

Textliche Festsetzungen

gem. § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

Die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Einrichtungen und Gebäude für gesundheitliche Zwecke" dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen eines Krankenhauses sowie ergänzender Nutzungen. Allgemein zulässig sind dementsprechend Einrichtungen und Gebäude für gesundheitliche Zwecke.

- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt durch die Festlegung einer Gebäudeoberkante (GOK) als Maximalmaß, gemessen in Metern über Normalhöhennull (NHN).

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe zu Gunsten technischer Anlagen und Aufbauten (z.B. Antennen, Solaranlagen, Aufzugüberfahrten, Schornsteine) kann ausnahmsweise bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zugelassen werden. Dabei sind die Abstandsflächen und die weiteren landesrechtlichen Anforderungen zu beachten. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet. Die Solaranlagen sollten so angeordnet werden, dass sie vom unmittelbaren Straßenraum aus nicht zu sehen sind.

- Flächen für Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Stellplatzanlage im festgesetzten SO-Gebiet ist zur Verkehrsfläche hin einzugrünen. Eine Unterbrechung des Pflanzbereiches ist nur für die erforderlichen Zu- und Abfahrten zulässig.

- Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die auf dem Flurstück 325 vorhandenen Hauptver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser und Abwasser) sind in ihrem Bestand zu schützen. Im Falle einer nördlichen Erweiterung des Marienhospitals ist ein Verbleib an jetziger Stelle oder eine Verlegung in den Bereich der Fläche, die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnet ist, zu prüfen. Eine Abstimmung mit dem Fachdienst Tiefbau der Kreisstadt Steinfurt ist zwingend erforderlich.

- Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die gekennzeichneten Bereiche des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten wie folgt festzulegen:

Lärmpegelbereiche I und II:
Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien $R'_{w,ges} = 35$ dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume und Ähnliches $R'_{w,ges} = 30$ dB

Lärmpegelbereich III:
Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien $R'_{w,ges} = 40$ dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches $R'_{w,ges} = 35$ dB
Büroräume und Ähnliches $R'_{w,ges} = 30$ dB

Für Schlafräume bzw. Bettenräume sind in den Bereichen mit verkehrsbedingten Beurteilungspegeln von nachts > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Für Minderungen des verkehrsbedingten Beurteilungspegels und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Erhalt von Bäumen
Die in der Planzeichnung festgesetzten Bestandsbäume sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- Begrünung von Dächern / Photovoltaikanlagen
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind auf 75 % der Dachflächen Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie (Photovoltaikmodule, Solarwärmekollektoren) zu errichten. Alternativ sind die entsprechenden Dachflächen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen in Kombination mit einer Dachbegrünung ist zulässig.

Gestalterische Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V. mit § 89 BauO NRW

- Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im Plangebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig. Art, Standort, Größe und Anzahl sind mit der Kreisstadt Steinfurt und ggfs. mit anderen betroffenen Behörden abzustimmen.

Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.
Sollte im Plangebiet eine Brauchwassernutzung erfolgen, ist sicherzustellen, dass ein Zusammenschluss von Trinkwasser- und Brauchwasserleitungen nicht erfolgt (§ 17 Trinkwasser VO und DIN 1988). Die beiden Leitungssysteme sind – soweit nicht erdverlegt – farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Bei der im Plan gekennzeichneten Fläche handelt es sich um die **Verdachtsfläche Nr. 21 - 139** aus dem Verzeichnis über schädliche Bodenverunreinigungen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt. Die im "Gutachten - Orientierende Gefährdungsabschätzung" des Ingenieurbüros Erdbaulabor Dr. Fritz Krause, Münster, vom 11.10.2022, beschriebenen Maßnahmen zur Tankbergung sind vor geplanten Baumaßnahmen mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt abzustimmen und gutachterlich bzw. analytisch zu begleiten.

Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern ein 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, Telefon 02331 / 6927-3880 bis -3885 oder außerhalb der Dienststunden der Führungs- und Lagedienst in Arnsberg, Telefon 02931 / 82-2281) zu verständigen.

Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse nach § 44 (1) BNatSchG sind Abrissarbeiten und Gehölzfällungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, möglichst in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28.09.02. zulässig. Der Beginn der noch anstehenden Abrissarbeiten darf zum Schutz möglicher Fledermausvorkommen ausschließlich im Zeitraum von 15.08. bis zum 31.10. erfolgen. Vor Abrissbeginn ist eine Gebäudekontrolle durch einen Artenschutzgutachter vorzunehmen, sofern hierbei Fledermausquartiere nachgewiesen werden, sind vor Beginn des Eingriffs artspezifische CEF-Maßnahmen umzusetzen. Eine mögliche Freigabe zur Durchführung der Abrissarbeiten innerhalb der Ausschlusszeiten ist nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt zulässig. Zudem ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Bei der Neuanlage von Gebäuden sind großflächige Verglasungen sowie Spiegel- oder Eckverglasungen grundsätzlich zu vermeiden. Größere Bauteile, die als transparente / reflektierende Flächen ausgeführt werden, sind dauerhaft und wirksam für Vögel sichtbar mit "hoch wirksamen Markierungen" zu gestalten.

Die der Planung zugrunde liegenden 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.

Anlagen und Bestandteile des Bebauungsplanes und der Begründung sind:

- Artenschutzrechtliche Prüfung, erstellt durch das Büro grünplan, Dortmund, vom 06.06.2024

- Gutachten - Orientierende Gefährdungsabschätzung, erstellt durch das Büro Erdbaulabor Dr. Fritz Krause, Münster, vom 11.10.2022

- Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 5233.1/02, erstellt durch das Ingenieurbüro Wenker & Gesing, Gronau, vom 05.04.2023

Festsetzungen

Gemäß § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO

- Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet »Ärztelhaus/Klinikbereich«

- Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO)

IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

GOK_{max} Gebäudeoberkante (Höchstmaß) in m über NHN

- Überbaubare Grundstücksfläche

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Baugrenze

- Flächen für den Gemeinbedarf

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

- Verkehrsflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

- Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereiche (LPB) passiver Lärmschutz (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)

Abgrenzung zwischen den Lärmpegelbereichen (LPB) (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)

Abgrenzung des Bereichs passiver Lärmschutzmaßnahmen ab einem Beurteilungspegel nachts von 45 dB(A) (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Erhalt von Bäumen

- Regelungen für den Denkmalschutz

(gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (siehe Hinweis Nr. 2)

Umgrenzung von Bodendenkmälern (siehe Hinweis Nr. 3)

- Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Nr. 21-139 des Altlastenkatasters des Kreises Steinfurt)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten

Abriss von Gebäuden

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

FD Flachdach

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Bestandsgebäude

Höhe in m über NHN

vorhandener Abwasserkanal

vorhandene Hauptwasserleitung

vorhandenes 10-kV-Kabel

Änderungsverfahren

Dieser Plan ist gemäß §13a (1) des BauGB aufgrund des Ratsbeschlusses vom XX.XX.XXXX geändert worden.

Steinfurt,

gez.
Bürgermeister

Dieser Plan hat laut Ratbeschluss vom XX.XX.XXXX gemäß §13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX öffentlich ausgelegen.

Steinfurt,

gez.
Techn. Beigeordneter

Dieser Plan mit seinen Festsetzungen nach § 9 BauGB - in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung und § 86 Bau O NRW - ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Steinfurt am XX.XX.XXXX als Satzung beschlossen worden.

Steinfurt,

gez.
Bürgermeister

gez.
Schriftführer

Dieser Plan liegt gemäß § 10 (3) BauGB mit zugehöriger Begründung laut ortsüblicher Bekanntmachung vom XX.XX.XXXX öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung ist der Plan rechtsverbindlich geworden.

Steinfurt,

gez.
Techn. Beigeordneter

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

Münster,

gez.
O.b.V.I.

Ermächtigungsgrundlage

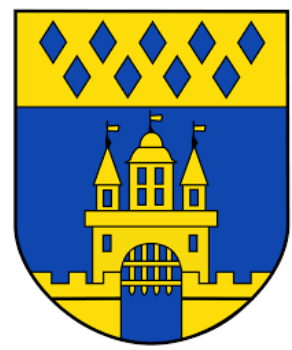
§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666); in der zuletzt geänderten Fassung.

§§ 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766); in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58); in der zuletzt geänderten Fassung.

§ 89 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421); in der zuletzt geänderten Fassung.

