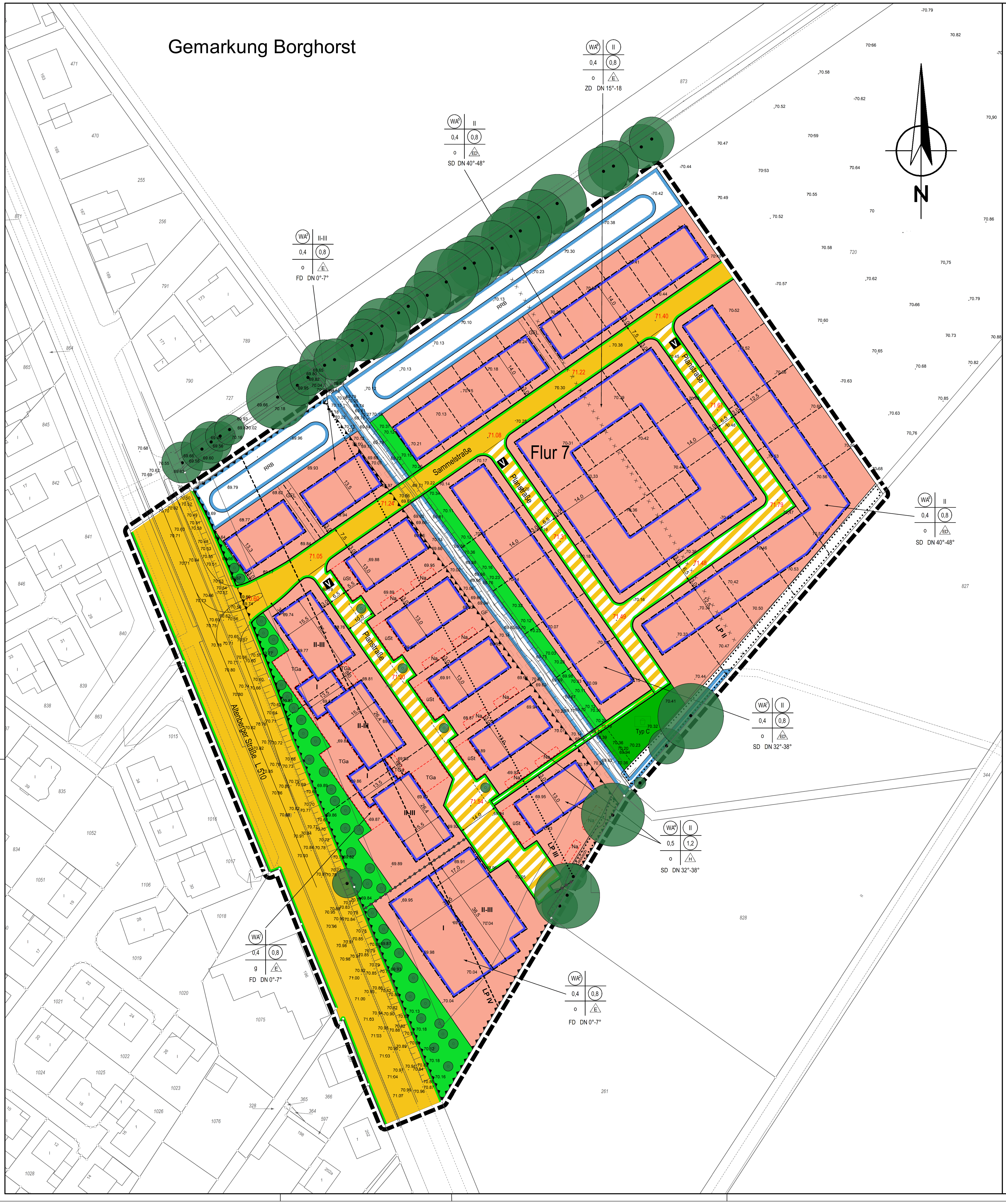


Festsetzungen

Gemäß § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO

Zeichen	Bedeutung
WA	Allgemeine Wohngebiete
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend
o	Offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
H	nur Hausgruppen zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
g	Geschlossene Bauweise
	Baugrenze
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
	Öffentliche Grünflächen
	Zweckbestimmung: Spielplatz
	Private Grünflächen
	Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
	Anpflanzen von Bäumen
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
	Erhaltung von Bäumen
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
üSt	Zweckbestimmung: überdachte Stellplätze
Na	Zweckbestimmung: Nebenanlagen
TGa	Zweckbestimmung: Tiefgaragen
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
GFL	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
GF	Geh- und Fahrrecht
	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Gemäß § 9 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

Zeichen	Bedeutung
40°- 48°	Dachneigung
SD	Satteldach
ZD	Zeltdach
FD	Flachdach

Nachrichtliche Darstellungen

Zeichen	Bedeutung
70.07	Höhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)
728	Flurstücksnummer
	vorhandene Flurstücksgrenze
	vorhandene Gebäude
	Böschung
	geplante Grundstücksgrsenze
71.05	geplante Deckenhöhen der Erschließungsflächen

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA[1] bis WA[8] sind gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5), (6) und (9) BauNVO
   - Wohngebäude gemäß § 4 (2) Nr. 1 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig.
   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO und Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
   - Gartenbaubetriebe gemäß § 4 (3) Nr. 4 BauNVO und Tankstellen gemäß § 4 (3) Nr. 5 BauNVO unzulässig.
2. In den Allgemeinen Wohngebieten 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.

Maß der baulichen Nutzung

3. Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA[4] ist die Grundflächenzahl mit 0,5 festgesetzt. Für die unter § 9 (1), Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 (4) BauNVO benannten baulichen Anlagen kann die festgesetzte Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.
4. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA[5] und WA[7] kann die als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzte Grundstücksfläche zur Ermittlung der Grundflächenzahl der angrenzenden Grundstücke herangezogen werden.

Sockelhöhe

5. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (Gebäudesockel) darf maximal 0,50 m über der nächstgelegenen fertig ausgebauten Verkehrsfläche liegen (Bezugspunkt), gemessen in der Gebäudemitte an der Zugangsseite. Die geplanten Deckenhöhen über Normalhöhe Null (üNHN) sind in den Verkehrsflächen angegeben.

