

## Festsetzungen

Gemäß § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO

WA	Allgemeine Wohngebiete
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o	offene Bauweise
	Baugrenze
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Private Grünflächen
	Öffentliche Grünflächen
	Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
E	Zweckbestimmung: Entwässerungsmulde
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Anpflanzen von Bäumen
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St	Zweckbestimmung: Stellplätze
Na	Zweckbestimmung: Nebenanlage
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
GFL	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemäß § 9 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

FD	Flachdach
----	-----------

## Nachrichtliche Darstellungen

	Gebäude
	Flurstücksgrenze
365	Flurstücksnummer
	Flurgrenze
⊗	Kanaldeckel
61,09	Höhe in Meter über Normalhöhennull
o	Baumbestand
■	Bodendenkmal

## 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 störende Handwerksbetriebe 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. 1 BauNVO, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO, 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 sind unzulässig.

- Gem. § 9 (1) Nr. 7 sind im Plangebiet Wohngebäude zu errichten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

- 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.

### Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

- Die Sockelhöhe (Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses) darf gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO eine Höhe von 72 m üNNH nicht überschreiten.
- Die Höhe der Attika (Höhe zwischen Sockel und der oberen Dachkante) beträgt gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO maximal 10,50 m.
- Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 (4) S. 3 BauNVO ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,70 zulässig.

### Dachform und –neigung

- Gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW sind nur begründete Flachdächer zulässig. Davon abweichend sind für untergeordnete Bauteile, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen auch Flachdächer ohne Begründung zulässig.

### Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung gesondert dargestellten Flächen zulässig und müssen mit Rasengittersteinen oder ähnlichen wasserdurchlässigen/versickerungsfähigen Materialien ausgeführt werden. Bis zu 10 Stellplätze dürfen als überdachte Stellplätze ausgeführt werden.
- Eine überdachte/geschlossene Fahrradabstellanlage ist nur innerhalb der in der Planzeichnung mit „Na“ gekennzeichneten Fläche zulässig.
- Auf einem Grundstück sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Es ist jedoch grundsätzlich ein Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten und die Größe von 10,00 m² darf nicht überschritten werden. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sind zu beachten. Die zulässige Firsthöhe beträgt max. 3,00 m.

### Einfriedung und Begrünung

- Gartenanlagen sind gemäß § 89 (1) Nr. 5 BauO NRW naturnah zu gestalten und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Anlage von sogenannten Steingärten (großflächige Verwendung von Kies, Schotter, Steinen o.ä. mineralischen Schüttgütern) ist bis auf den erforderlichen Erschließungsanteil (Stellplätze, Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zum Eingang) unzulässig.
- Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind gemäß § 89 (1) Nr. 5 BauO NRW in den Vorgartenflächen und in den seitlichen Abstandsflächen mit Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen so einzugrünen, dass die Behälter von der Straßenverkehrsfläche nicht eingesehen werden können.
- Auf Stellplatzanlagen ist je 5 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter und hochstämmiger Laubbaum (auch Obstbaum) zu pflanzen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

### Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW nur an der Stätte der Leistung zulässig.

### Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

- In den gekennzeichneten Bereichen mit maßgeblichen Außenlärmpegel sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109-1 Gleichung (6) mit folgenden Bauschalldämm-Maßen auszustatten:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La (dB(A))	Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'wres (dB(A))	Wohnräume	Büroräume
III	---	65	31 - 35	26 - 30
IV	---	70	36 - 40	31 - 35
V	---	75	41 - 45	36 - 40

An den Fassaden der Gebäude, an denen die Nacht-Mittelungspegel bei Werten oberhalb von 50 dB(A) liegen, wird gemäß der VDI 2719 empfohlen, Schlaf-räume mit schalldämmten, eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen zu versehen.

## 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 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.
- 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) einzusetzen. Bei der Bezirksregierung Arnsberg in Hagen innerhalb der Dienststunden, Telefon 02331 / 6927-3890 bis -3895 oder außerhalb der Dienststunden der Führungs- und Lagedienst in Arnsberg, Telefon 02931 / 82-2281) zu verständigen.
- Zum Schutz der europäischen Brutvogelarten sind jegliche Gehölzarbeiten und die Baufeldfreimachung gem. § 44 (1) BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit, also vom 01.10. bis 28. / 29.02., zulässig. Diese Bauzeitbeschränkung kann durch die vorherige Fachbegutachtung maximal 10 Tage vor Baubeginn aufgehoben werden, wenn fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass keine europäischen Brutvogelarten betroffen sind. Der Nachweis ist dazu vor Baubeginn der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Falls Bäume mit Brusthöhendurchmesser von min. 30 cm von Fällarbeiten betroffen sind, sind diese auch vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar vor den Gehölzarbeiten durch Fachgutachten nach den Vorgaben des Methodenhandbuchs (MKLJUNV NRW 2017) auf einen Besitz durch Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den Kontrollen Tiere gefunden, ist die Durchführung der Maßnahme nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt zulässig. Zu diesem Zweck ist das Ergebnis der Begutachtung der unteren Naturschutzbehörde unverzüglich vorzulegen.
- § 44 BNatSchG (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) gilt unabhängig von Bebauungsplänen und Baugenehmigungen. Auch gelten die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere § 44 BNatSchG) im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen. Es ist sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Ggf. ist die Untere Naturschutzbehörde (uNB) einzubinden.
- Die Starkregeneinweiskarte für Nordrhein-Westfalen zeigt für den Planbereich vor allem entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Flur 7, Flurstück 261 Überflutungen von bis zu 0,77 m auf. Bei den Gebäuden im Plangebiet handelt es sich um Wohngebäude, die aber einen entsprechend hohen Sockel haben dürfen, sodass den Überflutungen vorgebeugt werden kann.
- 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.

