

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 zwei Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, **Fossilien**) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW). 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 (2) 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. 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 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 Gehölz-fällungen nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28. / 29.02. zulässig.
- Die Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen zeigt für den Planbereich an einigen Stellen Überflutungen auf, die punktuell bis zu 0,6 m betragen. Bei den Gebäuden im Plangebiet handelt es sich um verschiedene Gebäude eines Reiterhofes (Ställe, Reithalle, Strohlager, Remise), die einen ebenerdigen Zugang haben, sodass den Überflutungen bei fehlendem Sockel 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.
- Anlage und Bestandteil des Bebauungsplanes und der Begründung sind die Landschaftsökologische Bewertung vom Ing.-Büro Bohlien, Mülheim a. d. Ruhr von März 2000 und die Überflutungsbetrachtung von TUTTAHS & MEYER Ingenieurgesellschaft für Wasser-, Abwasser- und Energiewirtschaft mbH, Bochum von Februar 2023.

Festsetzungen

Gemäß § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO

- (SO)** Sondergebiet
Zweckbestimmung : Sport, Reitplatz, Reiterhof
- (0,4)** Geschossflächenzahl
0,35 Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschossigkeit
- o** offene Bauweise
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltung von Bäumen
- - -** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St** Zweckbestimmung: Stellplätze
- Na** Zweckbestimmung: Nebenanlagen
- — —** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Darstellungen

- Gebäude
- Flurstücksgrenze
- 373** Flurstücksnummer
- Baumstandort
- 3** Baufeldnummer

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 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.

Textliche Festsetzungen

Höhe baulicher Anlagen

- Die Sockelhöhe (Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschossfußbodens) darf gem. § 18 BauNVO eine Höhe von 60 cm über Oberkante der vor dem Grundstück gelegenen Straße, mittig an der Grundstücksgrenze gemessen, nicht überschreiten.
- Baufeld 2 (Pferdeställe): Die Traufhöhe (Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Schnittpunkt Oberkante Sparren des Dachgeschosses, gemessen am aufgehenden Mauerwerk) soll gemäß § 18 BauNVO zwischen 3,00 m und 3,30 m liegen. Die Gebäude- bzw. Firsthöhe (Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und der oberen Dachkante) darf gemäß § 18 BauNVO max. 5,00 m betragen.
- Baufeld 3 (Reithalle + Heu- und Strohlager): Die Traufhöhe (Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Schnittpunkt Oberkante Sparren des Dachgeschosses, gemessen am aufgehenden Mauerwerk) soll für die Reithalle gemäß § 18 BauNVO zwischen 4,90 m und 5,20 m liegen. Die Gebäude- bzw. Firsthöhe (Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und der oberen Dachkante) darf gemäß § 18 BauNVO max. 8,00 m betragen.
- Baufeld 4 (Remise): Die Traufhöhe (Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Schnittpunkt Oberkante Sparren des Dachgeschosses, gemessen am aufgehenden Mauerwerk) soll gemäß § 18 BauNVO zwischen 3,20 m und 3,50 m liegen. Die Gebäude- bzw. Firsthöhe (Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und der oberen Dachkante) darf gemäß § 18 BauNVO max. 5,00 m betragen.
- Baufeld 5 (Longierhalle): Die Traufhöhe (Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Schnittpunkt Oberkante Sparren des Dachgeschosses, gemessen am aufgehenden Mauerwerk) soll gemäß § 18 BauNVO max 4,20 m betragen. Die Gebäude- bzw. Firsthöhe (Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und der oberen Dachkante) darf gemäß § 18 BauNVO max. 6,80 m betragen.

Dachform und -neigung

- Zulässig sind flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10° bis 15° in den Baufeldern 2 bis 4 und von max. 20° im Baufeld 5. Das Kragdach in Baufeld 4 darf eine Dachneigung von max. 25° aufweisen. Untergeordnete Bauteile können mit Flachdächern ausgeführt werden.