Höhe baulicher Anlagen

6. Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA[1] sind die eingeschossigen Zwischenbauteile mit einer Attikahöhe von 3,50 m – 4,00 m, gemessen ab Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses, auszuführen.
7. Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA[2] ist der eingeschossige Baukörper mit einer Attikahöhe von 4,30 m – 4,60 m, gemessen ab Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses, auszuführen.
8. Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA[2] ist der zweigeschossige Baukörper mit einer Attikahöhe von 7,00 m – 8,00 m, gemessen ab Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses, auszuführen. Das mögliche dritte Geschoss ist als Staffelgeschoss mit einem umlaufenden Abstand von mind. 1,00 m zur Außenwand des darunterliegenden Geschosses auszuführen. Die Attikahöhe des dritten Geschosses (Staffelgeschoss) darf die zuvor genannte Höhe um max. 3,00 m überschreiten.
9. In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA[1 und 3] sind die zweigeschossigen Hauptbaukörper mit einer Attikahöhe von 6,00 m – 7,00 m, gemessen ab Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses, auszuführen. Das mögliche dritte Vollgeschoss ist als Staffelgeschoss mit einem umlaufenden Abstand von mind. 1,00 m zur Außenwand des darunterliegenden Geschosses auszuführen. Die Attikahöhe des dritten Geschosses (Staffelgeschoss) darf die zuvor genannte Höhe um max. 3,00 m überschreiten.
10. Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA[4] wird die Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Schnittpunkt Oberkante Sparren des Dachgeschosses, gemessen an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks (Traufhöhe), auf 6,50 m – 7,00 m begrenzt. Die Firsthöhe bei den festgesetzten Satteldächern, gemessen ab Rohfußboden des Erdgeschosses, darf max. 11,00 m nicht überschreiten.
11. Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA[5] wird die Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Schnittpunkt Oberkante Sparren des Dachgeschosses, gemessen an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks (Traufhöhe), auf 3,50 m – 4,00 m begrenzt. Die Firsthöhe bei den festgesetzten Satteldächern, gemessen ab Rohfußboden des Erdgeschosses, darf max. 10,00 m nicht überschreiten.
12. Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA[6] wird die Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Schnittpunkt Oberkante Sparren des Dachgeschosses, gemessen an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks (Traufhöhe), auf 6,50 m – 7,00 m begrenzt. Die maximale Gebäudehöhe bei den festgesetzten Zeltdächern, gemessen ab Rohfußboden des Erdgeschosses, darf max. 9,00 m nicht überschreiten.
13. Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA[7] wird die Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Schnittpunkt Oberkante Sparren des Dachgeschosses, gemessen an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks (Traufhöhe), auf 6,50 m – 7,00 m begrenzt. Die Firsthöhe bei den festgesetzten Satteldächern, gemessen ab Rohfußboden des Erdgeschosses, darf max. 11,00 m nicht überschreiten
14. Doppelhäuser bilden eine Gebäudeeinheit, Hausgruppen können eine Gebäudeeinheit bilden. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung eingetragenen Höhenlage der geplanten Deckenhöhen der Erschließungsstraßen in Meter über Normalhöhe Null (ü NHN) zu ermitteln.

Dachform und Neigung, Fassadengestaltung

15. Untergeordnete Bauteile, Garagen, überdachte Stellplätze und zulässige Nebenanlagen sind mit einer abweichenden Dachneigung oder mit Flachdächern zulässig.

    Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA[4] sind die überdachten Stellplätze und die Nebenanlagen mit Flachdächern auszuführen und in Gänze zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
16. In den Allgemeinen Wohngebieten WA[4] und WA[5] sind bei Gebäuden mit Satteldach Dachausbauten (Gauben) zulässig. Der Abstand der Gauben zum Giebelmauerwerk muss mind. 1,25 m betragen. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf 50 % der jeweiligen Gebäudelänge, gemessen an der Traufseite, nicht überschreiten. Dachgauben und Quergiebel in der zweiten Dachebene sind unzulässig.
17. Zulässige Doppel- und Reihenhäuser sind jeweils im gleichen Material für die Fassaden und die Dachflächen auszuführen. Ebenfalls sind Dachneigungen, Trauf- und Firsthöhen jeweils einheitlich zu wählen.
18. Die Fassaden der Gebäude sind überwiegen mit Verblendmauerwerk auszuführen. Bis zu maximal 25 % einer Fassadenseite können mit abweichenden Materialien gestaltet werden.

Garagen, überdachte Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen

19. Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den in der Planzeichnung gesondert dargestellten Flächen zulässig. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m Länge bis zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
20. Je Grundstück ist eine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch mit einem Abstand von mindestens 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie, in einer Größe bis max. 10,00 m² unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zulässig.

    Auf allen nordwestlichen Wohngrundstücken entlang der Fläche für die Wasserwirtschaft ist im Bereich zwischen den nordwestlichen Gebäudegrenzen und den nordwestlichen Grundstücksgrenzen jegliche Bebauung mit Nebenanlagen unzulässig.

    Die festgesetzten privaten Grünflächen entlang des Kuhlenbaches sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
21. Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA[1] ist die Errichtung von Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den für Tiefgaragen festgesetzten Flächen zulässig.
22. Außerhalb von durch Hochbauten überdeckten Bereichen sind die Decken der Tiefgaragen vollständig mit einer Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von mindestens 0,50 m zu überdecken und zu bepflanzen. Die herzustellende Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung, die wegen Krankheit, aus Sicherheitsgründen o. ä. entfernt werden muss, ist durch entsprechende Neupflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen.

