

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 (§§ 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.
- 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. Das Plangebiet ist / wird im Mischsystem entwässert.
- Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstücken zu errichtenden ober- bzw. unterirdischen Becken (Zisternen) oder in Regenrückhaltebecken / Löschwasserreservoir auf den Grundstücken geleitet werden. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50 l / qm bedachte Grundfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Gräfin-Bertha-Straße, der Königsallee bzw. im Heckenweg 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.

§ 44 (1) BNatSchG nur von Anfang September bis Mitte März zulässig.

- Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Gehölzfällungen nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28./29.02. zulässig.
- 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 ist:
 - Artenschutzrechtliche Prüfung mit dem Teil A vom 13.07.2019, dem F2-Protokoll zum Abbruch der Gebäude und dem Teil B vom 27.08.2019, erstellt durch das Büro arbeitsgruppe raum & umwelt (aru), Münster
 - Gefährdungsabschätzung, erstellt durch das Büro OWS Ingenieurgeologen GmbH & Co. KG, Greven, vom 29.08.2019

Ermächtigungsgrundlagen

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666); in der zuletzt geänderten Fassung.

§§ 1 - 4c, 8 - 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); in der zuletzt geänderten Fassung.

§ 44 Landeswassergesetz (LWG) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926); in der zuletzt geänderten Fassung.

§ 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256); in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); in der zuletzt geänderten Fassung.

Landschaftsgesetz (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568); in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58); in der zuletzt geänderten Fassung.

Festsetzungen

Gemäß § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8** Geschossflächenzahl (GFZ)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- o** Offene Bauweise
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze**
- Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Straßenbegrenzungslinie außerhalb Geltungsbereich**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
- Ga** Zweckbestimmung: Garagen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
- bei schmalen Flächen**
- GFL** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

Gemäß § 9 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW

- DN 35°-45°** Dachneigung
- SD** Satteldach
- FD** Satteldach

Nachrichtliche Darstellungen

- vorhandene Flurstücksgrenze**
- geplante Flurstücksgrenze**
- vorhandene Gebäude**
- Flurstücksnummer**

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA¹-WA³ 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 störenden 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 und ausnahmsweise zulässig.
 - Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO, Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO und Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO unzulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA¹-WA³ 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.

Höhe baulicher Anlagen

- Die Sockelhöhe (Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses) darf gem. § 18 BauNVO höchstens 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen liegen. Der untere Bezugspunkt im WA¹-Gebiet ist die Oberkante des Schachdeckels des endausgebauten Heckenweges. Dieser liegt bei 67,68 m ü. NHN gemessen auf dem Kanaldeckel vor dem Flurstück 120 (Heckenweg 12). Der untere Bezugspunkt im WA²-Gebiet ist die Oberkante der Fahrbahn des endausgebauten Heckenweges im Bereich östlich vor dem Flurstück 92 (heute Heckenweg 1). Dieser liegt bei 67,92 m ü. NHN. Der untere Bezugspunkt im WA³-Gebiet ist die Oberkante der Fahrbahn der endausgebauten Gräfin-Bertha-Straße im Bereich mittig vor dem Flurstück 102. Dieser liegt bei 68,96 m ü. NHN.
- Die zulässige Attikahöhe bei den Flachdachgebäuden im WA¹-Gebiet wird ab der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses gemessen. Die Attikahöhe wird auf 5,20 m - 6,80 m begrenzt. Die zulässige Traufhöhe in den WA²- und WA³-Gebieten bemisst sich von der Höhe Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses bis zur Oberkante des Sparrens des Dachgeschosses, gemessen an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks. Die Traufhöhe wird auf 3,80 m bis 4,50 m begrenzt.
- Die Firsthöhe von Gebäuden (Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und der Oberkante des Dachsparrens) darf gem. § 18 BauNVO im festgesetzten WA¹- und WA²-Gebiet 10,00 m nicht überschreiten. Im festgesetzten WA¹-Gebiet darf eine Gesamtgebäudehöhe von 6,80 m nicht überschritten werden.

Anzahl der Wohneinheiten

- Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Nutzungseinheiten im Änderungsbereich der auf maximal 2 Einheiten pro Einzelhaus begrenzt.

