

Gemarkung Borghorst

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 störenden Handwerksbetriebe gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO, 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, Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO und Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO unzulässig.
- Im festgesetzten Reinen Wohngebiet (WR) sind gemäß § 3 Bau BauNVO i.V.m. § 1 (5), (6) u. (9) BauNVO
  - Wohngebäude gemäß § 3 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.

- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen gemäß § 3 (2) Nr. 2 BauNVO, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe gemäß § 3 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
  - kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 3 (3) Nr. 1 BauNVO und sonstige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche sowie sportliche Zwecke gemäß § 3 (3) Nr. 2 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 des Rohfußbodens des Erdgeschossfußbodens) darf gem. § 18 BauNVO eine Höhe von 72,25 m üNN nicht überschreiten.
- Die Traufhöhe (Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Schnittpunkt Oberkante Sparren des Dachgeschosses, gemessen am aufgehenden Mauerwerk) bzw. Gebäudehöhe bei einem Flachdach wird gemäß § 18 BauNVO auf 3,50 m begrenzt.
- Die Gebäude- bzw. Firsthöhe (Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und der oberen Dachkante) bei geneigten Dächern darf gemäß § 18 BauNVO max. 4,50 m betragen.
- Stellplätze sind nur auf den in der Planzeichnung gesondert dargestellten Flächen zulässig.
- 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 qm nicht überschreiten. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sind zu beachten. Die jeweilige 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 Nebenanlagen für Fahrräder und Müllbehälter erforderlich ist. Die Stellplätze im Bereich der festgesetzten Flächen (St) sind wasserdurchlässig, z.B. mit Rasengittersteinen, zu befestigen.
- Sofern in den Vorgartenflächen oder in den seitlichen Abstandsflächen Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter angelegt werden, sind diese mit Hecken / Sträuchern dreiseitig so einzugrünen, dass die Behälter von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.
- 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 so genannten Steingärten (großflächige Verwendung von Kies, Schotter, Steinen etc.) ist unzulässig.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie

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

Nachrichtliche Darstellungen

- vorhandene Flurstücksgrenze
- 413 Flurstücksnummer
- Kanaldeckel Höhe in Meter über Normalhöhennull

Festsetzungen

Gemäß § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO

- WR Reine Wohngebiete
- WA Allgemeine Wohngebiete
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,5 Geschossflächenzahl (GFZ)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- o Offene Bauweise
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Zweckbestimmung: Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemäß § 9 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

- Firstrichtung
- FD Flachdach
- SD Satteldach
- PD Pultdach

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. 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 / qm 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 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.
- Eine Baufeldfreimachung ist zum Schutz von bodenbrütenden Vögeln gem. § 44 (1) BNatSchG nur von Anfang September bis Mitte März zulässig.
- Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse nach § 44 (1) BNatSchG sind Gehölzfällungen nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28. / 29.02. zulässig.
- 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.

Änderungsverfahren

Dieser Plan ist gemäß § 13a (1) BauGB aufgrund des Ratsbeschlusses vom 00.00.2021 geändert worden.

Steinfurt, Bürgermeisterin  
Dieser Plan hat laut Ratsbeschluss vom 16.12.2021 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 BauNVO und § 89 BauO NRW – ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Kreisstadt Steinfurt am als Satzung beschlossen worden.

Steinfurt, Bürgermeisterin Schriftführerin  
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

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 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); in der zuletzt geänderten Fassung.

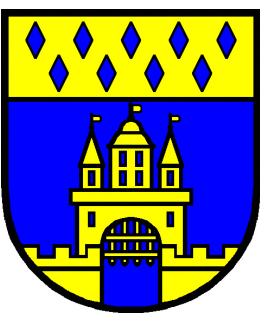
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 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.



KREISSTADT STEINFURT  
- Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung -

Bebauungsplan Nr. 62 - 7. Änderung

„Südlich Niedenkampstraße“ - Borghorst



Planübersicht 1 : 5.000				
Planungsstand	Datum	Änderungen		Datum
Entwurf	25.04.2022			
Rechtsverbindlichkeit		Stand		
FD 61 :	Sachbearbeiter :	Gezeichnet :	Maßstab :	Blatt-Nr. :
Bereich Stadtplanung	H. Schwietert	A. Zuchhold G. Heitkamp	1 : 500	1
Die Bürgermeisterin		(Schröder) Technischer Beigeordneter		
in Vertretung				
Emsdettener Straße 40, 48565 Steinfurt, Telefon (02552) 925-0, Fax (02552) 925-472				