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

23. Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Nutzungseinheiten in den festgesetzten WA-Gebieten wie folgt begrenzt:
    Im Allgemeinen Wohngebiet WA[1] wird die höchstzulässige Zahl der Nutzungseinheiten auf maximal acht Einheiten pro Einzelhaus begrenzt.

    Im Allgemeinen Wohngebiet WA[2] gibt es keine Einschränkungen zur höchstzulässigen Anzahl der Nutzungseinheiten.

    Im Allgemeinen Wohngebiet WA[3] wird die höchstzulässige Zahl der Nutzungseinheiten auf maximal sieben Einheiten pro Einzelhaus begrenzt.

    Im Allgemeinen Wohngebieten WA[4] wird die höchstzulässige Zahl der Nutzungseinheiten auf maximal eine Einheit pro Reihenhaus begrenzt.

    In den Allgemeinen Wohngebieten WA[5] und WA[7] wird die höchstzulässige Zahl der Nutzungseinheiten auf maximal zwei Einheiten pro Einzelhaus und maximal eine Einheit pro Doppelhaus begrenzt.

    Im Allgemeinen Wohngebieten WA[6] wird die höchstzulässige Zahl der Nutzungseinheiten auf maximal zwei Einheiten pro Einzelhaus begrenzt.

Erschließung

24. Die zentrale Versickerungsmulde (Kuhlenbach; WL 1200) wird an zwei Stellen gequert (eine Straße sowie ein Fuß- und Radweg). Die hierfür erforderlichen Genehmigungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt einzuholen.

Öffentliche Grünflächen sowie Geh,- Fahr- und Leistungsrechte

25. Die mit GFL gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
26. Die mit GF gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

Einfriedungen und Begrünungen

27. Die Vorgärten (Flächen zwischen der Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze) und die Gartenanlagen sind naturnah zu gestalten und mit einheimischen Stauden / Sträuchern / Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von sogenannten Steingärten (großflächige Verwendung von Kies, Schotter, Steinen etc.) ist unzulässig.
28. Sofern in den Vorgartenzonen Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter angelegt werden, sind diese mit Sträuchern, Hecken und sonstigen begrünten Einfassungen (begrünte Holz- oder Stahlkonstruktionen) aus standort-heimischen Laubgehölzen dreiseitig derart einzugrünen, dass die Behälter von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.
29. Vorgärten (Flächen zwischen der Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze) dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit Hecken aus einheimischen Laubgehölzen oder sichtoffenen Zäunen – max. 1,00 m Höhe über Straßenachse – eingefriedet werden. Mauern sind dort bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig.
30. Entlang der Altenberger Straße (L 510) ist auf den privaten Grundstücksgrenzen zum Grundstück Flur 7, Flurstück 693, Gemarkung Borghorst, eine 1,25 m hohe Gabionenwand zu errichten und beidseitig zu begrünen.
31. Gartenflächen, die an eine öffentliche Verkehrs- oder öffentliche Grünfläche angrenzen, dürfen entlang dieser Grenzen nur mit Hecken aus Laubgehölzen mit einer Höhe von max. 1,80 m mit innen liegendem Maschendraht- oder Draht- / Stabgitterzaun eingefriedet werden. Im Einmündungsbereich der Stichstraße zwischen den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA[1] und WA[4] darf die Heckenpflanzung bis zur Verlängerung der nordwestlichen Baugrenze maximal 1,00 m hoch sein.
32. Im Bereich der nördlichen Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken) sind die baulichen Anlagen wie Regenrückhaltebecken, Pumpwerke oder Ähnliches mit Stabgitterzäunen mit einer Mindesthöhe von 2,00 m einzufrieden. Die Bepflanzung, Gestaltung bzw. Flächenansaat im nördlichen Grünbereich ist in Bezug auf die angrenzende öffentliche Alleebaumfläche in Abstimmung mit dem Fachdienst Tiefbau bzw. Baubetrieb der Kreisstadt Steinfurt herzustellen. Mit der Festsetzung wird ein durchgängiger Grünstreifen gewährleistet und in seiner Gestaltung und Qualität an die angrenzenden öffentlichen Räume angegliedert.
33. In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA[1, 2, und 3] sind Flachdächer mit Ausnahme von Dachterrassen und der Bereiche mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, technischer Anlagen sowie untergeordneter Bauteile mit einer Substratschicht in mindestens 0,10 m Aufbauhöhe zu bedecken und mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen. Vegetationsflächen sind auf mindestens 80 % der obersten Dachfläche herzustellen. Im Bereichen über dem 1. Obergeschoss bei Gebäuden mit Staffelgeschossen sind mindestens 60 % der Dachfläche mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen. Die Flächen sind als begrünte Dachflächen zu unterhalten (§ 9 (1), Nr. 25a BauGB).

