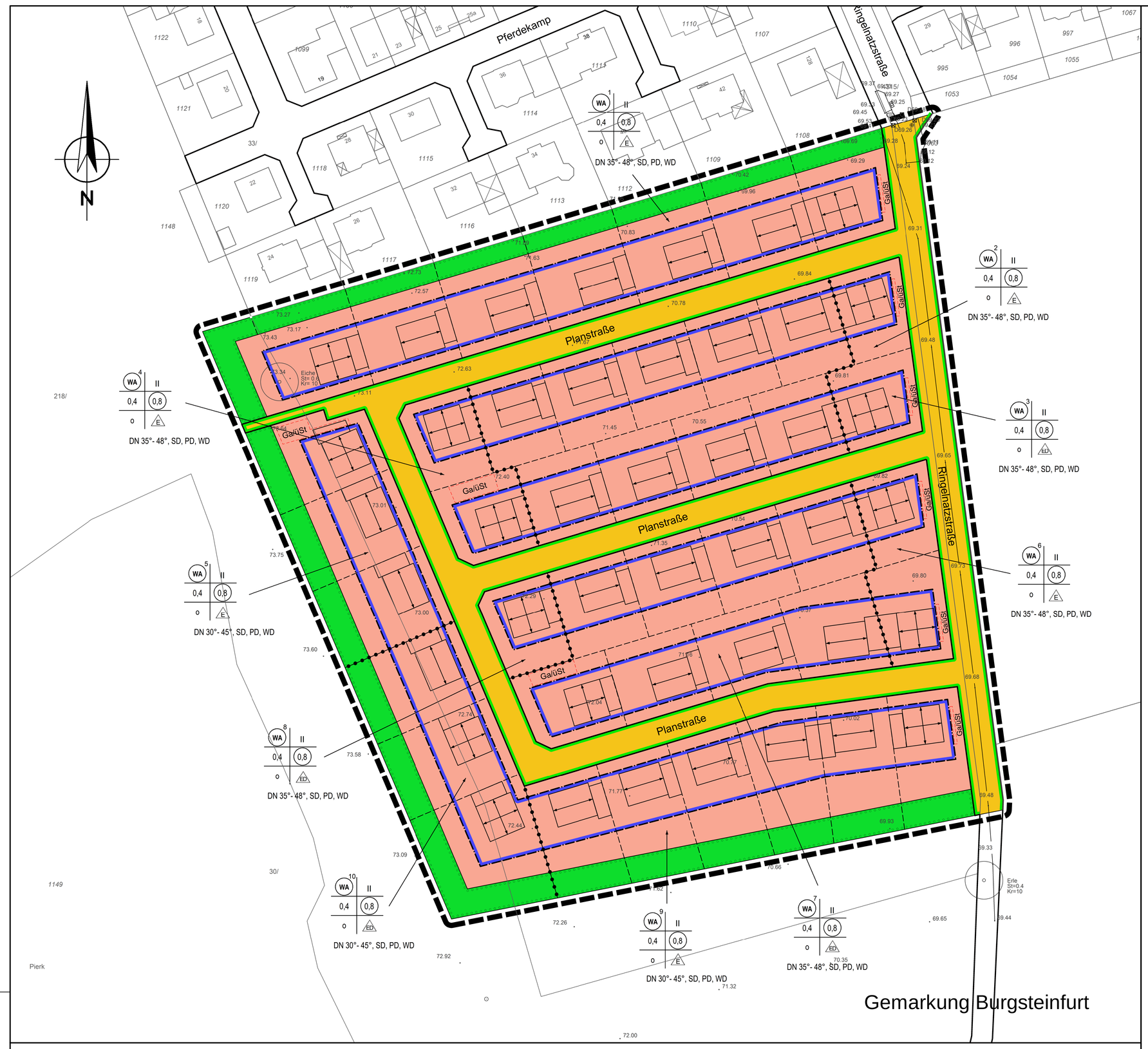


Festsetzungen

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 Geltungsbereich
- Private Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Ga/öSt — Zweckbestimmung: Garagen / überdachte Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

- DN 35° - 48° — Firstrichtung
- Hauptfirstrichtung geplanter Gebäude
- Hauptfirstrichtung geplanter Gebäude - zwei Richtungen möglich
- SD, PD, WD — Satteldach, Pultdach, Walmdach