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

## Aufstellungsverfahren

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB aufgrund des Ratsbeschlusses vom 14.12.2023 im Sinne des § 30 BauGB aufgestellt worden.

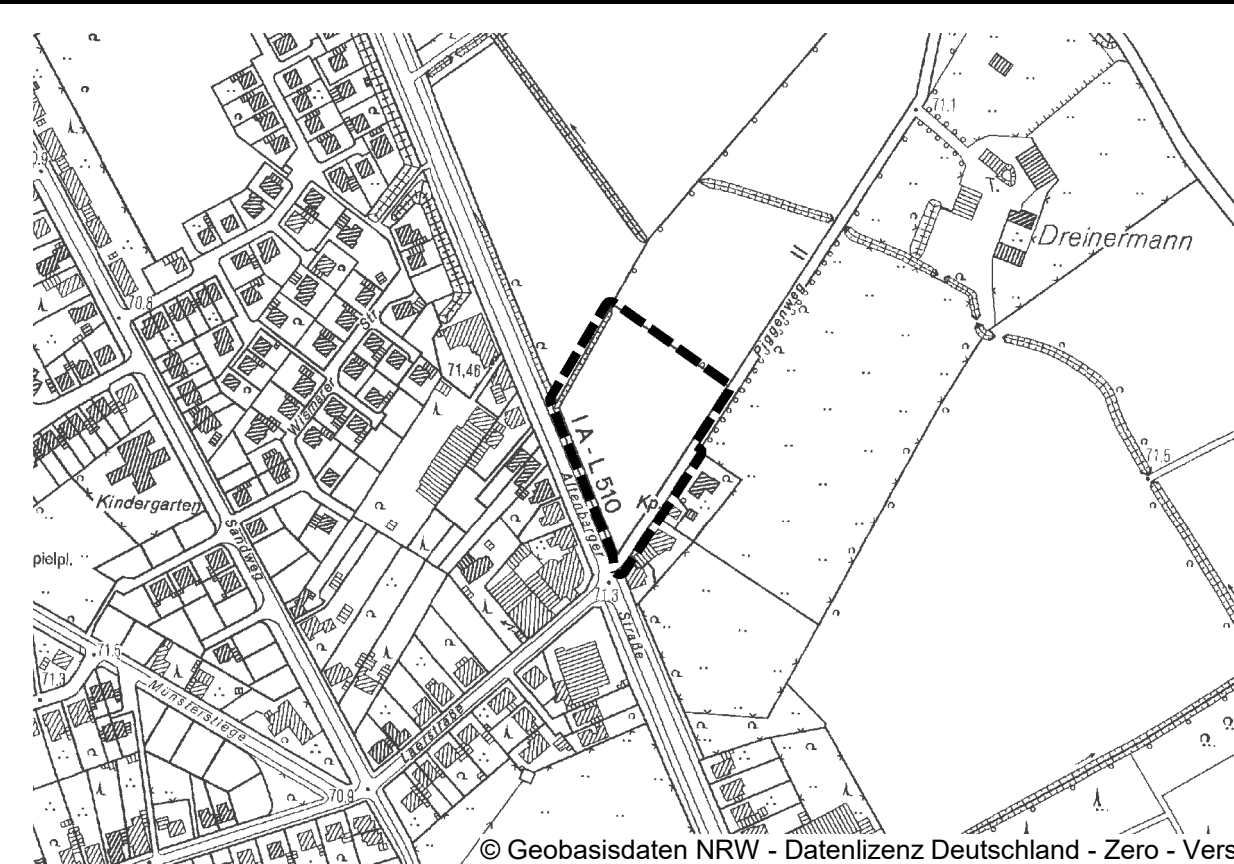
Steinfurt,	
Bürgermeisterin	
Dieser Plan hat laut Ratsbeschluss vom _____ gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.	
Steinfurt,	
Techn. Beigeordneter	
Dieser Plan mit seinen Festsetzungen nach § 9 BauGB – in Verbindung mit der BauNVO und § 89 BauO NRW – ist gemäß § 10 (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	
Diesem Bebauungsplan lagen die Flurkarten des Katasteramtes Steinfurt zugrunde. Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist.	
Steinfurt, ____ 2024	
L.S.	
Ö.b.v.I.	



## Bebauungsplan Nr. 76b - Borghorst

„nördlich Piggenweg“



Planungsübersicht 1 : 5.000				
Planungsstand	Datum	Änderungen		Datum
Entwurf	13.06.2024			
Rechtsverbindlichkeit		Stand		
FD 61 :	Sachbearbeiter :	Gezeichnetnet :	Maßstab :	Blatt-Nr.
Bereich Stadtplanung	H. Schwietert	K. Wietkamp	1 : 500	1
Die Bürgermeisterin		(Schröder)		
In Vertretung		Technischer Beigeordneter		
Emsdettener Straße 40, 48565 Steinfurt, Telefon (02552) 925-0, Fax (02552) 925-390				