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

34. Der an die Altenberger Straße angrenzende Bereich ist als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt und mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Je Quadratmeter Pflanzfläche ist ein Strauch anzupflanzen. Ebenfalls ist innerhalb der Fläche an den festgesetzten Standorten ein standortgerechter einheimischer Laubbaum mit einem Mindeststammdurchmesser von 14-16 cm zu pflanzen. Die Abstände sind geringfügig verschiebbar. Die vorhandenen, festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Bäume und Sträucher, die wegen Krankheit, aus Sicherheitsgründen o. ä. entfernt werden müssen, sind durch entsprechende Neupflanzungen an gleicher oder geeigneter Stelle zu ersetzen.
35. In den Allgemeinen Wohngebieten WA[5] – WA[7] ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum II. Ordnung in der Pflanzperiode (November bis März) anzupflanzen und zu pflegen. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 5 m² vorzusehen. Baumabgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
36. Im Bereich der privaten Grünfläche entlang des Kuhlenbaches ist pro Grundstück ein weiterer standortgerechter heimischer Laubbaum II. Ordnung in der Pflanzperiode (November bis März) anzupflanzen und zu pflegen. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 5 m² vorzusehen. Baumabgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Flächen für die Wasserwirtschaft

37. Der Gewässerausbau sowie die Genehmigung für die Einleitung des Regenwassers in den Kuhlenbach ist mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt in einem Erlaubnisantrag gemäß §§ 8, 9 und 10 WHG (außerhalb des Bebauungsplanverfahrens) abzustimmen.
38. Gemäß § 97 (6) Landeswassergesetz (LWG NRW) ist ein Geländestreifen von 5,00 m ab Böschungsoberkante des Kuhlenbaches von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten und als begrünte Fläche naturnah herzustellen. Die Bepflanzung ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

39. In den gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB gekennzeichneten Flächen sind zum Schutz vor äußeren Einwirkungen durch Verkehrslärm besondere Schutzvorkehrungen notwendig. Für diese Flächen werden gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB folgende passive Lärmschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden zwingend vorgeschrieben:
40. Öffnungen von schutzbedürftigen Wohnräumen sind an der den Emissionsquellen abgewandten Seiten (nicht zu den Seiten der Altenberger Straße) vorzusehen. Zum Schutz der Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) sind diese seitlich oder von der lärmabgewandten Seite des Wohnhauses (nicht zu Seiten der Altenberger Straße) anzuordnen. Bei seitlicher Anordnung sind Außenwohnbereiche zusätzlich durch eine Lärmschutzwand zur Altenberger Straße zu schützen.
41. Die Anforderungen an sämtlichen bewerteten Bauschalldämmmaßen R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumlichkeiten ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-1:

