



Planzeichenerklärung

Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 76a „Südlich Eichenallee“ Steinfurt-Borghorst

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

WA 1 Allgemeines Wohngebiet, z.B. mit der Ordnungsziffer 1

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

0,4 Grundflächenzahl: z.B. 0,4

0,8 Grundflächenzahl: z.B. 0,8

II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstzahl

H_{max} 15,00 Maximale Gebäudehöhe für Gebäude mit Satteldach

H_{max} 10,50 Maximale Gebäudehöhe für Gebäude mit Flachdach / Pultdach

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubaren Flächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

△ nur Einzelhäuser zulässig

△, ab nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

△, ab nur Reihenhäuser zulässig

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise, s. textliche Festsetzungen

□ Baugrenze, überbaubare Fläche

Ga Flächen für Garagen

Cp Flächen für Carports

St Flächen für Stellplätze

TGa Flächen für Tiefgaragen

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

■ Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

■ Öffentliche Straßenverkehrsflächen

■ Straßenbegrenzungslinie

■ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich

F + R Fuß- und Radweg

— Einfahrtbereich

— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen zur Anpflanzung, Pflanz- und Erhaltungsschulung § 9 (1) Nr. 25 BauGB

■ Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

■ Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

■ festgesetzter Standort zur Anpflanzung eines Baumes (nachrichtlich)

■ Mit Geh-, Fahr- und Leutungsrecht GFL zu belastende Fläche zugunsten der Stadtwerke Steinfurt GmbH sowie der Stadt Steinfurt

■ Mit Leutungsrecht LR2 zu belastende Fläche zugunsten der Stadtwerke Steinfurt GmbH sowie der Stadt Steinfurt

Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird § 9 (1) Nr. 9 BauGB

■ Abgrenzung, bei deren Bebauung besondere Anforderungen an die Schalldämmung von Gebäuden und Vorkerkungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen – hier passiver Lärmschutz –

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) Nr. 16 BauGB

■ Fläche zur Regelung des Wasserabflusses

■ Fläche zur naturnahen Böschungsbepflanzung

Bauordnungsrechtliche Vorschriften

■ Vorgartenzonen, s. textliche Festsetzungen

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge

■ Vorgeschlagene Grundstücksparzellierung / Bebauung

■ Flurstücksgrenze, -nummer

■ Bemaßung in Meter

■ Nutzungsschablonen

Textliche Festsetzung

Art der baulichen Nutzung

- In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA' bis 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 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 gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO und Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
 - Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO und Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

- In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA' 1 und WA' 1 ist die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Für die unter § 9 (1) Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 (4) BauNVO benannten baulichen Anlagen kann die festgesetzte Grundflächenzahl unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
- In dem Allgemeinen Wohngebiet WA' kann die Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzte Grundstücksfläche zur Ermittlung der Grundflächenzahl der angrenzenden Grundstücke herangezogen werden.

Höhe baulicher Anlagen

- In den Allgemeinen Wohngebieten ist die zulässige Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO als maximale Gebäudehöhe über Bezugspunkt in Abhängigkeit von der Dachform festgesetzt.
- Für Gebäude mit Satteldach gilt die Firsthöhe als maximale Gebäudehöhe (H_{max} SD). Für Gebäude mit Flach-, bzw. Pultdach gilt als maximale Gebäudehöhe (H_{max} FDPD) die Oberkante Attika des Flachdaches bzw. der höchste Punkt des Daches im Schnittpunkt zwischen der Außenwand des aufsteigenden freistehenden Mauerwerks und der Außenkante Dachtrauf des Hauptbaldachs.

- Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Höhen (H_{max} SD bzw. H_{max} FDPD) ist die mittlere Höhenlage aus den angegebenen Höherpunkten über NNH der dem jeweiligen Baugrundstück vorgelagerten Straßenverkehrsfläche gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes.
- 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 Parzellierung eingetragenen Kanaldeckelhöhen bzw. der festgesetzten Höhenlage der Erschließungsstraße in Meter über Normalhöhen (NNH) zu ermitteln.

Sochelle

- Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (Gebäudesockel) darf maximal 0,50 m über der nächstgelegenen Verkehrsfläche liegen (Bezugspunkt), gemessen in Gebäudemitte.
- Abweichende Bauweise

- Für die Allgemeinen Wohngebiete WA' und WA' ist eine abweichende Bauweise 'a' festgesetzt. Abweichung von der offenen Bauweise dürfen in dem Allgemeinen Wohngebiet WA' Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche bestehend ohne Grenzabstand errichtet werden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA' dürfen Gebäude zu einer Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand errichtet werden.

