

Gemarkung Borghorst

### Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
- In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) sind
    - gemäß § 4 (2) BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig,
    - gemäß § 4 (3) BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig,
    - gemäß § 6 (9) Nr. 1 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes,
    - gemäß § 1 (5) u. (9) BauNVO Sex-Shops und Vorführräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe nicht zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen**
- Die Sockelhöhe (Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses) darf gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO maximal 0,50 m über der Oberkante der fertigen Erschließungsstraße (Berliner Straße / Ritterstraße / Gartenstraße), gemessen in der Mitte des jeweiligen Gebäudes, liegen.
  - Die Traufhöhe (Höhe zwischen Sockel und Schnittpunkt Oberkante Sparren des Dachgeschosses, gemessen am aufgehenden Mauerwerk) beträgt gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO als Mindest-/Hochmaß 3,30 m - 4,00 m.
  - Die maximale Firsthöhe (Höhe zwischen Sockel und der oberen Dachkante) beträgt gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO 9,50 m.
- Anzahl der Wohneinheiten**
- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf drei Wohnungen je Einzelhaus und je einem Doppelhaus insgesamt begrenzt.
- Dachform und -neigung**
- Gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW sind Sattel- und Pultdächer zulässig. Ein Gebäude bestehend aus zwei Pultdächern ist zulässig, wobei die Firstlinien der beiden Pultdächer in einer gemeinsamen Vertikalen liegen müssen. Die Firstlinien der beiden Pultdächer dürfen einen Höhenunterschied von maximal 1,00 m aufweisen. Dächer sind gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW mit einer Dachneigung von 38°-48° (WA 1) und 40°-45° (WA 2) auszuführen. Davon abweichend sind untergeordnete Bauteile, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen mit geringerer Dachneigung oder Flachdach zulässig.
  - Dachaufbauten (Gauben) sind gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW zulässig. Der Abstand der Gauben zum Giebelmauerwerk muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge der Gauben darf 50 % der jeweiligen Gebäuelänge, gemessen an der Traufseite, nicht überschreiten. Dachgauben in der zweiten Dachebene sind unzulässig.

- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
- Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB ist je Grundstück nur eine Zufahrt mit maximal 6,00 m Breite für Einzelhäuser und je eine Zufahrt mit maximal 4,00 m Breite bei Doppelhaushälften zulässig.
  - Garagen, überdachte Stellplätze u.ä. im Sinne des § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten.
  - Gesonderte Stellplätze nach § 12 BauNVO sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit Rasengittersteinen bzw. Drainpflaster zu befestigen und bei Parallelanordnung zur Straßenverkehrsfläche i.V.m. § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit einer mindestens 0,75 m breiten Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen abzugrenzen.
  - Eine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in einer Größe bis maximal 10,00 qm unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen, nicht jedoch zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze, zulässig. Die Nebenanlage ist mit einer maximalen Firsthöhe von 3,00 m zu errichten, gemessen über der natürlichen Geländeoberfläche gemäß § 2 (4) BauO NRW.
- Einfriedigung und Begrünung**
- Vorgärten (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) und 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 (größtflächige Verwendung von Kies, Schotter, Steinen o.ä. mineralischen Schutzgütern) ist bis auf den erforderlichen Erschließungsanteil (Stellplätze, Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zum Eingang) unzulässig.
  - Vorgärten dürfen gemäß § 89 (1) Nr. 5 BauO NRW nur mit einem Rasenkantenstein bzw. einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen oder sichtoffenen Zäunen - maximal 0,80 m Höhe über Straßenachse - eingefriedet werden. Feste Einfriedungen (z. B. Mauern) sind nur bis 0,50 m Höhe über Straßenachse zulässig.
  - Gartenflächen, die an eine öffentliche Verkehrs- oder Grünfläche angrenzen, dürfen gemäß § 89 (1) Nr. 5 BauO NRW entlang dieser Grenzen nur mit Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,80 m über Gelände eingefriedet werden. Maschendraht- oder Stabgitterzäune in maximal gleicher Höhe der Hecke sind nur hinter den Hecken auf der Gartenseite zulässig.
  - 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.

- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**
- In den mit Lärmpegelbereich III gekennzeichneten Flächen müssen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (§ 46 BauO NRW) die folgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109/11.89 - Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8 erfüllt werden:
- | Lärmpegelbereich nach DIN 4109 | maßgeblicher Außenlärmpegel La (dB(A)) | erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile erf. R <sub>w,1986</sub> (dB(A)) |                |
|--------------------------------|--|--|----------------|
|                                |  | Wohnräume  | Büroräume u.ä. |
| III                            | 61 - 65                                | 35   | 30             |
- Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im bauordnungsrechtlichen Verfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109.
- In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern zu den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungen vorzusehen. Diese Lüftung ist nicht erforderlich, wenn in diesen Räumen zusätzliche Fenster vorgesehen sind, an denen keine Überschreitung der Orientierungswerte auftreten.

### 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
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 i. V. m. der textlichen Festsetzungen Nr. 16

Gemäß § 9 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

DN 38°-48° Dachneigungsspanne

### Nachrichtliche Darstellungen

- Gebäude
- Flurstücksgrenze
- 368 Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Kanaldeckel
- 69,88 Höhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)

### Hinweise

- 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.
- Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) und paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der Oberkreide (Santonium) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreisstadt Steinfurt und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 u. 17 DSchG 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 des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und die allgemeine Ordnungsbehörde der Kreisstadt Steinfurt sowie der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD WL) (Einsatzleitung bei der Bezirksregierung Arnsberg in Hagen innerhalb der Dienststunden, Tel.: 02331/6927-3880 bis -3885 oder außerhalb der Dienststunden der Führungs- und Lagedienst in Arnsberg, Tel.: 02931/82-2281) zu verständigen.
- Gemäß § 44 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.
- Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen sowie auch im Geltungsbereich bereits rechtskräftiger Bebauungspläne. Es ist seitens des Bauherrn/Genehmigungsinhabers insbesondere bei Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 BNatSchG). Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere ist die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt einzubinden.
- Bei Gebäuden ist der Wärme- und Kälteenergiebedarf anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien zu decken (§ 10 (2) Nr. 3 GEG). Dies ist erfüllt, wenn bei Wohngebäuden mit höchstens zwei Wohnungen solarthermische Anlagen mit einer Fläche von mindestens 0,04 Quadratmetern Aperturfläche je Quadratmeter Nutzfläche (§ 35 (2) Nr. 1 GEG) oder eine Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie installiert und betrieben wird, deren Nennleistung in Kilowatt mindestens das 0,03fache der Gebäudenutzfläche geteilt durch die Anzahl der beheizten / gekühlten Geschosse (DIN V 18599-1:2018-09) beträgt (§ 36 GEG).
- Die Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen zeigt für den Planbereich Überflutungen bis ca. 0,60 m auf. Schutzmaßnahmen zur Vermeidung etwaiger Sach- und Personenschäden sind im Zuge eines konkreten Vorhabens im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

### Änderungsverfahren

Dieser Plan ist gemäß § 1 (8) BauGB aufgrund des Ratsbeschlusses vom 29.09.2016 geändert worden.

Dieser Plan hat laut Ratsbeschluss vom 29.09.2016 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

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.

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.

Techn. Beigeordneter

### Ermächtigungsgrundlagen

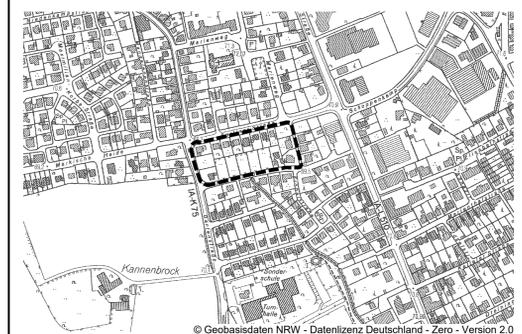
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. 1994 S. 666); in der zuletzt geänderten Fassung.
- §§ 1 – 4c und 8 – 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); 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 (Planzeichenvorordnung - 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. 1b - 23. Änderung

„St. Marien - zwischen Altenberger Straße und Gartenstraße“ - Borghorst



© Geobasisdaten NRW - Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

**Planübersicht 1 : 5.000**

Planungsstand	Datum	Änderungen	Datum
Entwurf	05.02.2024		

Rechtsverbindlichkeit	Stand
FD 61 :	Sachbearbeiter :
Bereich Stadtplanung	B. Epping
Gezeichnet :	K. Wietkamp
Maßstab :	1 : 500
Blatt-Nr. :	1

Die Bürgermeisterin In Vertretung (Schróder) Technischer Beigeordneter

Emsdettener Straße 40, 48565 Steinfurt, Telefon (02552) 925-0, Fax (02552) 925-390