

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
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**
- Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Straßenbegrenzungslinie außerhalb des Geltungsbereiches**
- Hauptversorgungsleitung (unterirdisch)**
- Öffentliche Grünflächen**
- Private Grünflächen**
- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- Ü** Überschwemmungsgebiet
- Erhaltung von Bäumen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**
- Ga** Zweckbestimmung: Garagen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
- L** Leitungsrecht
- GFL** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42d**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

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

- Firstrichtung**
- DN 35°-48°** Dachneigung
- SD, ZD** Satteldach, Zeltdach

Nachrichtliche Darstellungen

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

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- In den Allgemeinen Wohngebieten 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.
- In den Allgemeinen Wohngebieten 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

- Für die Sockelhöhe von Gebäuden (Höhe der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses) werden gem. § 18 BauNVO maximale Höhen festgesetzt, die sich auf Höhen über Normalnull (üNN) beziehen und damit eindeutig sind. Im WA¹-Gebiet darf die Sockelhöhe eine Höhe max. 57,00 m üNN nicht überschreiten. Im WA²-Gebiet darf die Sockelhöhe eine Höhe max. 56,50 m üNN nicht überschreiten. Im WA³-Gebiet darf die Sockelhöhe eine Höhe max. 57,00 m üNN nicht überschreiten.
- Die Firsthöhe von Gebäuden (Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und der oberen Dachkante) darf gem. § 18 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten 10,00 m nicht überschreiten.
- Die zulässige Traufhöhe 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 im WA¹-Gebiet und im WA²-Gebiet auf 3,00 m bis 4,00 m begrenzt. Im WA³-Gebiet wird die Traufhöhe bei Gebäuden mit Satteldach auf 3,00 m bis 4,00 m und bei Gebäuden mit Zeltdach auf 5,50 m bis 6,50 m begrenzt.

Anzahl der Wohneinheiten

- In den Allgemeinen Wohngebieten wird aus besonderen städtebaulichen Gründen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf zwei Wohneinheiten bei freistehenden Einzelhäusern bzw. eine Wohneinheit bei Doppelhaushälften begrenzt.
- Im WA¹- und WA²- Gebiet sind gem. § 86 BauO NRW ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48° zulässig. Im WA³-Gebiet sind gem. § 86 BauO NRW Zeltmächer mit einer Dachneigung von 20° bis 30° oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48° zulässig.
- Abweichend von den festgesetzten Dachneigungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten untergeordnete Bauteile, Garagen, überdachte Stellplätze und zulässige Nebenanlagen mit geringerer Dachneigung oder mit Flachdächern zulässig.
- Im WA¹-, WA²- und WA³-Gebiet sind ausschließlich bei Gebäuden mit Satteldach Dachausbauten (Gauben) zulässig. Der Abstand der Gauben zum Gebäudekörper 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 Grundstücksfläche 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 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.
- Vorgärten dürfen gemäß § 86 BauO NRW zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantenstein bzw. Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen oder sichtoffenen Zäunen - max. 0,80 m Höhe über Straßenseite - eingefriedet werden. Feste Einfriedungen (Mauern) sind nur bis 0,50 m Höhe zulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze.

- Bei Grundstücken, deren Gärten zu einer öffentlichen Verkehrs- oder Grünfläche ausgerichtet sind, sind gemäß § 86 BauO NRW Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m in Form von Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen an der Grenze zur öffentlichen Verkehrs- oder Grünfläche zulässig. Maschendraht- oder Stabgitterzäune mit einer Höhe von max. 1,80 m sind nur auf der Gartenseite der Hecken zulässig. Feste Einfriedungen (Mauern) sind nur bis 0,50 m Höhe zulässig.

- An Nachbargrenzen sind gemäß § 86 BauO NRW Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m in Form von Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen zulässig. Maschendraht- oder Stabgitterzäune mit einer Höhe von max. 1,80 m sind ausnahmsweise zulässig.

Werbeanlagen

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

Aufstellungsverfahren

Dieser Plan ist gemäß § 13a (1) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund des Ratsbeschlusses vom im Sinne des § 30 BauGB aufgestellt worden.

Dieser Plan hat laut Ratsbeschluss vom § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis gemäß § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. 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

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

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.

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

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

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

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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); in der zuletzt geänderten Fassung.

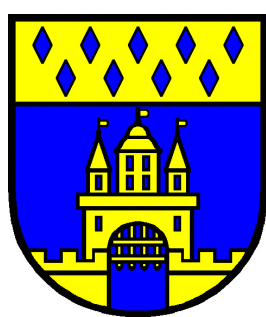
§ 51a Landeswassergesetz (LWG) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926); in der zuletzt geänderten Fassung.

