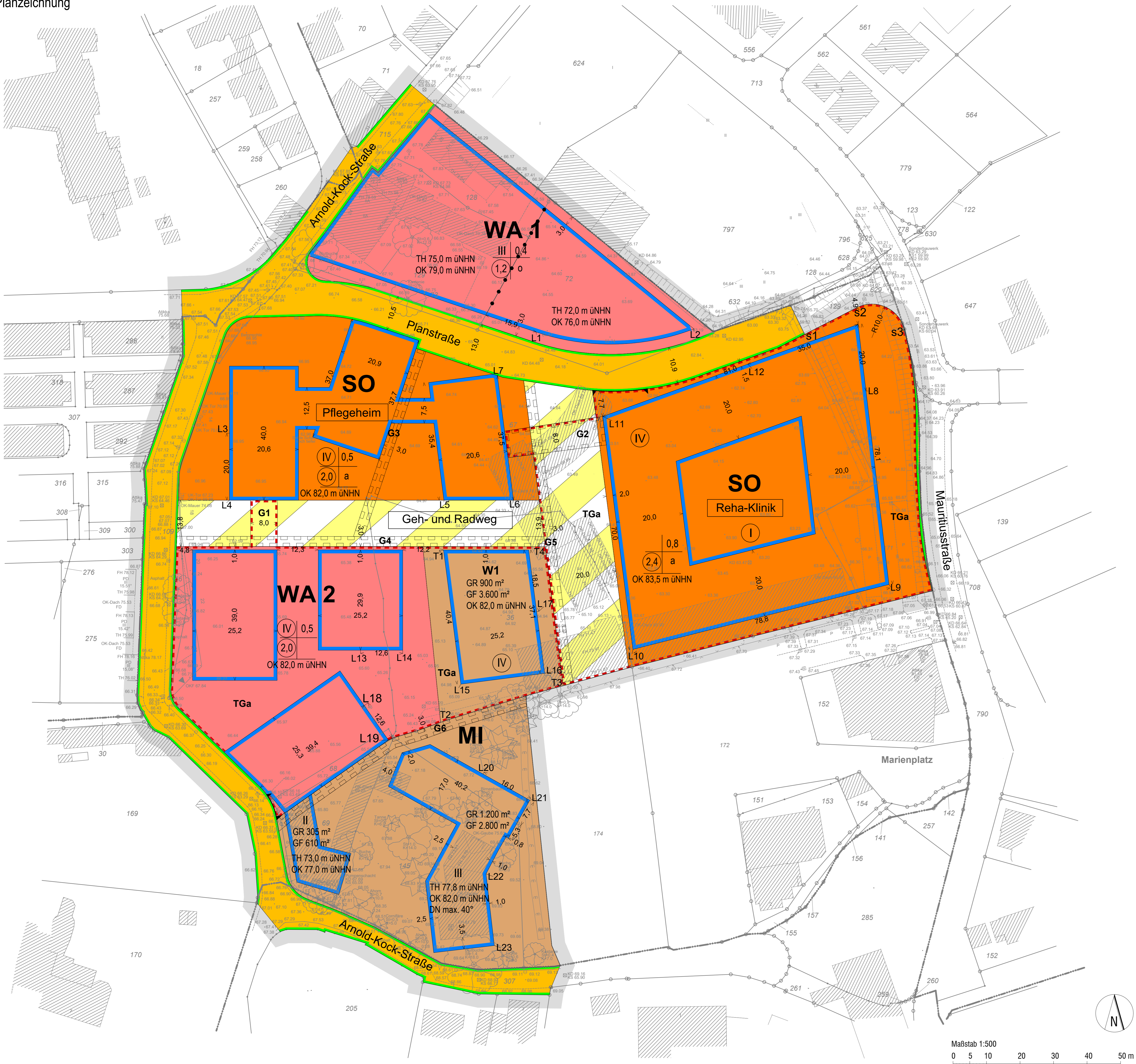


# Planzeichnung



## Legende

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- SO** Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Geh- und Radweg"
- TGa** Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragenstellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Ein- und Ausfahrbereich für Tiefgaragen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