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

- Für die Allgemeinen Wohngebiete WA' und WA' wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf fünf Wohnungen begrenzt.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA' 1, WA' 1 und WA' 1 sind bei einer Einzeleinstellung pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Eine Doppelhaus- oder Hausgruppenbebauung ist maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte bzw. je einzelnes Haus (z.B. Reihen- oder Kettenhaus) einer Hausgruppe zulässig.
- Für das Allgemeine Wohngebiet WA' wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf sechs Wohnungen je Einzelhaus begrenzt.

Dachform und Neigung

- Untergeordnete Bauteile, Garagen, oberdeckte Stellplätze und zulässige Nebenanlagen sind mit einer Dachneigung von maximal 25 Grad oder mit Flachdachform zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA' 1 und WA' 1 sind bei Gebäuden mit Satteldach Dachausbauten (Gauben) zulässig. Der Abstand der Gauben zum Giebelmauerwerk muss mind. 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf 50 % der jeweiligen Gebäudelänge betragen. Die Gauben müssen nicht überschreiten, Dachgauben in der zweiten Dachebene sind unzulässig.

Garagen, Carports, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen

- Garagen, Carports, oberdeckte Stellplätze u.ä. im Sinne des § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den in der Planzeichnung gesondert dargestellten Flächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m Länge bis zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zur Begrenzungslinie von Flächen für Geh-, Fahr- und Leutungsrechte einstellbar.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch mit einem Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie bzw. mit einem Abstand von mindestens 3,00 m zur Begrenzungslinie von Flächen für Geh-, Fahr- und Leutungsrechte, in einer Größe bis max. 10,00 qm unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zulässig.

Erschließung

- Die zentrale Versickerungsmulde (Kuhlenbach) darf an zwei Stellen mit Brücken (eine Straße sowie ein Fuß- und Radweg) gekoppelt. Die hierfür erforderlichen Genehmigungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt einzuholen.

Öffentliche Grünflächen sowie Geh-, Fahr- und Leutungsrechte

- Die mit GFL und LR 2 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- Fahr- und Leutungsrecht (GFL 1) bzw. einem Leutungsrecht (LR 2) zugunsten der Allgemeinheit sowie der Versorgungsgrüze zu belasten.

Eintriedungen und Begrünungen

- Die Vorgärten und die Gartenanlagen sind naturnah zu gestalten und mit einheimischen Sträuchern / Sträuchern / Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgange Pflanzen sind möglichst umgehend gleichwertig zu ersetzen. Die Anlage von sogenannten Steinlagen (grundstückliche Verwendung von Kies, Schotter, Steine etc.) ist unzulässig. Sofern in den Vorgärten Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter angelegt werden, sind diese mit Sträuchern, Hecken und sonstigen geeigneten Entlastungen (gegründ. Holz- oder Stahlkonstruktionen) aus standortheimischen Laubbäumen dreiseitig derart einzuräumen, dass die Behälter von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht eingesehen werden können.
- Vorgärten dürfen gemäß § 89 BauNVO 2018 zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit Hecken aus standortheimischen Laubbäumen oder schiffchen Zäunen – max. 1,00 m Höhe über Straßenniveau – eingefriedet werden. Mauern sind dort bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig.

- An Nachbargrenzen zwischen Baugrundstücken sind gemäß § 89 BauNVO 2018 Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m in Form von Hecken aus standortgerechten heimischen Laubbäumen, ausnahmsweise auch in Verbindung mit Mauerwerk und/oder Stabgitterzäunen, zulässig.
- 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. Flächenversiegelung im Bereich ist in Bezug auf die angrenzende öffentliche Alleeumfläche in Abstimmung mit dem Fachdienst Tiefbau bzw. Baubetrieb der Stadt Steinfurt herzustellen. Mit der Festsetzung wird ein durchgängiger Grünstrahl gewährleistet und in seiner Gestaltung und Qualität an die angrenzenden öffentlichen Räume angegliedert.

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA' 1, WA' 1 und WA' 1 sind Flächen für die Ausparnung von Dachterrassen und der Bereiche des Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, technischer Anlagen sowie untergeordneter Bauteile mit einer Substratschicht in mindestens 0,10 m Aufbauhöhe zu bedenken und mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen. Vegetationsflächen sind auf mindestens 60 % der Dachfläche herzustellen. Die Flächen sind als begrünte Dachflächen zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Der an die südwestliche Geltungsbereichsgrenze gelegene, parallel zur Altenberger Straße verlaufende Bereich ist als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt und ist mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Je Quadratmeter Pflanzfläche ist ein Strauch anzupflanzen. Ebenfalls ist innerhalb der Fläche an den festgesetzten Standorten ein standortgerechter 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 sind in der Pflanzperiode (November bis März) anzupflanzen und zu pflegen. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 5 m² vorzusehen.