Nachrichtliche Darstellungen

- geplante Flurstücksgrenze
- vorhandene Flurstücksgrenze
- geplantes Gebäude
- vorhandenes Gebäude
- 995 — Flurstücksnummer

Hinweise

1. 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 Stadt Steinfurt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 + 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
2. 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 Stadt Steinfurt sowie der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst 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.
3. Die genaue Lage der Stellplätze erfolgt im öffentlichen Raum auf Grundlage der beigefügten Straßenausbauplanung und unter Berücksichtigung der Grundstückserschließungen und der daraus resultierenden Parkflächenorganisation.
4. Das Immissionsschutz-Gutachten (Geruchsimmissionsprognose Nr. 04 0779 13) des Büros Uppenkamp und Partner, Ahaus, vom 27.Januar 2014 ist Bestandteil des Bebauungsplanes und der Begründung.
5. Die Artenschutzprüfung des Büros für Biologische - Umwelt - Gutachten Schäfer, Telgte, vom 20.07.2013 ist Bestandteil des Bebauungsplanes und der Begründung.
6. Der Umweltbericht und die Landschaftsökologische Bewertung des Ingenieurbüros Bohlen, Mülheim a.d. Ruhr, vom Januar 2014 sind Bestandteil des Bebauungsplanes und der Begründung.
7. Das Gutachten zur Erkundung der Baugrundverhältnisse, zur Bewertung der Bodeneigenschaften und zur Beurteilung der Wiederverwertbarkeit des Aushubbodens mit Hinweisen für die Ausführung vom 08. November 2013 ist Bestandteil des Bebauungsplanes und der Begründung.

Aufstellungsverfahren

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund des Ratsbeschlusses vom 16.05.2013 im Sinne des § 30 BauGB aufgestellt worden.

Steinfurt,

Bürgermeister

Dieser Plan hat laut Ratsbeschluss vom gemäß § 3 (2) 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 Satzung beschlossen worden.

Steinfurt,

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.

Steinfurt,

L.S.

Ö.b.V.I.

Ermächtigungsgrundlagen

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666); zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.04.2013 (GV. NRW. S. 194).

§§ 1 – 4c, 8 – 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBL. I S. 2414); zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBL. I S. 1509).

§ 51a Landeswassergesetz (LWG) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926); zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.03.2013 (GV. NRW. S. 133).

§ 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256); zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132); zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBL. I S. 466).

Landschaftsgesetz (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568); zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185).

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBL. 1991 I S. 58); zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBL. I S. 1509).

