

## Festsetzungen

### Gemäß § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO

MK	Kerngebiete
1,0	Grundflächenzahl (GRZ)
2,0	Geschossflächenzahl (GFZ)
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
a	abweichende Bauweise
	Baugrenze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

DN 0°- 15°      Dachneigungsspanne

## Nachrichtliche Darstellungen

	Gebäude
	Flurstücksgrenze
327	Flurstücksnummer
	Flurgrenze

## 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 13 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 (Planzeichenverordnung - 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 (Landesnaturenschutzgesetz – LNatSchG NRW) vom 21.07.2000 (GV. NRW. 2000 S. 568); in der zuletzt geänderten Fassung.

## Textliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

- Im festgesetzten Kerngebiet (MK) sind Vergnügungsstätten gem. § 7 (2) Nr. 2 BauNVO, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gem. § 7 (2) Nr. 5 BauNVO sowie Tankstellen gem. § 7 (3) Nr. 1 BauNVO unzulässig. Wohnungen gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO sind in den Obergeschossen zulässig. Einzelhandelsnutzung als Verkaufsfläche ist nur im Erdgeschoss zulässig.
- Im Plangebiet sind gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO Sex-Shops und Vorführ-räume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe ausgeschlossen.

### Bauweise

- Im MK-Gebiet wird gem. § 22 (4) BauNVO eine von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäudelängen von mehr als 50,00 m zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

### Höhe baulicher Anlagen

- Im MK-Gebiet darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss maximal 0,15 m über der fertigen Erschließungsfläche liegen.
- Die Gebäude- bzw. Firsthöhe (Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und der oberen Dachkante) darf gemäß § 18 BauNVO max. 8,50 m betragen.

### Dachform und -neigung

- Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer (auch als Pultdächer) mit einer Dachneigung von max. 15°.

### Stellplätze und Nebenanlagen

- Es sind nur offene Stellplätze zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, nicht jedoch zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze, in einer Größe von max. 10 m² unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zulässig. Die Nebenanlagen mit einer maximalen Traufhöhe von 2,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 3,00 m zu errichten. Unterstände für Einkaufswagen sind ausnahmsweise innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen zulässig.
- Die Fahrgassen der Stellplatzanlagen sind zu asphaltieren, die Stellplätze sind in ungefasster Pflasterung (Farbe: Anthrazit) auszuführen.
- Ladezonen sind nach den Vorgaben des „Schalltechnischen Berichts Nr. LT248.1/06“ des Ingenieurbüros Zech, Lingen, vom 23.03.2006 Kapitel 8.1, Seite 35, auszuführen. Abweichende Ausführungen sind im nachfolgenden bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren mit einem qualifizierten Gutachter abzustimmen.

### Einfriedung und Begrünung

- Abstellflächen für bewegliche Abfallbehälter / Warencontainer sind mit Hecken oder Sträuchern so einzugrünen, dass die Standorte der Behälter von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

### Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind grundsätzlich in Form von Einzelbuchstaben auszuführen. Je Nutzer ist nur ein Schriftzug mit einer maximalen Länge von 5,00 m und einer maximalen Höhe von 0,65 m zulässig. Bei einer Zweizeiligkeit darf eine Gesamthöhe von 1,40 m nicht überschritten werden.
- Für den Lebensmitteldiscounter ist je ein Piktogramm / Firmenlogo in den maximalen Abmessungen von 1,65 m x 1,25 m (Höhe x Breite) an der nördlichen und der östlichen Gebäudefront zulässig.
- Die Werbeanlagen sind grundsätzlich in einer Höhe von mindestens 3,20 m (Unterkante Werbeträger) und höchstens 4,50 m (Oberkante Werbeträger) über der Oberkante der fertigen Erschließungsfläche zulässig. Diese Höhenbeschränkung gilt für den Hauptnutzer und den Lebensmitteldiscounter nicht.
- Im festgesetzten MK-Gebiet ist das Aufstellen von maximal 6 Fahnenmasten, angeordnet in zwei Dreiergruppen, mit einer Höhe von bis zu 7,50 m zulässig. Die Fahnengröße darf 4,00 m x 1,50 m (Höhe x Breite) nicht überschreiten. Die Fahnenmasten sind mit Fahnnenspannern und innenliegenden Seilzügen auszurüsten.
- Werbeanlagen dürfen nur in einem Abstand von maximal 0,15 m vor der Fassade angebracht sein. Die Anbringung auf Kragdächern ist unzulässig. Grundsätzlich dürfen alle Werbeanlagen nicht über den First / die Attika hinausreichen. Umlaufende, die Werbeschriften verbindende, farbige und die Fassaden horizontal gliedernde Bänder sind unzulässig. Die o. g. Werbeanlagen dürfen nur in horizontaler Anordnung angebracht werden. Werbeanlagen mit wechselndem Licht, Lauflichtern oder grellen Signalfarben sind nicht zulässig. Das Anbringen oder Aufstellen von Werbetafeln / Plakattafeln ist unzulässig.

### Sonstige Festsetzungen

- Antennen und Satelliten-Empfangsanlagen sind je Gebäude nur einmal zulässig und so anzubringen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.
- Innerhalb der Fläche, die als „Fläche mit erheblichen Belastungen durch umweltgefährdende Stoffe“ gekennzeichnet ist, ist eine vollflächige Versiegelung des Bodens zu gewährleisten, um zum einen ein Eindringen von Niederschlagswasser und somit ein „Auswaschen“ der Schadstoffe zu verhindern und zum anderen den Kontakt des Menschen zum belasteten Erdreich zu unterbinden. Hiervon ausgenommen sind die einzelnen Baumstandorte.
- Die unmittelbar an den Bahnkörper angrenzenden Grundstücke sind zur Bahnseite hin mit einem dauerhaften, das Betreten der Bahngleise wirksam verhin-dernnden Zaun einzufrieden, der zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer erstellt und dauerhaft erhalten werden muss.

