



Festsetzungen gemäß PlanZV

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

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

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Hauptflurstichung

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)  
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

7. Örtliche Bauvorschriften

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  
Flurstücksnummer  
Baumbestand  
Kanaldeckel  
Höhe in Meter über Normalhöhennull  
Böschung  
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 Sockelhöhe (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 Bauliste, 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 (Splittwegen 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 Grundstücksfläche 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 baurechtlichen 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 Schutzgittern) 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 Vorgartenebenen und in den seitlichen Abstandsflächen mit Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen so einzurichten, dass die Behälter von der Straßenverkehrsfläche nicht eingesehen werden können.
- Dächer mit einer Neigung kleiner gleich 15° sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit einer standortgerechten Vegetation zu mindestens 80% eternit zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht 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 Bodendenkmäler, d.h. Mauerwerk, Einzelunde 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 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, Sentruper 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 Bauauftragten 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 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 Fassungsvolumen 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 anders verlegt - farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
- Innerhalb des Plangebietes muss mit Kampfmittelvorkommen gerechnet werden. Bodeneingreifende 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 (KDD 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 Fallarbeiten betroffen sind, sind diese auch vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar vor den Gehölzarbeiten durch Fachgutachten nach den Vorgaben des Methodenhandbuchs (MKL UNV 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 BNatSchG (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) gilt unabhängig von Bebauungsplänen und Baugenehmigungen. Auch gelten die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere § 44 BNatSchG) in 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 Starkregenhinweiserte 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. 686); 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 (Landesnaturschutzgesetz - 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

Örtliche 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 ortsüblicher Bekanntmachung am xx.xx.2024 in der Zeit vom xx.xx.2024 bis xx.xx.2024 öffentlich ausgelegen.

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 ortsüblicher Bekanntmachung vom xx.xx.2024 öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung ist der Plan rechtsverbindlich geworden.

Steinfurt, den ..... Techn. Beigeordneter

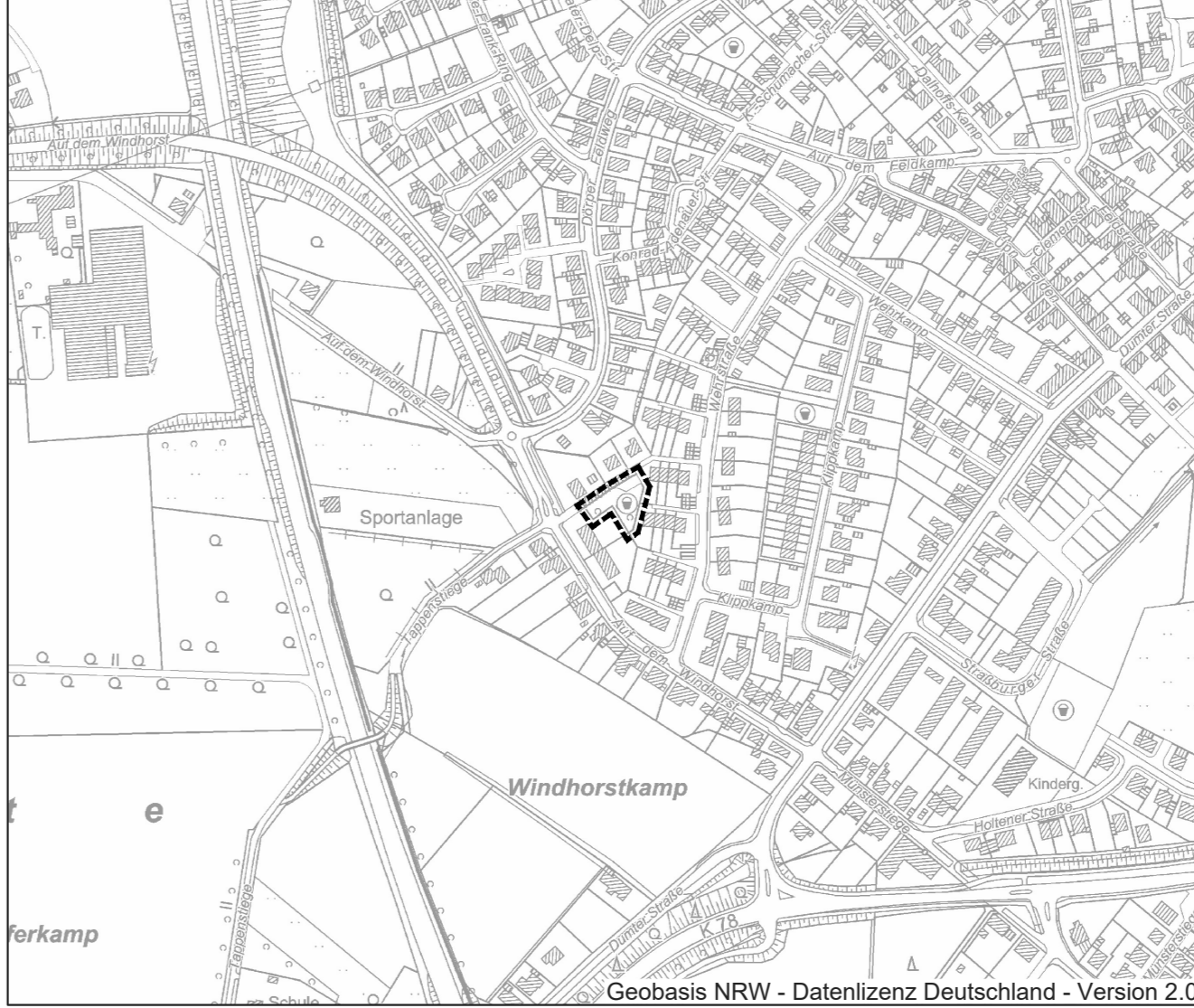
Planunterlage

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