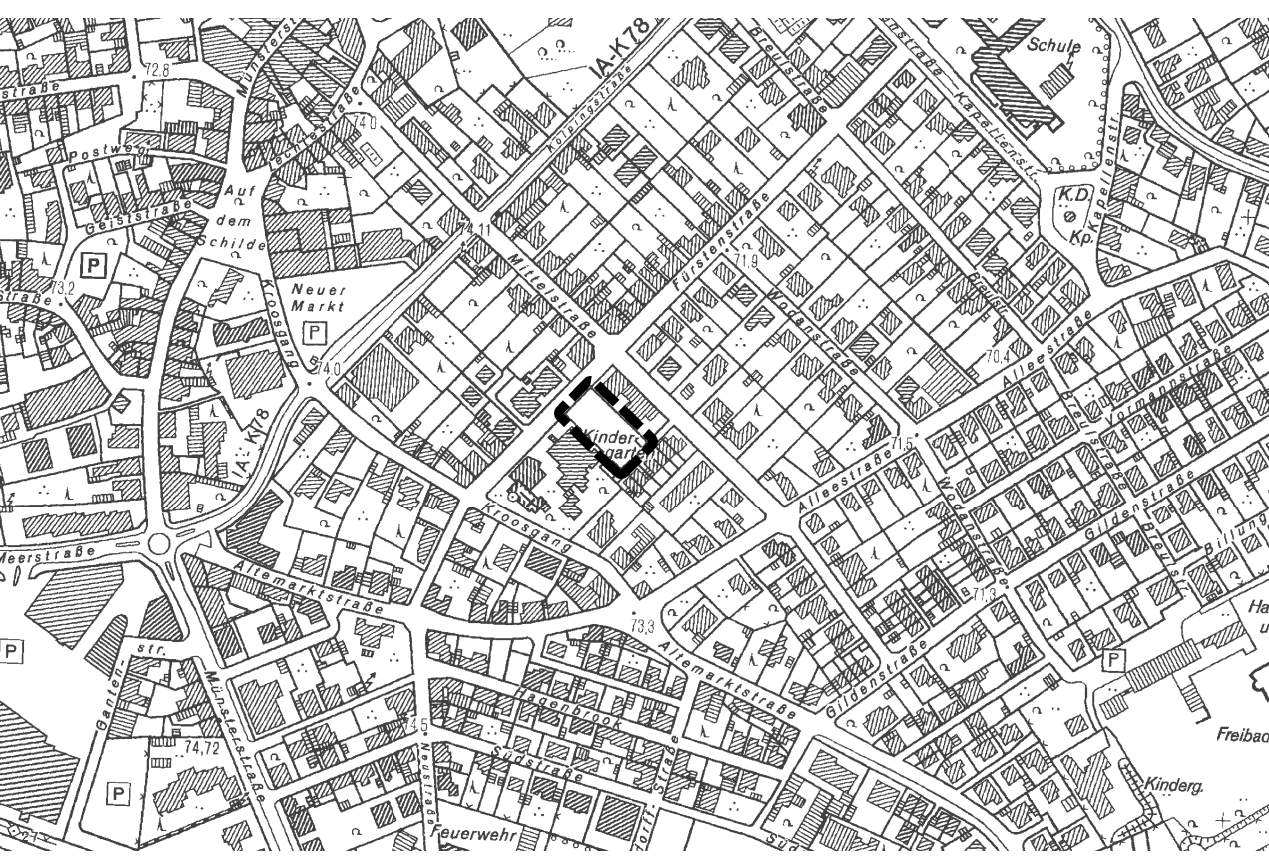
Techn. Beigeordneter



**KREISSTADT STEINFURT**  
- Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung -

## Bebauungsplan Nr. 46b - 8. Änderung

„nördlich Altemarktstraße“ - Borghorst



Planübersicht 1 : 5.000

Planungsstand		Datum		Änderungen		Datum			
Entwurf		01.03.2021							
Rechtsverbindlichkeit				Stand					
FD 61 :		Sachbearbeiter :		Gezeichnet :		Maßstab :		Blatt-Nr. :	
Bereich Stadtplanung		W. Werning		A. Zuchhold		1 : 500		1	
Die Bürgermeisterin in Vertretung				(Schröder) Technischer Beigeordneter					
Emsdettener Straße 40, 48565 Steinfurt, Telefon (02552) 925-0, Fax (02552) 925-472									