## Änderungsverfahren

Dieser Plan ist gemäß § 13a (1) BauGB aufgrund des Ratsbeschlusses vom 28.03.2023 geändert worden.

	Steinfurt,
	Bürgermeisterin
Dieser Plan hat laut Ratsbeschluss vom i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom	bis gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB öffentlich ausgelegen.
	Steinfurt,

Dieser Plan mit seinen Festsetzungen nach § 9 BauGB – in Verbindung mit der BauNVO 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 ortsüblicher Bekanntmachung vom öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung ist der Plan rechtsverbindlich geworden.	
	Steinfurt,

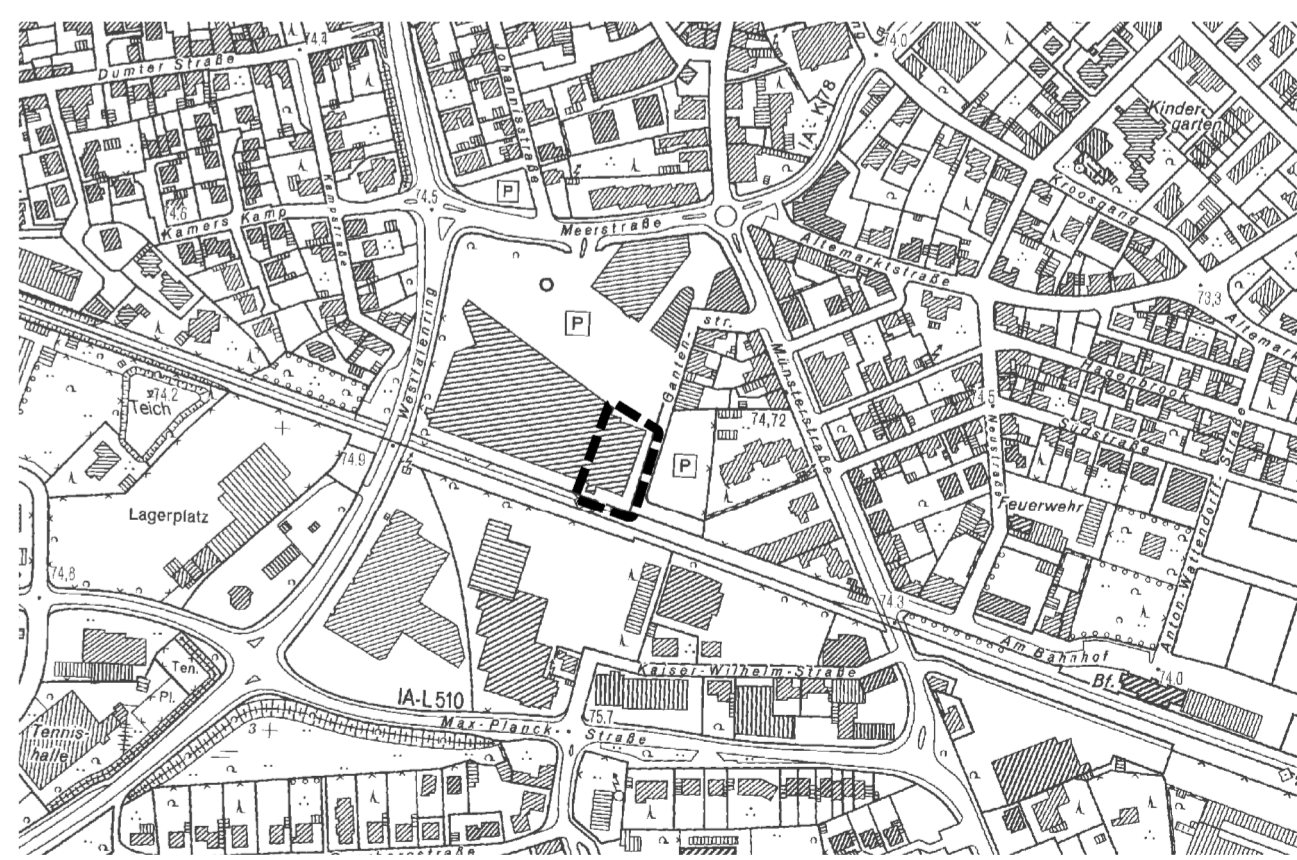
Diesem Änderungsplan lagen die Flurkarten des Katasteramtes Steinfurt zugrunde. Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist.

	Steinfurt,
L.S.	Ö.b.V.I.



## Bebauungsplan Nr. 48a - 1. Änderung

### „Meerstraße / Gantenstraße“ - Borghorst



Planungsübersicht 1 : 5.000				
Planungsstand	Datum	Änderungen		Datum
Entwurf	15.05.2023			
Rechtsverbindlichkeit		Stand		
FD 61 :	Sachbearbeiterin :	Gezeichnet :	Maßstab :	Blatt-Nr. :
Bereich Stadtplanung	H. Schwieler	K. Wietkamp	1 : 500	1
Die Bürgermeisterin				
In Vertretung		(Schöder) Technischer Beigeordneter		
Emsdettener Straße 40, 48565 Steinfurt, Telefon (02552) 925-0, Fax (02552) 925-472				