    $R'_{w,ges}$ = $L_a - K_{Raumart}$ dB(A) mit
    $K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
    $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
    $K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches
    L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-1, 4.5.5 wobei mindestens einzuhalten sind:
    $R'_{w,ges}$ = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
    $R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume; Büroräume und Ähnliches
42. Für die einzelnen Lärmpegelbereiche ergeben sich gem. DIN 4109-1:2018-1 die folgenden resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maße.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 – 2:2018-1	Maßgeblicher Außenlärmpegel La (dB(A))	Erforderliches bewertetes Schalldämm – Maß der Außenbauteile erf. R' w,res (dB(A))	
		Wohnräume	Büroräume
II +++++	56 – 60	= 30	= 30
III ……	61 – 65	= 31 - 35	= 30
IV ——	66 – 70	= 36 - 40	= 31 – 35

43. An den Fassaden der Gebäude, an denen der Nachtmittelungspegel bei Werten oberhalb von 50 dB(A) liegt, ist es nach der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ notwendig, Schlafräume mit schallgedämmten, eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen zu versehen.
44. Ausnahmen von den Festsetzungen können gestattet werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 nachgewiesen wird, dass auch geringere oder andere Maßnahmen als die festgesetzten ausreichen.

Niederschlagswasserbeseitigung

45. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den Regelungen der „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die städtische Abwasseranlage in der Kreisstadt Steinfurt (Entwässerungssatzung)“ - in der aktuellen Fassung - in die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation einzuleiten. Dabei sind die Grundsätze der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser entsprechend den „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (RdErl. d. Ministerium für Umwelt und Natur, Landwirtschaft und Verbraucherschutz IV9 031 001 2104 - vom 26.05.2004) zu beachten.

Flächen und / oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

46. Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Feldhecke an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze ist dauerhaft zu schützen. Pflanzen, die wegen Krankheit, aus Sicherheitsgründen o.ä. entfernt werden müssen, sind durch entsprechende Neuanpflanzungen artgleich an gleicher oder geeigneter Stelle zu ersetzen.

Artenschutz

47. Zur Vermeidung, Minderung oder Ausgleich artenschutzrechtlicher Konflikte sind folgende mindernde Maßnahmen zu beachten:

    Bauzeitenregelung
    Gehölzfällung / Beseitigung von Gehölzen ausschließlich in den Wintermonaten (1. Oktober bis 28. / 29. Februar des Folgejahres). Neubautätigkeiten sollten möglichst vor der Brutphase ab 1. April beginnen.
    Bei Durchführung der Erschließungsarbeiten für Ver- und Entsorgungsleitungen zwischen März und Mai sollten durch blickdichte Bauzäune an der südlichen Feldhecke und zur Eichenallee Störungen der Brutvögel minimiert werden.

    Grünfläche Kuhlenbach
    Die das Plangebiet querende Grünfläche mit dem als öffentlichen Graben verlaufenden Kuhlenbach ist in einer Breite von 5,00 m als vollständig begrünte Fläche herzustellen. Entlang des Grabens ist eine wassergebundene Wegefläche als Pflegeweg herzustellen. Die nordöstliche Uferseite ist durch eine Baumpflanzung mit einem standortgerechten heimischen Laubbaum II. Ordnung mit Stammdurchmesser 14-16 cm pro Grundstück, herzustellen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

    Gehölzbestand Eichenallee
    Bei Baumaßnahmen, insbesondere bei der Erstellung des Regenrückhaltebeckens oder sonstiger baulicher Tätigkeiten, im Bereich der an den nordwestlichen Geltungsbereich grenzenden Eichenbestand sind die Schutzmaßnahmen der DIN 18920 zu beachten. Insbesondere sind die Kronen-Traufbereiche mittels standfesten Bauzauns (bzw. Holzverschlag) bzw. der Wurzelbereich wirksam zu schützen. Eine Veränderung der Erdoberfläche im Kronenbereich z.B. durch Verdichtung, Befahren, Leitungsbau u. ä. ist unzulässig. Bei Grundwasserabsenkungen im Bereich der Regenrückhaltebecken sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA[3, 5 und 6] sind angemessene Bewässerungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Stadtverwaltung der Kreisstadt Steinfurt über den gesamten Zeitraum der Absenkung durchzuführen.