Flächen für die Wasserwirtschaft

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

Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

- In den gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB gekennzeichneten Flächen sind zum Schutz vor äußeren Einwirkungen durch Verkehrsmittel besondere Schutzvorkehrungen notwendig. Für diese Flächen werden gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB folgende passive Lärmschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden zwingend vorgeschrieben:
- Öffnungen von Schutzbedeckungen, Wölbungen sind an der den Emissionsrichtungen abgewandten Seiten (nicht zu den Seiten der Altenberger Straße) vorzusehen. Zum Schutz der Außenwände (Balkone, Loggien, Terrassen) sind diese seitlich oder von der lüftungsgewandten Seite des Wohnhauses (nicht zu Seiten der Altenberger Straße) anzubringen. Bei besonderer Anordnung sind Außenwändebereiche zusätzlich durch eine Lärmschutzwand zur Altenberger Straße zu schützen.
- Die Anforderungen an sämtlichen bewohnten Bauschalldämmen R_wges der Außenwände von geschützten Räumlichkeiten ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-1:

$$R'_{w, \text{gepl}} = L_e + K_{\text{Raumart}} + dB(A) \text{ mit}$$
$$K_{\text{Raumart}} = 25 \text{ dB für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien}$$
$$K_{\text{Raumart}} = 20 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Bürosräume und Ähnliches}$$
$$K_{\text{Raumart}} = 35 \text{ dB für Büroräume und Ähnliches}$$
$$L_e = \text{der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-1, 4.5.5 wobei mindestens eintrittsind:}$$
$$K_{w, \text{gepl}} = 35 \text{ dB für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien}$$
$$K_{w, \text{gepl}} = 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts-, Büroräume und Ähnliches}$$

Für die einzelnen Lärmpegelbereiche ergeben sich gem. DIN 4109-1:2018-1 die folgenden resultierenden bewerteten Bauschallmaß-Maße:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1:2018-1	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a (dB(A))	Erforderliches bewertete Schalldämm R _w (dB(A))	Bürosräume
I +++++	56 – 60	≥ 30	≥ 30
II +++++	61 – 65	≥ 31 – 35	≥ 30
III +++++	66 – 70	≥ 36 – 40	≥ 31 – 35

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

Niederschlagswasserbeseitigung

- 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 Grundzüge der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser entsprechend den Anforderungen an die Niederschlagswasserentlassung im Trennverfahren (Richtl. d. Ministerium für Umwelt und Natur, Landwirtschaft und Verbraucherschutz-V19 031 001 2104 - vom 28.05.2004) zu beachten.

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

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

Grünfläche Kuhlenbach

Die Grünfläche Kuhlenbach ist eine Grünfläche mit dem als öffentlichen Graben zu erhaltenden Kuhlenbach in einer Breite von 5,00 m als vollständig begrünte Fläche herzustellen. Entlang des Grabens ist eine wasserbegrenzende Wegfläche als Pflege- und öffentlicher Fußweg herzustellen. Die nördöstliche Uferseite ist durch eine Baumreihung aus Bäumen mit Stammumfang 14-15 cm bei Pflanzabständen von bis 15 m herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Geh- und Fußwege

Die Grünfläche Kuhlenbach ist eine Grünfläche mit dem als öffentlichen Graben zu erhaltenden Kuhlenbach in einer Breite von 5,00 m als vollständig begrünte Fläche herzustellen. Entlang des Grabens ist eine wasserbegrenzende Wegfläche als Pflege- und öffentlicher Fußweg herzustellen. Die nördöstliche Uferseite ist durch eine Baumreihung aus Bäumen mit Stammumfang 14-15 cm bei Pflanzabständen von bis 15 m herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Antenschutzbereich

Die Grünfläche Kuhlenbach ist eine Grünfläche mit dem als öffentlichen Graben zu erhaltenden Kuhlenbach in einer Breite von 5,00 m als vollständig begrünte Fläche herzustellen. Entlang des Grabens ist eine wasserbegrenzende Wegfläche als Pflege- und öffentlicher Fußweg herzustellen. Die nördöstliche Uferseite ist durch eine Baumreihung aus Bäumen mit Stammumfang 14-15 cm bei Pflanzabständen von bis 15 m herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Antenschutzbereich