Gestaltung der Gebäude

- Reithalle (Baufeld 3): Konstruktion: Stahlstützen mit Holzleimbündern Wände: Sockel 2,20 m hoch, Kalksandsteinmauerwerk in weiß Flächen oberhalb des Sockels: Windschutznetze aus Kunststoffgewebe in Tannengrün Restfläche: Giebelbereich Anschluss Heu- und Strohlager zu Pferdeställen sowie Traufgesimse: Holzverbreiterung, braun lasiert Dachfläche: Wellleternit (o.ä.), rot oder rotbraun beschichtet mit Lüfterfirst
- Heu- und Strohlager (Baufeld 3): Konstruktion: Stahlstützen, feuerverzinkt mit Dachkonstruktion aus Holz Seitenwände und Tore: Holzkonstruktion, braun lasiert Dachfläche: Schleppdach aus Wellleternit (o.ä.), rot oder rotbraun beschichtet
- Pferdeställe (Baufeld 2): Konstruktion: Massivbauweise mit Holzpfettendach Wände: Kalksandsteinmauerwerk in weiß Gesimse, Giebelflächen, Tore/Türen: Holzkonstruktion, braun lasiert Dachfläche: Wellleternit (o.ä.), rot oder rotbraun beschichtet mit Lüfterfirst aus Plexiglas Fenster/Lüftungsöffnungen: Stahlkonstruktion, feuerverzinkt und Windschutznetze, bei Kälte mit Klappen verschließbar
- Remise (Baufeld 4): Konstruktion: Stahlträger, feuerverzinkt Wände: Wellleternit (o.ä.), halboffen Dachfläche: Wellleternit (o.ä.), rot oder rotbraun beschichtet
- Longierhalle/Leichtbauhalle (Baufeld 5): Konstruktion: Stahlträger, feuerverzinkt Wände: untere Hälfte Trapezblech, rotbraun beschichtet; obere Hälfte Windschutznetze aus Kunststoffgewebe in Tannengrün Dachfläche: Wellleternit (o.ä.), rot oder rotbraun beschichtet

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- Nebenanlagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den in der Planzeichnung gesondert dargestellten Flächen zulässig. Stellplätze sind grundsätzlich nur über die Hauptzufahrt zum Grundstück zulässig.

Einfriedung und Begrünung

- Das Reithallengelände ist mit einem Koppelzaun (Rundpfähle mit waagrecht angebrachten Halbrundlatten) einzufrieden. Die Weiden und Wiesen sind mit Holzpfählen und Rundrählen oder Elektrozaun mit Breitbandsperrung einzufrieden.
- Die Bepflanzung und Begrünung ist entsprechend den Vorgaben der landschaftsökologischen Bewertung des Ing.-Büros U. Bohlien, Mülheim/Ruhr von März 2000 zu gestalten. Wenn es sich um die Anpassung in Richtung Klimaresilienz handelt, darf von den Vorgaben abgewichen werden.

Änderungs- und Ergänzungsverfahren

Dieser Plan ist gemäß § 13 BauGB aufgrund des Ratsbeschlusses vom 15.12.2022 geändert und ergänzt worden.

Steinfurt,

Bürgermeisterin

Dieser Plan hat laut Ratsbeschluss vom i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom bis gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB 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

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,

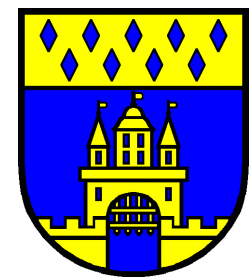
Techn. Beigeordneter

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

Steinfurt,

L.S.

Ö.b.V.I.



KREISSTADT STEINFURT
- Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung -

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 75
1. Änderung und Ergänzung

„Reiterhof Wilmsberg“ - Borghorst



Planübersicht 1 : 10.000

Planungsstand	Datum	Änderungen	Datum
Entwurf	24.03.2023		
Rechtsverbindlichkeit		Stand	
FD 61 : Bereich Stadtplanung	Sachbearbeiterin : H. Schwiertert	Gezeichnet : K. Wietkamp	Maßstab : 1 : 500
			Blatt-Nr. : 1
Die Bürgermeisterin In Vertretung		(Schróder) Technischer Beigeordneter	