



## Festsetzungen

Gemäß § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO

- Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Schule
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Zweckbestimmung: Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Nachrichtliche Darstellungen

- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandene Flurstücknummer
- vorhandene Gebäude
- Baumstandort
- Höhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)
- Kanaldeckel

## 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 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 (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 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 (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 21.07.2000 (GV. NRW. 2000 S. 568); in der zuletzt geänderten Fassung.

## Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
- Die Grundstücksfläche im Plangebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt.
- Höhe baulicher Anlagen**
- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf höchstens 0,50 m über der Oberkante der Geländehöhe im Eingangsbereich (= 65,58 m ü NHN), liegen.
  - Bei den im Plangebiet festgesetzten Dachneigungen darf eine Firsthöhe von max. 10,50 m, gemessen ab Rohfußboden des Erdgeschosses, nicht überschritten werden.
- Dachform und -neigung**
- Zulässig sind Sattel-, Krüppelwalm-, Pult-, Pyramiden- und Flachdächer mit Dachneigungen von 0° - 45°.
  - Dachausbauten (Gauben) und Quergiebel sind bei Dachneigungen von mehr als 35° zulässig. Der Abstand der Gauben und Quergiebel zum Giebelmauerwerk muss mind. 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge der Dachgauben und Quergiebel darf 50 % der jeweiligen Gebäudelänge, gemessen an der Traufseite, nicht überschreiten. Für Dacheinschnitte gelten die zuvor genannten Regelungen. Dachgauben und Quergiebel in der zweiten Dachebene sind unzulässig.
- Einfriedung und Begrünung**
- Sofern in den Vorgartenflächen ein Abstellplatz für bewegliche Abfallbehälter angelegt wird, so ist dieser mit Hecken / Sträuchern dreiseitig so einzugrünen, dass die Behälter von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können. Dieses gilt auch in den seitlichen Abstandsflächen.
  - 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 regenerativer Energie**
- Im Plangebiet ist die Nutzung von Solarenergie in Form von Solarpaneelen oder Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden zulässig.  
Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf geneigten Dächern nur parallel zur Dachfläche montiert zulässig. Auf Flachdächern und zulässigen Nebenanlagen sind Solarenergieanlagen auch aufgeständert zulässig. Gleiches gilt für Photovoltaikanlagen.
  - Im Plangebiet ist die Nutzung von Erd-, Luft- und Wasserwärmepumpen zulässig. Die Aufstellung der erforderlichen Außengeräte im Bereich zwischen der Verkehrsfläche und der jeweils zugeordneten Baugrenze ist unzulässig.
- Schallschutz**
- Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planurkunde zu entnehmen.  
Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Jan. 2018) nachzuweisen.  
Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

## Aufstellungsverfahren

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB aufgrund des Ratsbeschlusses vom 10.03.2022 im Sinne des § 30 BauGB aufgestellt worden.

Steinfurt,

Bürgermeisterin

Dieser Plan hat laut Ratsbeschluss vom ... gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausliegen.

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 Satzplan beschlossen worden.

Steinfurt,

Bürgermeisterin

Schriftführerin

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

Steinfurt,

Techn. Beigeordneter

Diesem Bebauungsplan lagen die Flurkarten des Katasteramtes Steinfurt zugrunde. Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist.

Steinfurt,

L.S.

O.b.v.l.

## 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 (§§ 16 + 17 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 (§ 26 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 verrieseln 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. Der Änderungsbereich wird im Trennsystem entwirrt.
- Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann über ein getrenntes Leitungssystem 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 Regenwasserkanalisation anzuschließen.  
Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.  
Sollte im Plangebiet eine Brauchwasserentnahme 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.
- 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.
- Vor dem Gebäudeabbruch und der Freistellung des Baufeldes wird unter entsprechender textlicher und fotografischer Dokumentation der Ergebnisse folgende Vorgehensweise empfohlen:  
- Die Durchführung einer Kontrolle des abzubrechenden Gebäudes auf Grundlage der standardisierten Vorgehensweise beim Kreis Steinfurt mit vorhergehender Festlegung des Untersuchungsumfanges  
- Die etwaige Durchführung einer ökologischen Baubegleitung im Rahmen des Gebäudeabbruches in Abhängigkeit von den Ergebnissen der Kontrollbegehung  
- Die Festlegung der Baustellenzufahrt unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange.
- 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.
- Für die Bauvorhaben wird der Einbau einer schalldämmten Lüftung in Unterrichtsräumen empfohlen, soweit Fenster in Fassaden angeordnet werden, für die eine Lärmbelastung am Tag von mehr als 55 dB(A) dokumentiert ist.
- Anlagen und Bestandteile des Bebauungsplanes und der Begründung ist:  
- Umweltbericht, erstellt durch das Büro arbeitsgruppe raum & umwelt (aru), Münster, vom 24.09.2022  
- Artenschutzvorprüfung, Stufe I, erstellt durch das Büro arbeitsgruppe raum & umwelt (aru), Münster, vom 24.09.2022  
- Schalltechnische Untersuchung, erstellt durch das Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH, Sitz Senden, vom Oktober 2022



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

## Bebauungsplan Nr. 73

### „Dumter Schule“ - Borghorst



Planübersicht 1 : 5000				
Planungsstand	Datum	Änderungen	Datum	
Entwurf	07.02.2023			
Rechtsverbindlichkeit				
		Stand		
FD 61:	Sachbearbeiter:	Gezeichnet:	Maßstab:	Blatt-Nr.:
Bereich Stadtplanung	W. Werning	A. Zuchhold	1 : 500	1
Die Bürgermeisterin		(Schröder) Technischer Beigeordneter		
In Vertretung				
Emsdettener Straße 40, 48565 Steinfurt, Telefon (02552) 925-0, Fax (02552) 925-472				