Die Grünfläche Kuhlenbach ist eine Grünfläche mit dem als öffentlichen Graben zu erhaltenden Kuhlenbach in einer Breite von 5,00 m als vollständig begrünte Fläche herzustellen. Entlang des Grabens ist eine wasserbegrenzende Wegfläche als Pflege- und öffentlicher Fußweg herzustellen. Die nördöstliche Uferseite ist durch eine Baumreihung aus Bäumen mit Stammumfang 14-15 cm bei Pflanzabständen von bis 15 m herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Antenschutzbereich

Die Grünfläche Kuhlenbach ist eine Grünfläche mit dem als öffentlichen Graben zu erhaltenden Kuhlenbach in einer Breite von 5,00 m als vollständig begrünte Fläche herzustellen. Entlang des Grabens ist eine wasserbegrenzende Wegfläche als Pflege- und öffentlicher Fußweg herzustellen. Die nördöstliche Uferseite ist durch eine Baumreihung aus Bäumen mit Stammumfang 14-15 cm bei Pflanzabständen von bis 15 m herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Antenschutzbereich

Die Grünfläche Kuhlenbach ist eine Grünfläche mit dem als öffentlichen Graben zu erhaltenden Kuhlenbach in einer Breite von 5,00 m als vollständig begrünte Fläche herzustellen. Entlang des Grabens ist eine wasserbegrenzende Wegfläche als Pflege- und öffentlicher Fußweg herzustellen. Die nördöstliche Uferseite ist durch eine Baumreihung aus Bäumen mit Stammumfang 14-15 cm bei Pflanzabständen von bis 15 m herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Antenschutzbereich

Die Grünfläche Kuhlenbach ist eine Grünfläche mit dem als öffentlichen Graben zu erhaltenden Kuhlenbach in einer Breite von 5,00 m als vollständig begrünte Fläche herzustellen. Entlang des Grabens ist eine wasserbegrenzende Wegfläche als Pflege- und öffentlicher Fußweg herzustellen. Die nördöstliche Uferseite ist durch eine Baumreihung aus Bäumen mit Stammumfang 14-15 cm bei Pflanzabständen von bis 15 m herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Antenschutzbereich

Folgende Maßnahmen werden im Sinne eines vorbeugenden Antenschutzes empfohlen:

- Einbau von Nisthilfen für Fledermäuse innerhalb der Eichenallee, aber auch an den neuen Gebäuden in Form von Fledermausquartieren innerhalb des Wandwärmeschutzsystems wie beispielsweise Fledermausnestbauten (Fa. Hasekellert o.ä.), (Firma Hagemeyer o.ä.), Fledermaus-Einbaueinheiten (Fa. Schwäger o.ä.) oder Fledermaus-Großraumnestbauten (Fa. Strobel) und/oder der Installation von Nisthilfen für Fledermäuse in den Gebäudesäumen z.B. zum Vorhängen vor die Fassade wie beispielsweise das Fledermaus-Fassadenquertier (Fa. Schwäger o.ä.).
- Verwendung einer fledermausfreundlichen Außenbeleuchtung im Zugangsbereich durch Installation von mit Bewegungsmeldern ausgestatteten niedrigen, nur nach unten abstrahlenden Lampen mit insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmitteln mit einer Hauptleuchte des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 %, bzw. LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton in Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von < 3000 K.
- Vermeidung von Vogelzug in großformatigen Fensterfronten durch Verzicht einer Bepflanzung mit Gehölzen im Nebbereich. Verwendung möglichst reflektierender und nicht spiegelnder Produkte etc. und Berücksichtigung einschlägiger Empfehlungen (z.B. https://vogelgas.vogelware.ch/assets/files/broschuren/vogel_gas_licht_2012.pdf).

Vertragliche Regelungen

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

Vorschriften

- Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rahmen der Kreisstadt Steinfurt, Emsdettener Straße 40, 48565 Steinfurt, beim Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung, Erfassung der Dienstzeiten eingesehen werden.