Dachform und -neigung

- Im festgesetzten WA¹-Gebiet sind gem. § 86 BauO NRW ausschließlich Flachdächer mit 0°-3° zulässig. In den festgesetzten WA²- und WA³-Gebieten sind gem. § 86 BauO NRW ausschließlich Satteldächer mit Dachneigungen von 35°-45° zulässig.
- Abweichend von den festgesetzten Dachneigungen in den WA²- und WA³-Gebieten sind untergeordnete Bauteile, Garagen, überdachte Stellplätze und zulässige Nebenanlagen mit geringerer Dachneigung oder mit Flachdächern zulässig.
- Dachausbauten (Gauben) sind in den WA²- und WA³-Gebieten zulässig. Der Abstand der Gauben zum Giebelmauerwerk muss mind. 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf 50 % der jeweiligen Gebäudelänge, gemessen an der Traufseite, nicht überschreiten. Für Dachanschnitte gelten die zuvor genannten Regelungen.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 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. Der Abstand von mindestens 5,00 m Länge ist auch zu den festgesetzten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen einzuhalten.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch mit einem Abstand von mindestens 3,50 m zur Straßenbegrenzungslinie, in einer Größe bis max. 12,00 qm unter Berücksichtigung der baurechtlichen Abstandsflächen zulässig.

Einfriedung und Begrünung

- Vorgärten dürfen nur soweit befestigt werden, als dies für die Zuwegung zum Hauseingang und die Zufahrt zu den Garagen / überdachten Stellplätzen erforderlich ist. Gesonderte Stellplätze sind wasserdrainfähig, z.B. mit Rasengittersteinen, zu befestigen und parallel zur Verkehrsfläche anzuordnen. Zwischen dem Stellplatz und der Verkehrsfläche ist ein mindestens 0,50 m breiter Grünstreifen anzulegen (bauliche Trennung).
- Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind grundsätzlich mit einem Abstand von mindestens 3,50 m zur Straßenbegrenzungslinie anzuordnen. Diese sind mit Hecken aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen so einzugrünen, dass die Behälter von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht eingesehen werden können.
- Vorgärten dürfen gemäß § 86 BauO NRW zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantenstein bzw. Hecken aus einheimischen Laubgehölzen oder sich öffnenden Zäunen - max. 0,80 m Höhe über Straßenachse - eingefriedet werden. Mauern bzw. Gabionen sind nur in einer Höhe von max. 0,50 m Höhe zulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze an der Eingangsseite des Gebäudes.
- Bei Eckgrundstücken bzw. Grundstücken, deren Gärten einer öffentlichen Verkehrsfläche oder einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche zugeordnet sind, sind gemäß § 86 BauO NRW entlang der Straßen-/Wegebegrenzungslinie Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m in Form von Hecken aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zulässig. In Kombination mit den genannten Heckenpflanzungen sind auch Maschen- draht- oder Stabgitterzäune mit einer Höhe von max. 1,80 m ausnahmsweise zulässig.
- Die Freiflächen auf den Grundstücken sind naturnah zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mittlerer Größe (ca. 3,00 m, auch Obstbäume) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die jeweiligen Bäume adäquat zu ersetzen.

Weitere gestalterische Festsetzungen

- Die Fassaden der Gebäude sind in der Grundfarbe Rot zu verkleinern. Maximal 30 % der Fassadenfläche dürfen mit abweichenden Materialien gestaltet werden.
- Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf geeigneten Dächern nur parallel zur Dachfläche montiert zulässig. Auf Flachdächern von Garagen und zulässigen Nebenanlagen sind Solarenergieanlagen auch aufgeständert zulässig. Gleiches gilt für Photovoltaikanlagen.

Änderungsverfahren

Dieser Plan ist gemäß § 13a (1) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund des Ratsbeschlusses vom geändert worden.

- Steinfurt, Bürgermeister
- Dieser Plan hat laut Ratsbeschluss vom i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.
- Steinfurt, Techn. Beigeordneter
- Dieser Plan mit seinen Festsetzungen nach § 9 BauGB - in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung und § 86 BauO NRW - ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Kreisstadt Steinfurt am als Sitzung beschlossen worden.
- Steinfurt, Techn. Beigeordneter