    Artenschutzfreundliche Leuchtmittel
    Für die Außenbeleuchtung von Parkplatz- und Platzbeleuchtung sind nur Leuchten mit niedrigen, nur nach unten abstrahlenden Lampen mit insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmitteln (mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 %; bspw. LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton in Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von < 3000 K).
    Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind auszuschließen.

Solarpaneele, Photovoltaikanlagen

48. Im gesamten Plangebiet ist die Nutzung von Solarenergie in Form von Solarpaneelen oder Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden zulässig.

    Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Gebäuden parallel zur Dachfläche oder in diese integriert auszuführen. Bei Flachdächern sind auch aufgeständerte Sonnenenergieanlagen zulässig.

Hinweise und Empfehlungen

Nutzung regenerativer Energien

1. Bei der Bebauung der Grundstücke sowie der energetischen Konzeptionierung der Gebäude sollten nachstehende Hinweise beachtet werden, um eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung im Plangebiet zu erreichen.
2. Die Ausführung von Gründächern bei Flachdächern wird im gesamten Geltungsbereich begrüßt.
3. Die Gebäude sollten mit ihren Fensteröffnungen so weit wie technisch und rechtlich möglich nach Süden bzw. Südwesten orientiert werden, um durch passive Sonnenenergienutzung eine Energieeinsparung zu erreichen.
4. Ressourcenschonende sowie umweltverträgliche Formen der Wärmeversorgung (z. B. Solarenergie, Erdwärmenutzung, Pellets-Heizanlagen, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnungsmöglichkeit) sollten möglichst Berücksichtigung finden.

Versorgungsleitungen

5. Für die Versorgungsstraßen ist ein ausreichender Trassenraum zur Verfügung zu stellen. Dabei ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 „Anpflanzung im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu beachten.
6. Aus öffentlichen Wasserversorgungsanlagen stehen 48 m³/h Feuerlöschwasser zur Verfügung. Sofern ein Mehrbedarf an Feuerlöschwasser besteht, muss dies im Einzelfall nachgewiesen werden. Die Löschwasserversorgung von Gebäuden mit erhöhten Brandrisiken, Brandabschnittsgrößen nach BauO NRW oder erhöhten Brandlasten ist im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Bodendenkmale

7. 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.

Kampfmittel

8. Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln im Zuge von Erd- und Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und ist unverzüglich die Feuerwehr der Kreisstadt Steinfurt zu informieren. Etwaig erforderliche Ramm-, Bohr- und Gründungsarbeiten sind als besonders gefährdend anzusehen und rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsüberprüfung anzumelden.

Artenschutz

9. Folgende Maßnahmen werden im Sinne eines vorbeugenden Artenschutzes empfohlen:

- Einbau von Nisthilfen für Fledermäuse innerhalb der Eichenallee, aber auch an den neuen Gebäuden in Form von Fledermausquartieren innerhalb des Wandwärmedämmverbund-System wie beispielsweise Fledermauseinbaustein (Fa. Hasselfeldt o.ä.), (Firma Hagemeister o.ä.), Fledermaus-Einbauquartier (Fa. Schwegler o.ä.) oder Fledermaus-Großraumeinbaustein (Fa. Strobel) und / oder der Installation von Nisthilfen für Fledermäuse in den Gebäudefassaden z. B. zum Vorhängen vor die Fassade wie beispielsweise das Fledermaus-Fassadenquartier (Fa. Schwegler o.ä.).
- Verwendung einer fledermausfreundlichen Außenbeleuchtung im Zugangs-bereich durch Installation von mit Bewegungsmeldern ausgestatteten niedrigen, nur nach unten abstrahlenden Lampen mit insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmitteln (mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 %; bspw. LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton in Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von < 3000 K).
- Vermeidung von Vogelschlag an großformatigen Fensterfronten durch Verzicht einer Bepflanzung mit Gehölzen im Nahbereich, Verwendung möglichst reflexionsarmer und nicht spiegelnder Produkte etc. und Berücksichtigung einschlägiger Empfehlungen (z.B. https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf).