Anlagen

- Umweltbericht und Antenschutzbewertung der Stufe 1, erstellt durch den Landschaftsarchitekten Ulrich Schulte-Wiel, Telgte, vom 28.10.2020.
- Immissionsschutzgutachten – Schallstrahlung Beurteilung im Rahmen der Bepflanzung – Bericht Nr. 1, 5296-01, erstellt durch das Ingenieurbüro für Adalwin und Immissionsschutz Richter und Hils, Ahaus, vom 30.10.2020.
- Vorgaben der Entwässerung, erstellt durch die Ingenieurgesellschaft für Wasser-, Abwasser- und Energiewirtschaft mbH Tutshaus und Meyer, Bochum, vom November 2019.
- Baugrunderkundung im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens, erstellt durch das VDI-Büro für Geotechnik und Baugrunderkundung, Dipl.-Ing. Wolfgang de Reuter, Altenberge vom 14.04.2020.

Aufstellungsverfahren

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Baugeschützes (BauGB) aufgrund des Beschlusses vom 23.09.2019 aufgestellt worden.

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

Dieser Plan hat seinen Festsetzungen nach § 9 BauGB – in Verbindung mit der Bauordnung vom 2019 – ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Kreisstadt Steinfurt am als Satzung beschlossen worden.

Dieser Plan hat seinen Festsetzungen nach § 9 BauGB – in Verbindung mit der Bauordnung vom 2019 – ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Kreisstadt Steinfurt am als Satzung beschlossen worden.

Dieser Plan hat seinen Festsetzungen nach § 9 BauGB – in Verbindung mit der Bauordnung vom 2019 – ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Kreisstadt Steinfurt am als Satzung beschlossen worden.

Dieser Plan hat seinen Festsetzungen nach § 9 BauGB – in Verbindung mit der Bauordnung vom 2019 – ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Kreisstadt Steinfurt am als Satzung beschlossen worden.

Dieser Plan hat seinen Festsetzungen nach § 9 BauGB – in Verbindung mit der Bauordnung vom 2019 – ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Kreisstadt Steinfurt am als Satzung beschlossen worden.

Dieser Plan hat seinen Festsetzungen nach § 9 BauGB – in Verbindung mit der Bauordnung vom 2019 – ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Kreisstadt Steinfurt am als Satzung beschlossen worden.

Dieser Plan hat seinen Festsetzungen nach § 9 BauGB – in Verbindung mit der Bauordnung vom 2019 – ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Kreisstadt Steinfurt am als Satzung beschlossen worden.

Dieser Plan hat seinen Festsetzungen nach § 9 BauGB – in Verbindung mit der Bauordnung vom 2019 – ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Kreisstadt Steinfurt am als Satzung beschlossen worden.

Dieser Plan hat seinen Festsetzungen nach § 9 BauGB – in Verbindung mit der Bauordnung vom 2019 – ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Kreisstadt Steinfurt am als Satzung beschlossen worden.

Dieser Plan hat seinen Festsetzungen nach § 9 BauGB – in Verbindung mit der Bauordnung vom 2019 – ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Kreisstadt Steinfurt am als Satzung beschlossen worden.

Dieser Plan hat seinen Festsetzungen nach § 9 BauGB – in Verbindung mit der Bauordnung vom 2019 – ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Kreisstadt Steinfurt am als Satzung beschlossen worden.

Dieser Plan hat seinen Festsetzungen nach § 9 BauGB – in Verbindung mit der Bauordnung vom 2019 – ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Kreisstadt Steinfurt am als Satzung beschlossen worden.

Dieser Plan hat seinen Festsetzungen nach § 9 BauGB – in Verbindung mit der Bauordnung vom 2019 – ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Kreisstadt Steinfurt am als Satzung beschlossen worden.

Dieser Plan hat seinen Festsetzungen nach § 9 BauGB – in Verbindung mit der Bauordnung vom 2019 – ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Kreisstadt Steinfurt am als Satzung beschlossen worden.

Dieser Plan hat seinen Festsetzungen nach § 9 BauGB – in Verbindung mit der Bauordnung vom 2019 – ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Kreisstadt Steinfurt am als Satzung beschlossen worden.

Dieser Plan hat seinen Festsetzungen nach § 9 BauGB – in Verbindung mit der Bauordnung vom 2019 – ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Kreisstadt Steinfurt am als Satzung beschlossen worden.

Dieser Plan hat seinen Festsetzungen nach § 9 BauGB – in Verbindung mit der Bauordnung vom 2019 – ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Kreisstadt Steinfurt am als Satzung beschlossen worden.

Dieser Plan hat seinen Festsetzungen nach § 9 BauGB – in Verbindung mit der Bauordnung vom 2019 – ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Kreisstadt Steinfurt am als Satzung beschlossen worden.