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

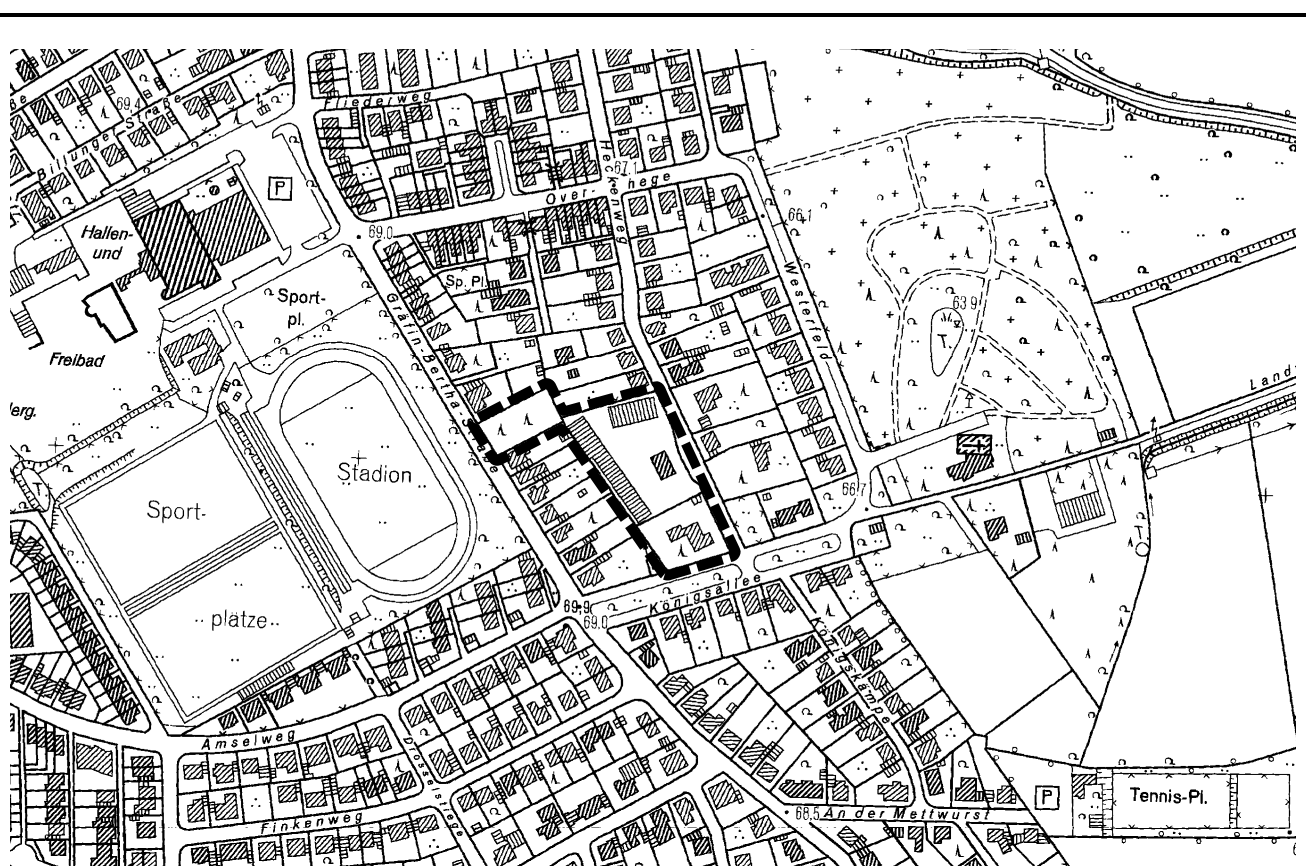
- lbbnbüren, L.S., Ö.b.v.l.



KREISSTADT STEINFURT
- Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung -

BEBAUUNGSPLAN NR. 8 17. Änderung

„HECKENWEG / MATHILDENSTRASSE / OVERHEGE / GRAFIN - BERTHA - STRASSE“ - BORGHORST



Planübersicht 1 : 5.000

Planungsstand	Datum	Änderungen	Datum
Entwurf	24.09.2019		
Rechtsverbindlichkeit		Stand	
FD 61 : Bereich Stadtplanung	Sachbearbeiter : W. Werning	Gezeichnet : G. Heikamp	Maßstab : 1 : 500
Die Bürgermeisterin		(Schröder)	Blatt-Nr. : 1
In Vertretung		Technischer Beigeordneter	
Emsdettener Straße 40, 48565 Steinfurt, Telefon (02552) 925-0, Fax (02552) 925-472			