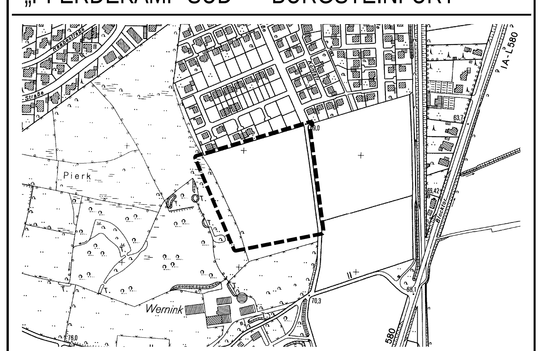
Textliche Festsetzungen

1. Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen und Betriebe gem. § 4 (2) BauNVO (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) allgemein zulässig. Gemäß § 1 (5) i. V. m. (9) BauNVO sind im Plangebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig. Die übrigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 (5) i. V. m. (9) BauNVO nicht zulässig.
2. Im Plangebiet 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.
3. Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe) darf maximal 0,5 m über der Oberkante der fertigen Fahrbahnachse der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche liegen. Bezugspunkt für die Ermittlung der zuvor definierten Sockelhöhe ist die Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.
   Bei Eckgrundstücken innerhalb des Plangebietes ist die auf der Nord- bzw. Südseite des Grundstückes angrenzende Straßenfront zur Ermittlung der Sockelhöhe maßgeblich. Abweichend hiervon ist beim Eckgrundstück im festgesetzten WA^{5}-Gebiet die Straßenverkehrsfläche an der Ostseite des Grundstückes zur Ermittlung der Sockelhöhe heranzuziehen.
   Grundlage für die Ermittlung der Sockelhöhe ist die beigefügte Straßenplanung (Projekt: Erschließung BG "Pferdekamp II", "Lageplan Straßenplanung") des Büros Lindschulte Ingenieurgesellschaft, Spelle, vom 29.01.2014 mit den dort angegebenen Endausbauhöhen in der dargestellten Straßenachse.
4. Die Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Schnittpunkt Oberkante Sparren des Dachgeschosses, gemessen an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks (Traufhöhe), wird auf 3,00 m – 3,70 m begrenzt. (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NW, § 9 (2) BauGB)
5. Die Firsthöhe, gemessen ab Rohfußboden des Erdgeschosses, wird auf max. 10,00 m begrenzt.
   (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NW, § 9 (2) BauGB)
6. Zulässig sind Sattel-, Walm- und Pultdächer. Gebäude mit einem einzelnen Pultdach sind unzulässig. Der Versatz der beiden Firstlinien von gegeneinander versetzten Pultdächern darf max. 1,00 m betragen.
7. Abweichend von den im Plangebiet festgesetzten Dachneigungen sind Garagen, überdachte Stellplätze und zulässige Nebenanlagen mit geringerer Dachneigung oder Flachdach zulässig.
   (§ 86 (1) Nr. 1 und 4 BauO NW)
8. Dachausbauten (Gauben) sind 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.
   (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NW)
9. Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen zulässig. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen muss ein Stauraum von mindestens 5,00 m Länge verbleiben.
10. 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. Die Nebenanlagen sind mit einer max. Firsthöhe von 3,00 m zu errichten.
11. Vorgärten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantenstein bzw. einer Hecke oder sichtoffenen Zäunen - max. 0,80 m Höhe über Straßenachse – abgegrenzt werden. Für feste Einfriedungen (Mauern) gilt 0,50 m Höhe. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze.
    (§ 86 (1) Nr. 4 und 5 BauO NW)
12. Bei Eckgrundstücken bzw. Grundstücken, deren Gärten einer öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet sind, sind Hecken mit einer Höhe von 1,80 m mit innenliegendem Drahtzaun, zulässig. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.
    (§ 86 (1) Nr. 4 und 5 BauO NW)
13. Vorgärten dürfen nur soweit befestigt werden, als dies für die Zuwegung zum Hauseingang und zu den Garagen erforderlich ist. Gesonderte Stellplätze sind wasserdurchlässig, z.B. mit Rasengittersteinen, zu befestigen.
    (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
14. Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen im gesamten Plangebiet auf maximal 2 Einheiten bei freistehenden Häusern, bzw. 1 Einheit pro Doppelhaushälfte begrenzt.
15. Aufgrund der landwirtschaftlichen Vorprägung des Plangebietes werden abweichend von den Orientierungswerten der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL 2008) für Wohngebiete im WA^{9}-Gebiet Geruchsbelastungen von bis zu 15% der Jahresstunden zugelassen und in den WA^{6}-, WA^{7}-, WA^{8}- und WA^{10}-Gebieten Geruchsbelastungen von bis zu 12% der Jahresstunden zugelassen. Durch diese Zwischenwertsbildung werden der im Umfeld betriebenen Landwirtschaft Spielräume für Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet. (vgl. auch Immissionsschutz-Gutachten Nr. 04 0779 13) des Büros Uppenkamp und Partner, Ahaus, vom 27.01.2014
16. Aus Artenschutzgründen wird als Vermeidungsmaßnahme festgesetzt, dass im Plangebiet die Beseitigung von Gehölzen und eine Beanspruchung des Bodens für Erschließungsmaßnahmen nur zwischen dem 01.10. und dem 29.02. (außerhalb der Brutzeit) zulässig ist.
17. In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Bepflanzungen hinsichtlich Gehölzauswahl, Pflanzabstand und Pflanzqualität den Vorgaben des Kapitels 5.2.1 in der Landschaftsökologischen Bewertung zum Bebauungsplan Nr. 69 vorzunehmen.

KREISSTADT STEINFURT
- Fachdienst Stadtplanung -

BEBAUUNGSPLAN NR. 69

„PFERDEKAMP SÜD" - BURGSTEINFURT



Planübersicht 1 : 5.000

Planungsstand	Datum	Änderungen	Datum
Entwurf	30.01.2014		
Rechtsverbindlichkeit		Stand	

Amt :	Sachbearbeiter :	Gezeichnet :	Maßstab :	Blatt-Nr. :
61 / Dezernat III	St. Albers	G. Heitkamp	1 : 500	1

Der Bürgermeister
In Vertretung
(Niewerth)
Technischer Beigeordneter

Emsdettener Straße 40, 48565 Steinfurt, Telefon (02552) 925-0, Fax (02552) 925-472