## Nutzungsmaße und Bauweise

- Zahl der zulässigen Geschosse als Höchstmaß (z.B. IV)
- IV 0,5** Grundflächenzahl als Höchstmaß (z.B. 0,5)
- 1,6 a** Bauweise (z.B. abweichende Bauweise)
- IV** Geschossflächenzahl als Höchstmaß (z.B. 1,6)
- Zwingende Zahl der Vollgeschosse (z.B. IV)
- GR** Grundfläche als Höchstmaß
- GF** Geschossfläche als Höchstmaß
- OK** maximal zulässige Oberkante über NHN
- TH** maximal zulässige Traufhöhe über NHN
- DN** maximal zulässige Dachneigung
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung

## Textliche Festsetzungen

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die folgenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 der Bauutzungsverordnung allgemein zulässig:
  - Wohngebäude
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewebes) und Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) der Bauutzungsverordnung genannten Nutzungen zulässig.
- 1.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Bauutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. In Mischgebiet sind die folgenden Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 der Bauutzungsverordnung allgemein zulässig:
  - Wohngebäude,
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Sonstige Gewerbebetriebe,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewebes,
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 2.2 In Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungstätten) der Bauutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
- 2.3 In Mischgebiet sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 (sonstigen Vergnügungstätten) der Bauutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 2.4 In Mischgebiet sind Gewerbebetriebe und Vergnügungstätten mit sexuellem Bezug unzulässig.
3. Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Reha-Klinik" dient vorwiegend der Unterbringung eines Rehabilitations-Klinikkomplexes mit den erforderlichen Haupt- und Nebenanlagen. Zulässig sind:
  - Gebäude, Anlagen und Einrichtungen einer Klinik,
  - Praxen für Ärzte, Heilpraktiker und sonstige freie Berufe im medizinischen Bereich,
  - Medizinische und pharmazeutische Forschungseinrichtungen,
  - Einrichtungen für medizinische Fort- und Weiterbildung,
  - Büros für Klinikverwaltung,
  - Speisekantinen, die der Versorgung des Personals und der Patienten dienen,
  - Schwimmbäder, die der gesundheitlichen Versorgung der Patienten dienen.
 Ausnahmeweise können zugelassen werden:
  - Wohnungen für Personal und Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Klinikpersonal
4. Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Pflegeheim" dient vorwiegend der dauerhaften Unterbringung von pflegebedürftigen Menschen. Zulässig sind:
  - Gebäude, Anlagen, Verwaltungsräume und Einrichtung eines Pflege- und Betreuungszentrums
  - eine Großküche
  - Einrichtungen für Schulungen, Fort- und Weiterbildungen
  - Wohnungen für betreutes Wohnen
 Ausnahmeweise können zugelassen werden:
  - öffentliche Cafeterias, Backshops oder ähnliche, der Versorgung des Gebiets dienende Betriebe
  - Wohnungen für Auszubildende der Pflegeheime
  - Praxen für Ärzte, Heilpraktiker und sonstige freie Berufe im medizinischen Bereich
  - Wohnungen für Personal und Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.
5. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 sowie im Mischgebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. Durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
6. In Sondergebiet „Reha-Klinik“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
7. Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen dürfen durch erforderliche technische Aufbauten und Schornsteine ausnahmeweise überschritten werden.

## Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Grundliche des Bebauungsplans ist die im amtlichen Bezugssystem der Lage (ETRS 89) und der Höhe (DHN2016) vorliegende Vermessungsgrundlage mit Stand vom 04.03.2021. Die eindeutige Übertragbarkeit der städtebaulichen Festsetzungen in die Örtlichkeit, anhand der digitalen Daten wurde geprüft und ist zweifelsfrei möglich.
2. Über das gesamte Plangebiet verläuft die raumbedeutsame Richtführungsverbindung 255 501/004. Um eine Störung der Richtführungsverbindung auszuschließen, bedürfen bauliche Anlagen, die eine Höhe von 84,0 m über NHN überschreiten, einer Zustimmung der zuständigen Behörde.
3. Die Gestaltung der Verkehrsflächen erfolgt auf der Grundlage einer separaten Straßenausbau- planung unter Berücksichtigung der Grundstückserschließung und der daraus resultierenden Parkflächenorganisation. Die Höhen der bestehenden und geplanten Fahrbahnhachsen können beim Fachdienst Tiefbau Emsdettener Straße 40, 48565 Steinfurt erfragt werden.
4. Die Richtlinie EUROBAT5 PS08 DE RL kann im Rathaus der Kreisstadt Steinfurt, Emsdettener Straße 40, 48565 Steinfurt beim Fachdienst Stadtplanung und Baordnung während der Dienstzeiten eingesehen werden.
5. Der Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen kann im Rathaus der Kreisstadt Steinfurt, Emsdettener Straße 40, 48565 Steinfurt beim Fachdienst Stadtplanung und Baordnung während der Dienstzeiten eingesehen werden.
6. Die Norm DIN 4109-1:2018-01 kann im Rathaus der Kreisstadt Steinfurt, Emsdettener Straße 40, 48565 Steinfurt beim Fachdienst Stadtplanung und Baordnung während der Dienstzeiten eingesehen werden.
7. 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 (§§ 15 u. 16 DSchG). Erste Erdbeobachtungen 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, Sentpurner 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 (§ 28 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
8. Die Durchführung aller bodenengreifenden 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 -3855 oder außerhalb der Dienststunden der Führungs- und Lagerdienst in Arnsberg, Tel.: 02931/82-2281) zu verständigen.

### Hinweise zum Artenschutz

10. Während des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 16b "Arnold-Kock-Straße - Ost" wurden in der FFH-VP und in der Artenschutzprüfung Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen evaluiert, welche im städtebaulichen Vertrag in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde gesichert werden. Der Vertrag regelt insbesondere die Erstellung von Konzepten und deren Umsetzung in Bezug auf die Fledermäuse notwendigen Nahrungsflächen, Flugrouten, Überwinterungsquartiere sowie die Steuerung eines Beleuchtungskonzepts. Dabei sind auch die Konzepte der Broschüre Eurobats, Publication Series No. 8 (Anlage zur Begründung) zu berücksichtigen.
11. Aus Artenschutzgründen sind die im festgesetzten WA1-Gebiet vorhandenen drei Fledermausstürme (ein „Zweikammerturm“, zwei „Fledermausstürme 45“) sowie die dort an vorhandenen Bäumen angebrachten zwei Fledermauskästen zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten. Bei Abgang der Bäume sind die beiden Fledermauskästen in unmittelbarer Nähe wieder anzubringen. Auch die drei genannten Fledermausstürme sind im Zuge einer Bebauung der Flächen zu berücksichtigen und deren Standorte im festgesetzten WA1-Gebiet sind im städtebaulichen Vertrag zu sichern.

## Ermittlungsgrundlagen

- §§ 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 Baugesetzbuchs (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 (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786); in der zuletzt geänderten Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne 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.

## Verfahrensvermerke

- Dieser Plan ist gemäß § 13a (1) des Baugesetzbuchs (BauGB) aufgrund des Beschlusses vom 28.04.2014 im Sinne des § 30 BauGB aufgestellt worden.
- Steinfurt,
- Bürgermeisterin
- Dieser Plan hat laut Ratsbeschluss vom \_\_\_\_\_ gemäß § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 12.03.2021 bis 23.04.2021 öffentlich ausgestellt. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_ die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit aufgelegt.
- Steinfurt,
- Techn. Beigeordneter
- Dieser Plan mit seinen Festsetzungen nach § 9 BauGB – in Verbindung mit der Bauutzungsverordnung und § 89 BauO NRW – ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Kreisstadt Steinfurt am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen worden.
- Steinfurt,

