



Festsetzungen

Gemäß § 9 BauGB i. V. m. der BauNVO

	Allgemeine Wohngebiete
	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,4	Grundflächenzahl (GFZ)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Erhaltung von Bäumen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Na / Ga	Zweckbestimmung: Nebenanlagen / Garagen

Gemäß § 9 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

FD, PD, SD Flachdach, Pultdach, Satteldach

Nachrichtliche Darstellungen

	Gebäude
	Flurstücksgrenze
921	Flurstücksnummer
	Baumbestand
	Kanaldeckel
68,76	Höhe in Meter über Normalhöhennull

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 jeglicher Art können bisher nicht bekannte 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) (neu) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 u. 17 DSchG NRW).

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich der Kenntnisstand zum Vorhandensein von Bodendenkmälern jederzeit ändern kann, sind erste Erdbewegungen rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Baubeginn) 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, um mögliche Konflikte während des Bauverlaufes bestmöglich zu vermeiden. Die Stellungnahme sollte nicht älter als zwei Jahre sein.

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.

Sollten archäologische Dokumentationsmaßnahmen notwendig werden, gilt die Kostentragungspflicht (§ 27 (1) DSchG NRW). Sollten Befunde von besonderer Bedeutung entdeckt werden, gilt zunächst der Erhaltungsvorbehalt.

- 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.: 02331/6927-3890 bis -3895 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, ortsnahe 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 Bauherren/Genehmigungsinhabers insbesondere bei Arbeiten der Bauelfeldfreimachung 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.
- Wer ein Gebäude errichtet, hat dieses als Niedrigstenergiegebäude nach Maßgabe von § 10 (2) Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu errichten.
- Um zu verhindern, dass auf Grund der Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers Schwermetalle in das Grundwasser/Gewässer eingetragen werden, dürfen keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall verwendet werden.

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 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 § 1 (6) 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.

Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

- Die maximale Sockelhöhe (Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses) beträgt gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO 69,00 m üNNH.
- Die maximale Traufhöhe (Höhe zwischen Sockel und Schnittpunkt Oberkante Sparren des Dachgeschosses, gemessen am aufgehenden Mauerwerk) beträgt gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO 3,50 m.
- Die maximale Firsthöhe (Höhe zwischen Sockel und der oberen Dachkante) beträgt gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO 4,50 m. Bei Gebäuden mit Flachdach darf eine Attikahöhe von 3,50 m, gemessen an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks, nicht überschritten werden.

Anzahl der Wohneinheiten

- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf eine Wohnung je Einzelhaus begrenzt.

Dachform und -neigung

- Dächer sind gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW als Flachdach, Pultdach oder Satteldach auszuführen.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- Garagen, überdachte Stellplätze u.ä. im Sinne des § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den in der Planzeichnung gesondert dargestellten Flächen zulässig.
- Eine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der in der Planzeichnung gesondert dargestellten Fläche in einer Größe bis maximal 10,00 qm unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zulässig. Sie ist mit einer maximalen Firsthöhe von 3,00 m zu errichten, gemessen über der natürlichen Geländeoberfläche gemäß § 2 (4) BauO NRW.

Einfriedung und Begrünung

- Vorgärten (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie der Johanniterstraße und vorderer Baugrenze) 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 Straßennachse - eingefriedet werden. Feste Einfriedungen (z. B. Mauern) sind nur bis 0,50 m Höhe über Straßennachse zulässig.
- Vorgärten 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 Schutzgütern) ist bis auf den erforderlichen Erschließungsanteil (Stellplätze, Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zum Eingang) unzulässig.
- Gartenflächen, die an eine öffentliche Verkehrsfläche 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.
- Dächer mit einer Neigung kleiner gleich 15° sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit einer standortgerechten Vegetation zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, technische Aufbauten, Teilflächen zur Gewinnung regenerativer Energien sowie Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachfläche kleiner gleich 30,00 qm.
- Die gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB als zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

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 13a 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 (Planzeichnungsverordnung - 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.

Änderungsverfahren

Änderungsbeschluss gemäß § 13a BauGB

Der Rat der Kreisstadt Steinfurt hat in seiner Sitzung am 09.06.2022 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Steinfurt, den

.....
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB

Dieser Plan hat mit Begründung laut Ratsbeschluss vom 09.06.2022 und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 17.10.2024 in der Zeit vom 25.10.2024 bis 25.11.2024 öffentlich ausgelegen.

Steinfurt, den

.....
Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Dieser Plan mit seinen Festsetzungen nach § 9 BauGB - in Verbindung mit der BauNVO und § 89 BauO NRW - ist vom Rat der Kreisstadt Steinfurt in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen worden. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen.

Steinfurt, den

.....
Schriftführerin

Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

Dieser Plan liegt mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB laut ortsüblicher Bekanntmachung vom xx.xx.xxxx öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung ist der Plan rechtsverbindlich geworden.

