



## 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 LWL - Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 + 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
- Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern 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 § 51a Landeswassergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) 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 verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.
- Die Artenschutzprüfung (Stand: Mai 2016), erstellt von der Arbeitsgruppe Raum und Umwelt, Münster, ist Bestandteil des Bebauungsplans und der Begründung.
- Die Horst- und Höhlenbaumkartierung (Stand: März 2015), erstellt von der Arbeitsgruppe Raum und Umwelt, Münster, ist Bestandteil des Bebauungsplans und der Begründung.
- Die Fledermauskundliche Untersuchung (Stand: April 2016), erstellt vom Büro Echolot, Münster, ist Bestandteil des Bebauungsplans und der Begründung.
- Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung der Stadt Steinfurt zum Bebauungsplan Nr. 1b vom 31.05.1996 sind zu beachten.

## 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 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); in der zuletzt geänderten Fassung.

§ 51a 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. 258); 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.

Landchaftsgesetz (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 (GFL)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- o Offene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie außerhalb Geltungsbereich
- Öffentliche Grünflächen
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Ga Zweckbestimmung: Garagen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

- DN 0°-40° Dachneigung
- FD Flachdach
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- KWD Krüppelwalmdach
- Firstrichtung

## Nachrichtliche Darstellungen

- vorhandene Flurstücksgrenze
- geplante Flurstücksgrenze
- vorhandenes Gebäude
- geplantes Gebäude
- Flurstücksnummer
- Kanaldeckelhöhen

## Textliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen gem. § 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. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die übrigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 1 (5) i. V. m. (9) BauNVO nicht zulässig.

### Höhe baulicher Anlagen

- Die Sockelhöhe (Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses) darf gem. § 18 BauNVO höchstens 0,60 m über dem unteren Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen liegen. Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante der Fahrbahn der Lindesaystraße, gemessen an der Höhe eines Kanaldeckels von 75,21 m über NHN. Die Lage des entsprechenden Kanaldeckels ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.
- Die Gebäude- bzw. Firsthöhe (Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und der oberen Dachkante) darf gem. § 18 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet 10,00 m nicht überschreiten.
- Die Traufhöhe (Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Schnittpunkt Oberkante Sparren des Dachgeschosses, gemessen am aufgehenden Mauerwerk) wird gem. § 18 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet auf 3,00 m - 3,70 m begrenzt.

### Anzahl der Wohneinheiten

- Im Allgemeinen Wohngebiet wird aus besonderen städtebaulichen Gründen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf zwei Wohneinheiten bei freistehenden Einzelhäusern begrenzt.

### Dachform und -neigung

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 86 BauO NRW Flachdächer oder geneigte Dächer (Satteldächer, Zeltedächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer) mit einer Dachneigung bis maximal 40° zulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 86 BauO NRW Dachausbauten (Gauben) 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. Dachgauben in der zweiten Dachebene sind unzulässig.

### Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- Garagen, überdachte Stellplätze u.ä. 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 einzuhalten.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, nicht jedoch zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze, in einer Größe bis max. 10,00 qm unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zulässig.

### Einfriedung und Begrünung

- Vorgärten dürfen gemäß § 86 BauO NRW zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantenstein bzw. einer Hecke oder sichtoffenen Zäunen - max. 0,50 m Höhe über Straßennachse - abgegrenzt werden. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze.
- Vorgärten dürfen nur soweit befestigt werden, als dies für die Zuwegung zum Hauseingang und die Zufahrt zu den Garagen erforderlich ist.
- Sofern in den Vorgartenflächen Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter angelegt werden, sind diese mit Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen so einzugrünen, dass die Behälter von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht eingesehen werden können.
- An allen Nachbargrenzen sind gemäß § 86 BauO NRW Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Maschendraht- oder Stabgitterzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m sind nur auf der Gartenseite hinter Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen zulässig.
- Die im Plangebiet vorhandenen, zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

### Erschließung

- Für die GFL-Flächen im Plangebiet wird gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

### Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind gemäß § 86 BauO NRW im Plangebiet nur an der Stätte der jeweiligen Leistung zulässig. Art, Standorte, Größe und Anzahl der Werbeanlagen sind mit der Stadt Steinfurt und ggfs. mit anderen betroffenen Behörden abzustimmen.

## Änderungsverfahren

Dieser Änderungsplan ist gemäß § 1 (8) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund des Ratsbeschlusses vom im Sinne des § 30 BauGB erstellt worden.

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

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 Satzung beschlossen worden.

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.