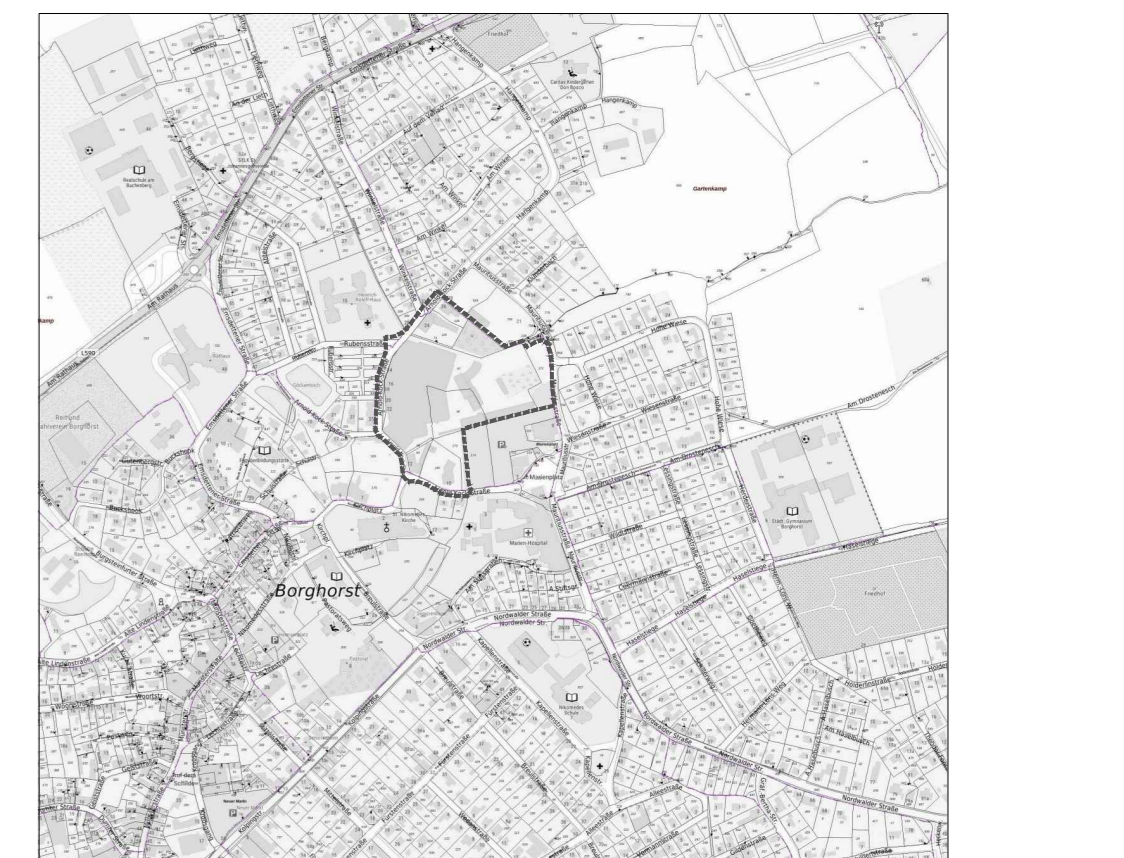
- Bürgermeisterin Schriftführerin
- Dieser Plan liegt gemäß § 10 (3) BauGB mit zugehöriger Begründung laut örtlicher Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_ öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung ist der Plan rechtsverbindlich geworden.
- Steinfurt,
- Techn. Beigeordneter
- Diesem Bebauungsplan liegen die Flurkarten des Katasteramtes Steinfurt zugrunde. Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist.
- Steinfurt,
- L.S.
- Ö.b.V.I.

# Kreisstadt Steinfurt

## - Ortsteil Borghorst -

### Bebauungsplan Nr. 16b

#### "Arnold-Kock-Straße - Ost"



Planübersicht 1 : 10.000 Kartengrundlage : Geo Portal NRW

Planungsstand	Datum	Änderungen	Datum
Satzungsexemplar	11.05.2021		
Rechtsverbindlichkeit	Stand		
FD 61 :	Sachbearbeiter :	Gezeichnet :	Maßstab : Blatt-Nr. :
Bereich Stadtplanung	S. Albers		1:500 1
Die Bürgermeisterin	gez. Bögel-Hoyer		

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