Steinfurt, den

.....
Techn. Beigeordneter

Planunterlage

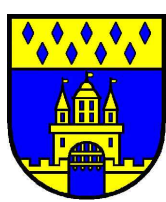
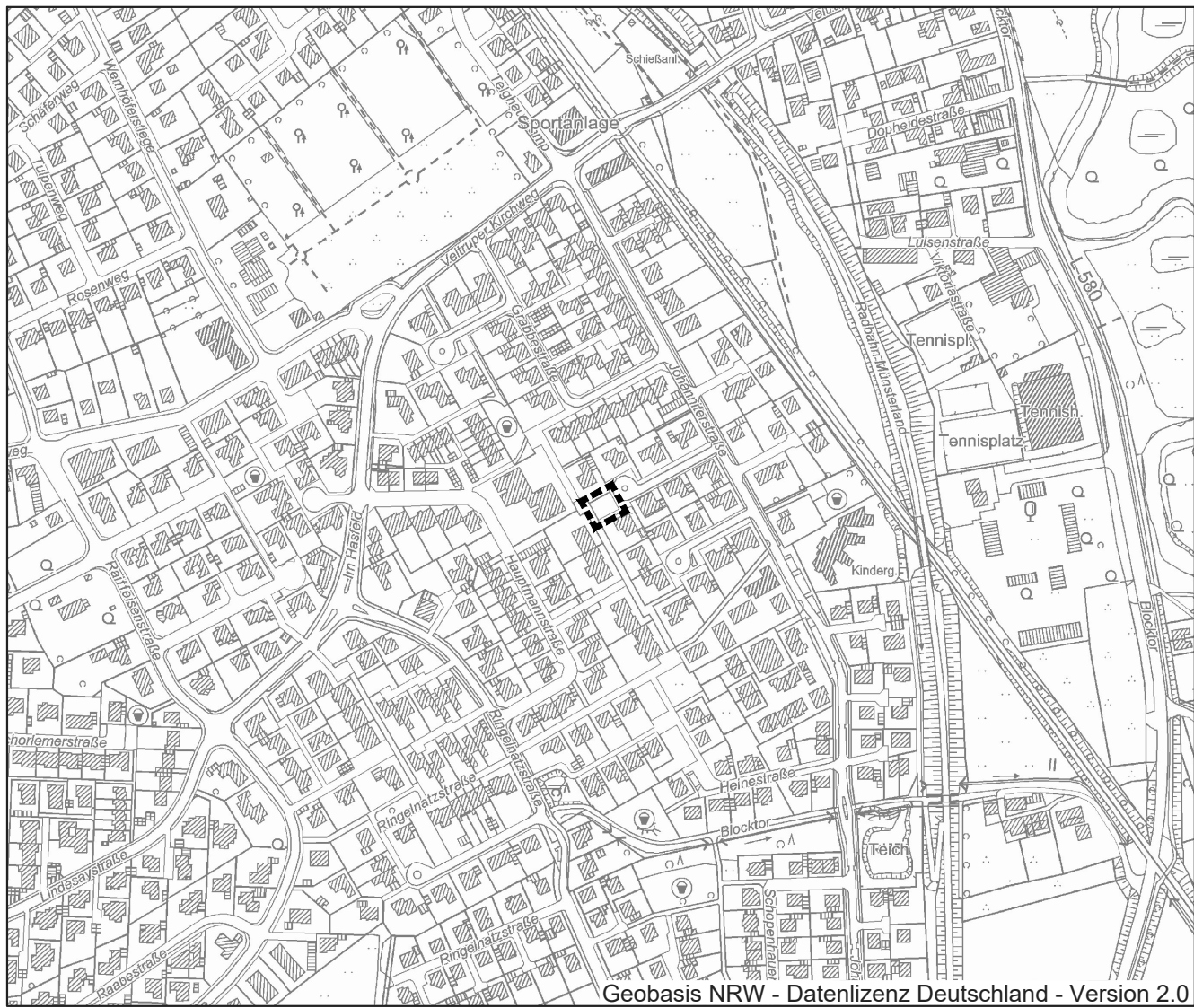
Diesem Plan liegen die Flurkarten des Katasteramtes Steinfurt zugrunde.
Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist.

Steinfurt, den

.....
L.S. Ö.b.V.I.

Übersichtsplan

M. 1:5.000



KREISSTADT STEINFURT

Stadtteil Burgsteinfurt

Bebauungsplan Nr. 33 - 12. Änderung "Lütke Hasfeld"

Sachbearbeiter: B. Epping	Zeichner: M. Lüttke	Blatt-Nr.: 1 von 1	Maßstab: 1:500
Planungsstand Vorentwurf	Datum 17.10.2024	Die Bürgermeisterin In Vertretung (Schröder) Technischer Beigeordneter	
Entwurf			
Rechtsverbindlichkeit			
Kreisstadt Steinfurt - Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung - Emsdettener Straße 40 48565 Steinfurt Telefon (02552) 925 - 0 Fax (02552) 925 - 390 stadtplanung@stadt-steinfurt.de			