Vertragliche Regelungen

10. Zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 76a „südlich Eichenallee“ werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Kreisstadt Steinfurt und dem privaten Investor als Grundstückseigentümer abgeschlossen.

Vorschriften

11. 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.

Anlagen

Anlagen und Bestandteile des Bebauungsplanes und der Begründung sind:

1. Umweltbericht, erstellt durch den Landschaftsarchitekten Ulrich Schultewolter, Telgte, vom 27.09.2021.
2. Artenschutzvorprüfung der Stufe I, erstellt durch den Landschaftsarchitekten Ulrich Schultewolter, Telgte, vom 07.09.2020.
3. Immissionsschutz – Schalltechnisches Gutachten zur Untersuchung der Geräuscheinwirkungen aus Gewerbe- und Verkehrslärm – Bericht Nr. L 5296-01/4, erstellt durch das Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft und Immissionsschutz Richters und Hüls, Ahaus, vom 17.09.2021.
4. Immissionsschutz – Geruchsgutachten zu landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen – Bericht Nr. G 5296-03, erstellt durch das Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft und Immissionsschutz Richters und Hüls, Ahaus, vom 23.04.2021.
5. Vorplanung der Entwässerung, Projekt-Nr. 1256 001, erstellt durch die Ingenieurgesellschaft für Wasser-, Abwasser- und Energiewirtschaft mbH Tuttahs und Meyer, Bochum, vom November 2019.
6. Baugrunduntersuchung im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens, Bericht Nr. GR-8153 / 7632, erstellt durch das Ing.- Büro für Geotechnik und Baustofftechnologie, Dipl.- Ing. Wolfgang de Reuter, Altenberge vom 14.04.2020.

Aufstellungsverfahren

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB aufgrund des Ratsbeschlusses vom 23.05.2019 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 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 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

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.

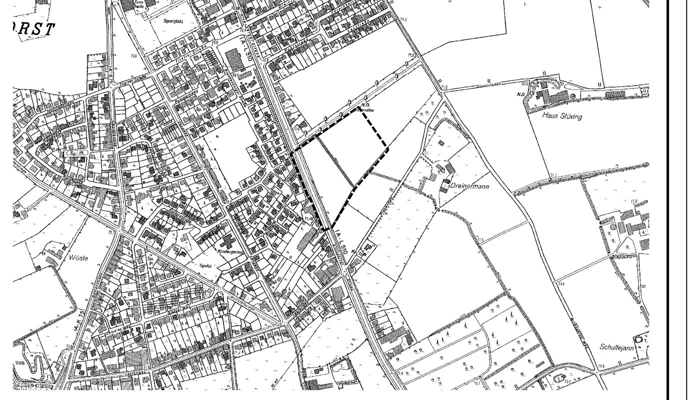
Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 21.07.2000 (GV. NRW. 2000 S. 568); in der zuletzt geänderten Fassung.

KREISSTADT STEINFURT

- Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung -

Bebauungsplan Nr. 76a

„südlich Eichenallee“ - Borghorst



Planübersicht 1 : 10.000

Planungsstand	Datum	Änderungen	Datum
Entwurf	30.09.2021		
Rechtsverbindlichkeit		Stand	

FD 61 :	Sachbearbeiter :	Gezeichnet :	Maßstab :	Blatt-Nr. :
Bereich Stadtplanung	W. Werning	A. Zuchhold G. Heitkamp	1 : 500	1

Die Bürgermeisterin
In Vertretung

(Schröder)
Technischer Beigeordneter

Emsdettener Straße 40, 48565 Steinfurt, Telefon (02552) 925-0, Fax (02552) 925-472