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

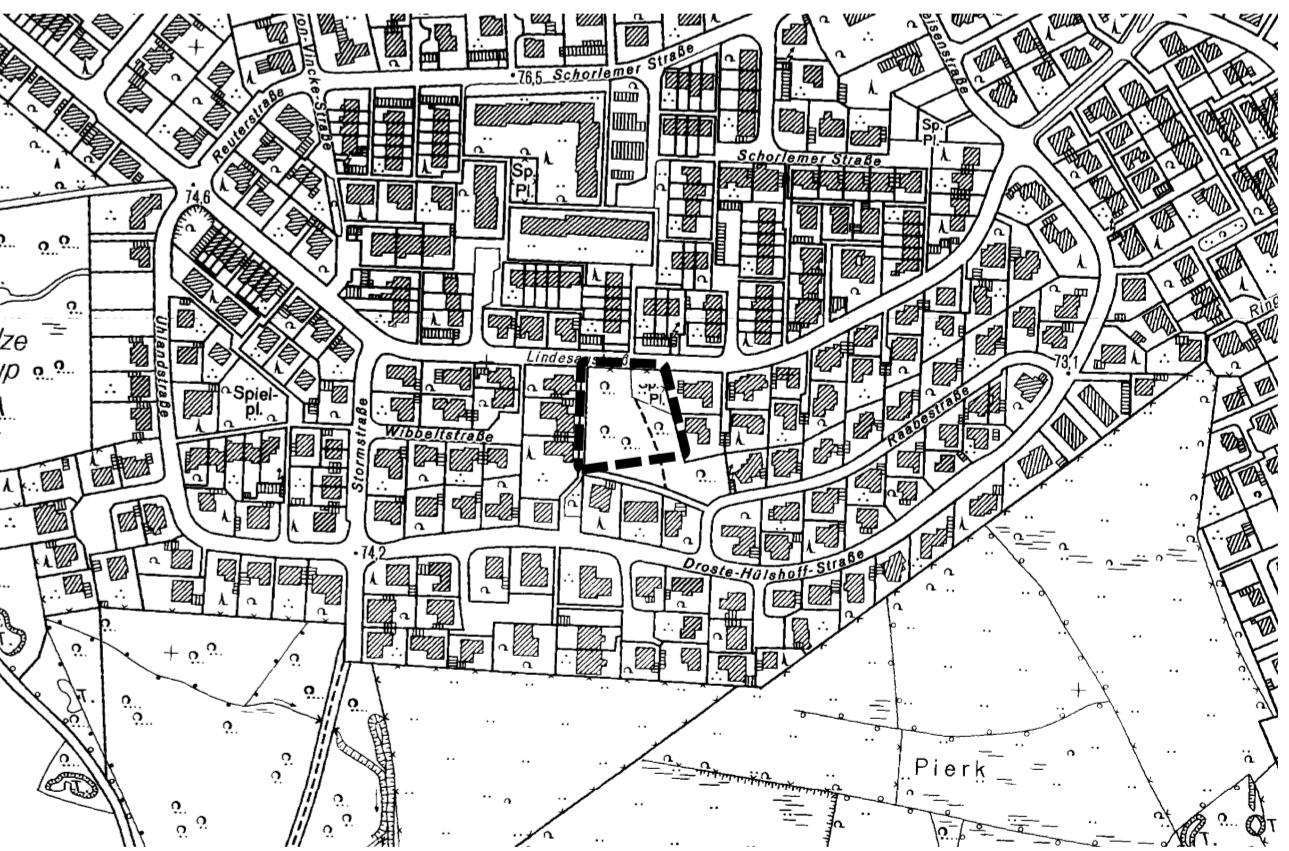
L.S. Ö.b.v.l.



KREISSTADT STEINFURT  
- Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung -

BEBAUUNGSPLAN NR. 1b 15. Änderung

„VELTRUPER KIRCHWEG“ - BURGSTEINFURT



Planübersicht 1 : 5.000				
Planungsstand	Datum	Änderungen		Datum
Entwurf	22.11.2016			
Rechtsverbindlichkeit		Stand		
FD 61 :	Sachbearbeiter :	Gezeichnet :	Maßstab :	Blatt-Nr. :
Bereich Stadtplanung	St. Albers/M.Scheil	Heitkamp/Zuchhold	1 : 5000	1
Die Bürgermeisterin		(Niewerth) Technischer Beigeordneter		
in Vertretung				
Emsdettener Straße 40, 48565 Steinfurt, Telefon (02552) 925-0, Fax (02552) 925-472				