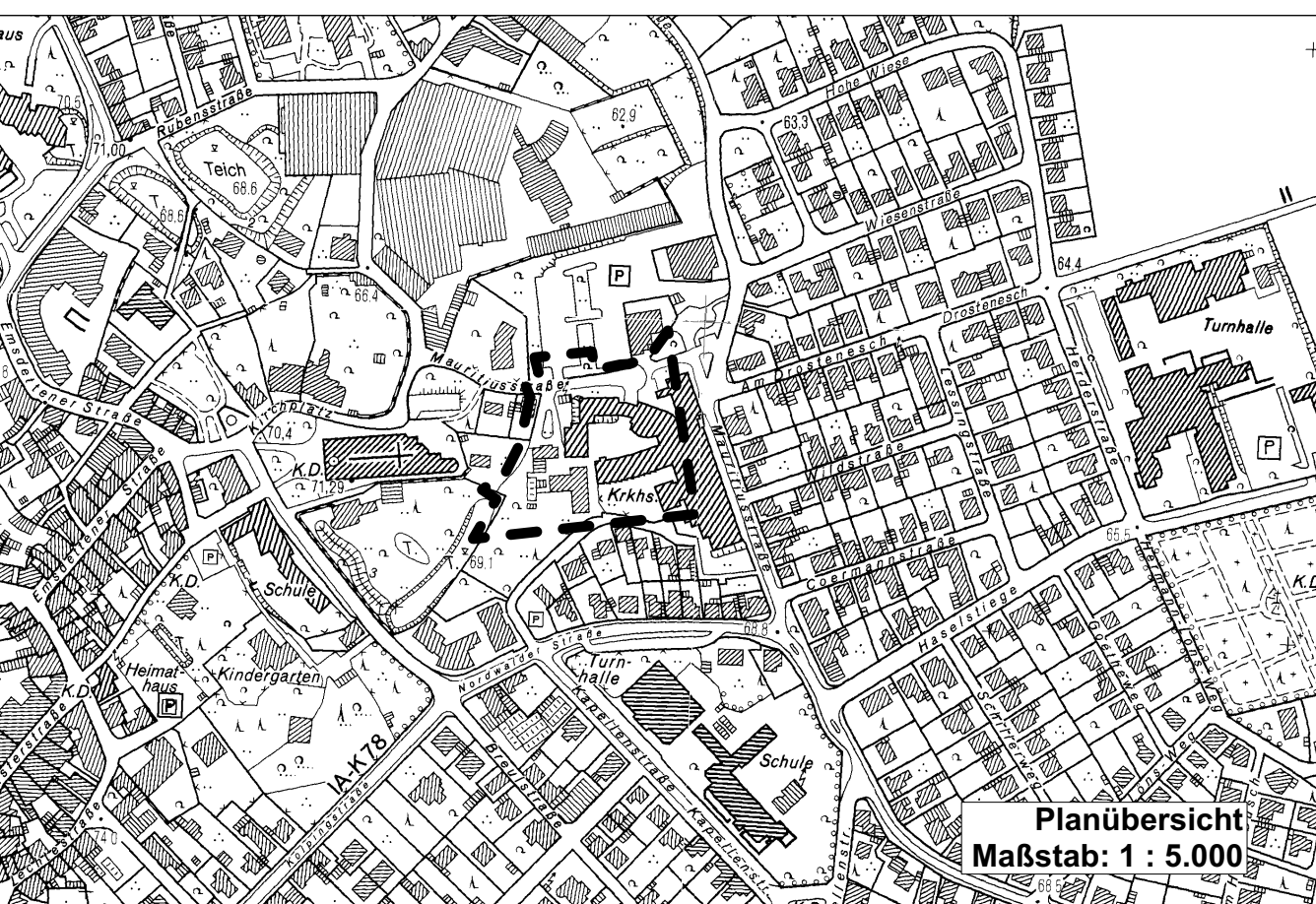


KREISSTADT STEINFURT

- Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung -

Bebauungsplan Nr.16a - 1. Änderung und Ergänzung

"Mauritiusstraße-West"-Borghorst



Planungsstand	Datum	Änderungen	Datum
Entwurf	30.07.2024		
FD 61: Bereich Stadtplanung	Sachbearbeiter: Werning	Maßstab: 1 : 500	Bearbeitung durch: post welters + partner
Die Bürgermeisterin in Vertretung	(Schroder) Technischer Beigeordneter		
Emsdettener Straße 40,48565 Steinfurt, Telefon (02552) 925-0, Fax (02552) 925-472			