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

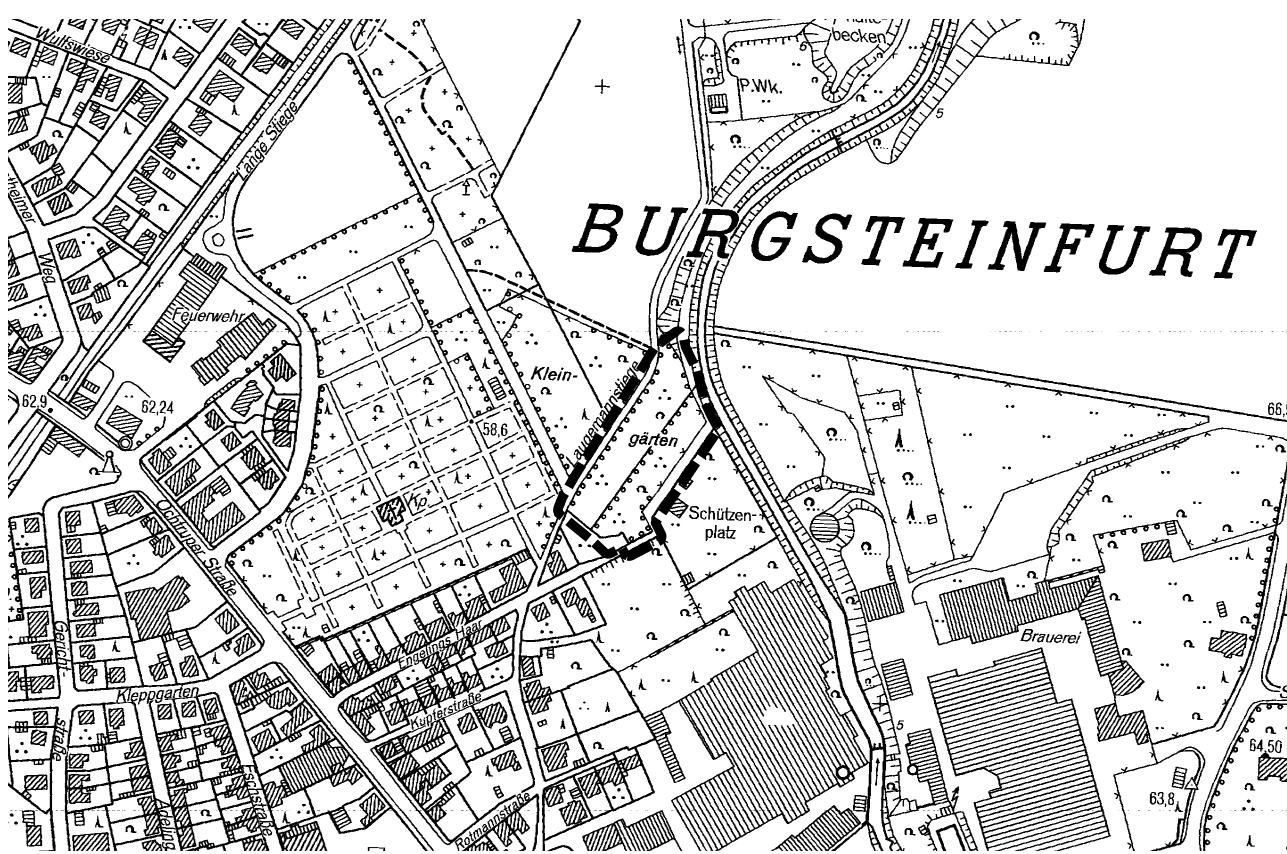
Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58); in der zuletzt geänderten Fassung.



KREISSTADT STEINFURT
- Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung -

BEBAUUNGSPLAN NR. 42d

„ÖSTLICH ENGELINGS HAAR“ - BURGSTEINFURT



Planübersicht 1 : 5.000					
Planungsstand		Datum	Änderungen		Datum
Entwurf		18.05.2017			
Rechtsverbindlichkeit		Stand			
FD 61 :	Sachbearbeiter :	Gezeichnet :	Maßstab :	Blatt-Nr. :	
Bereich Stadtplanung	M. Scheil	G. Heikamp	1 : 5000	1	
Die Bürgermeisterin		(Niewerth) Technischer Beigeordneter			
In Vertretung					
Emsdettener Straße 40, 48565 Steinfurt, Telefon (02552) 925-0, Fax (02552) 925-472					