



Festsetzungen gemäß PlanZV

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Geschossflächenzahl, Höchstmaß: 0,8 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0,4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Ø Vollgeschosse, zwingend: 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Bauweise: o. Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
--- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
→ Hauptfahrsrichtung

4. Grünflächen

■ Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

● Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Ga Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

7. Örtliche Bauvorschriften

0°-30° Dachneigung in Grad, Mindest- und Höchstmaß: 0 bis 30 (§ 9 Abs. 4 BauGB)

8. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

--- Nachrichtlich: Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

9. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

▨ Gebäude
--- Flurstücksgrenze
021 Flurstücknummer
○ Baumbestand
⊗ Kanaldeckel
0,68,70 Höhe in Meter über Normalhöhennull
▨ Böschung
...x...x...x Zaun

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind
 - gemäß § 4 (2) BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.
 - gemäß § 4 (3) BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig.
 - gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - gemäß § 1 (5) u. (9) BauNVO Sex-Shops und Vorführäume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

- Die Stockhöhe (Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses) darf gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO eine Höhe von 70,00 m üNN nicht überschreiten.
- Die Traufhöhe (Höhe zwischen Sockel und Schnittpunkt Oberkante Sparren des Dachgeschosses, gemessen am aufstehenden Mauerwerk) beträgt gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO beträgt 5,50 - 6,50 m.
- Die Firsthöhe bei geneigten Dächern bzw. Höhe der Attika bei Flachdächern (Höhe zwischen Sockel und der oberen Dachkante) beträgt gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO bei geneigten Dächern maximal 9,50 m.

Anzahl der Wohneinheiten

- Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt.

Dachform und -neigung

- Gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW sind Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 30° zulässig. Gauben sind unzulässig. Des Weiteren sind begrünte Flachdächer zulässig. Davon abweichend sind für untergeordnete Bauwerke, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen auch Flachdächer ohne Begrünung zulässig.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- Garagen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung gesondert dargestellten Flächen zulässig. Die Bereiche vor den Garagen sind in wasserdurchlässiger Weise (Spülfluten oder Rasenpflaster, Rasengittersteine oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien auf einem versickerungsfähigen Unterbau) zu befestigen.
- Auf einem Grundstück ist eine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig. Es ist jedoch grundsätzlich ein Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten und die Größe von 10,00 m² darf nicht überschritten werden. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sind zu beachten. Die zulässige Firsthöhe beträgt max. 3,00 m.

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 (größtflächige Verwendung von Kies, Schotter, Steinen o.ä. mineralischen Schutzgliedern) ist bis auf den erforderlichen Erschließungsweg (Stellplätze, Zufahrten zu den Garagen, Zugewegen 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 einzuräumen, dass die Behälter von der Straßenverkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

- Dächer mit einer Neigung kleiner 15° sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit einer standortgerechten Vegetation zu mindestens 80% extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsdecke muss im Mittel mindestens 10 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, technische Aufbauten, Teilflächen zur Gewinnung regenerativer Energien sowie Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachfläche kleiner gleich 30,00 qm.

- Die gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzten Bäume sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Hinweise

- Bei Erdarbeiten jeglicher Art können bisher nicht bekannte Bodendenkmäler (kulturgebietliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelruine oder 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 Erdarbeiten 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, Serrpeter Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen, um mögliche Konflikte während des Bauverfahrens 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). Sollten Befunde von besonderer Bedeutung entdeckt werden, gilt zunächst der Erhaltungsvorbehalt.

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 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. 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 Brauchwasserentzerrung 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.

- Innerhalb des Plangebietes muss mit Kampfmittelvorkommen gerechnet werden. Bodeneingriffende Bauarbeiten sollten daher mit gebotener Vorsicht erfolgen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und die allgemeine Ordnungsbehörde der Stadt Steinfurt sowie der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD WL) (Einsatzleitung bei der Bezirksregierung Arnsberg in Hagen innerhalb der Dienststunden, Tel.: 02331 / 6927-3880 bis -3885 oder außerhalb der Dienststunden der Führungs- und Lagedienst in Arnsberg, Tel.: 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.

- Falls Bäume mit Brusthöhendurchmesser von min. 30 cm von Fällarbeiten betroffen sind, sind diese auch vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar vor den Gehölzarbeiten durch Fachgutachten nach den Vorgaben des Mehlerdenkmalbuches (MKL/NV 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.

- § 44 (1) BNatSchG (artenschutzrechtliche Verbotsbestände) 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 Verbotsbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Ggf. ist die Untere Naturschutzbehörde (uNB) einzubinden.

- Die Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen zeigt für den Planbereich im südlich und südwestlichen Bereich Überflutungen von bis zu 0,3 m auf. Beim geplanten Gebäude handelt es sich um ein Wohngebäude, das einen ebenerdigen Zugang haben darf, 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.

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. 696), 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 (Bauordnungsverordnung - 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 (Planzeichnungsverordnung - 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 (Landesnaturerschutzeschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 21.07.2000 (GV. NRW. 2000 S. 568); in der zuletzt geänderten Fassung.

Änderungsverfahren

Änderungsbeschluss gemäß § 13a BauGB

Der Rat der Kreisstadt Steinfurt hat in seiner Sitzung am 27.06.2024 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Steinfurt, den Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB
 Dieser Plan hat mit Begründung laut Ratsbeschluss vom 27.06.2024 und nach örtlicher Bekanntmachung am xx.xx.2024 in der Zeit vom xx.xx.2024 bis xx.xx.2024 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.2024 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen.

Steinfurt, den Bürgermeisterin Schriftführerin

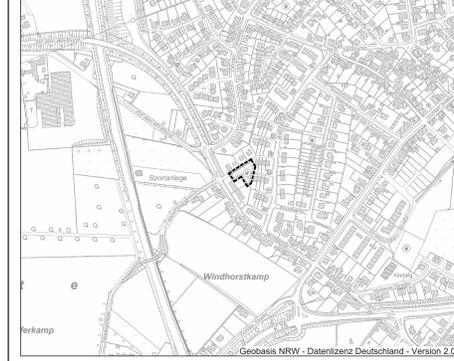
Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB
 Dieser Plan liegt mit der Begründung laut örtlicher Bekanntmachung vom xx.xx.2024 öffentlich aus. Mit der örtlichen Bekanntmachung ist der Plan rechtsverbindlich geworden.

Steinfurt, den Techn. Beigeordneter

Planunterlagen
 Diesem Plan liegen die Flurkarten des Katasteramtes Steinfurt zugrunde. Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist.

Steinfurt, den L.S. O.b.V.I.

Übersichtsplan M. 1:5.000



KREISSTADT STEINFURT
 Stadtteil Borghorst

Bebauungsplan Nr. 5 - 15. Änderung "Auf dem Windhorst"

Sachbearbeiter: H. Schwierter	Zeichner: M. Lütke	Blatt-Nr.: 1 von 1	Maßstab: 1:500
Planungsstand: Vorentwurf	Datum: 05.12.2024	Die Bürgermeisterin in Vertretung	
Entwurf: Rechtsverbindlichkeit	(Schöder) Technischer Beigeordneter		
Kreisstadt Steinfurt - Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung - Emsdettener Straße 40 48565 Steinfurt Telefon (02552) 925 - 0 Fax (02552) 925 - 390 stadtplanung@stadt-steinfurt.de			