



Festsetzungen

Gemäß § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO

MI	Mischgebiete
0,6	Grundflächenzahl (GRZ)
1,2	Geschossflächenzahl (GFZ)
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- & Höchstmaß
TH	Traufhöhe
FH	Firsthöhe
o	offene Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze
	Erhaltung von Bäumen
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Na	Zweckbestimmung: Nebenanlagen
TGa	Zweckbestimmung: Tiefgaragen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Darstellungen

	Gebäude
	Flurstücksgrenze
187	Flurstücksnummer
	Flurgrenze

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Im festgesetzten Mischgebiet (MI^B) sind die Nutzungen gem. § 6 (2), Nrn. 1 - 5 BauNVO (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) allgemein zulässig.
- Die übrigen Nutzungen nach § 6 (2), Nrn. 6-8, (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind gem. § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO unzulässig.
- 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.

Höhe baulicher Anlagen

- Die Sockelhöhe (Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses) darf gem. § 18 BauNVO höchstens 0,30 m über dem unteren Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen liegen.
Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante des Kanalschachtdeckels im Flurstück 336 vor dem Flurstück 216 (Am Bahnhof 7), der bei 74,33 m ü. NHN liegt.
- Die Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Schnittpunkt Oberkante Sparren des Dachgeschosses, gemessen an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks (Traufhöhe), wird auf max. 7,00 m begrenzt.
- Im Änderungsbereich darf eine Firsthöhe von max. 12,50 m, gemessen ab Rohfußboden des Erdgeschosses bis Oberkante Sparren des Dachgeschosses, nicht überschritten werden.

Dachform und -neigung

- Im festgesetzten MI^B-Gebiet sind gem. § 89 BauO NRW ausschließlich Satteldächer mit 35° - 45° Neigung zulässig.
- Abweichend von den festgesetzten Dachneigungen sind untergeordnete Bauteile, Garagen, überdachte Stellplätze und zulässige Nebenanlagen mit geringerer Dachneigung oder mit Flachdächern zulässig.
- Dachausbauten (Gauben) und Quergiebel sind zulässig. 1,50 m Betrag der Gauben bzw. Quergiebel zum Giebelmauerwerk muss mind. 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge der Dachgauben und Quergiebel darf 50 % der jeweiligen Gebäudelänge, gemessen an der Traufseite, nicht überschreiten. Dachgauben und Quergiebel in der zweiten Dachebene sind unzulässig. Für Dacheinschnitte gelten die zuvor genannten Regelungen.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m Länge bis zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch grundsätzlich in einem Abstand von mindestens 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie, in einer Größe bis max. 10,00 m² unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zulässig. Die Nebenanlagen sind in Holzbauweise oder Holzoptik mit einer max. Firsthöhe von 3,00 m zu errichten.

Einfriedung und Begrünung

- Vorgärten dürfen nur soweit befestigt werden, als dies für die Zuwegung zum Hauseingang und die Zufahrt zu den Garagen / Stellplätzen erforderlich ist. Gesonderte Stellplätze sind wasserdurchlässig, z.B. mit Rasengittersteinen, zu befestigen. Bei Parallelanordnung sind sie zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit einem mind. 0,75 m breiten Pflanzstreifen für Bäume, Hecken etc. abzugrenzen (bauliche Trennung). Der Flächenanteil für Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze darf nicht mehr als 70 % der Vorgartenfläche betragen. Die Anlegung von Stein- und Schottergärten ist unzulässig.
- Vorgärten dürfen gemäß § 89 BauO NRW zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantenstein bzw. Hecken aus einheimischen Laubgehölzen oder sichtoffenen Zäunen - max. 0,80 m Höhe über Straßenachse – eingefriedet werden. Mauern bzw. Gabionen sind nur in einer Höhe von max. 0,50 m Höhe zulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze an der Eingangsseite des Gebäudes.
- Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind grundsätzlich mit einem Abstand von mindestens 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie anzuordnen. Diese sind mit Hecken aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen so einzugrünen, dass die Behälter von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht eingesehen werden können. Dieses gilt auch in den seitlichen Abstandsflächen.
- Bei Eckgrundstücken bzw. Grundstücken, deren Gärten einer öffentlichen Verkehrsfläche oder einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche zugeordnet sind, sind gemäß § 89 BauO NRW entlang der Straßen- / Wegebegrenzungslinie Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m in Form von Hecken aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zulässig. In Kombination mit den genannten Heckenanpflanzungen sind auch Maschen-draht- oder Stabgitterzäune mit einer Höhe von max. 1,80 m ausnahmsweise zulässig.
- Auf den nach § 9 (1) BauO NW zu begrünenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mittlerer Größe (ca. 3,00 m, auch Obstbäume) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gartenanlagen sind naturnah zu gestalten mit einheimischen Sträuchern / Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Schallschutz

- Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109 -1:2018-01) auszubilden. Betroffen sind die Bereiche der süd-, west- und östlichen Baulinien und Baugrenzen.
In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Bereichen der süd-, west- und östlichen Baulinien und Baugrenzen sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn nur oder zusätzliche Fenster in den Gebäudefronten vorgesehen sind, die an nördliche Baugrenzen angrenzen.

Weitere gestalterische Festsetzungen

- Fensterlose Fassadenflächen sind mit standortgerechten Rankgewächsen zu begrünen.
- Satelliten-Empfangsanlagen sind an straßenseitigen Fassaden unzulässig. Bei Mehrfamilienhäusern sind nur Gemeinschaftsantennenanlagen oberhalb der Trauflinie zulässig.
- Im Plangebiet ist die Nutzung von Solarenergie in Form von Solarpaneelen oder Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden zulässig.
Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Gebäuden nur parallel zur Dachfläche oder in diese integriert auszuführen. Bei Flachdächern sind auch aufgeständerte Sonnenenergieanlagen zulässig.

Änderungsverfahren

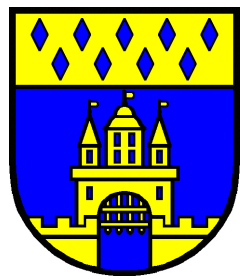
Dieser Plan ist gemäß § 13 BauGB aufgrund des Ratsbeschlusses vom 28.03.2023 geändert worden.

	Steinfurt,
	Bürgermeisterin
Dieser Plan hat laut Ratsbeschluss vom § 13 BauGB in der Zeit vom	bis gemäß § 3 (2) BauGB B i.V.m. 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,
	Techn. Beigeordneter
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.	

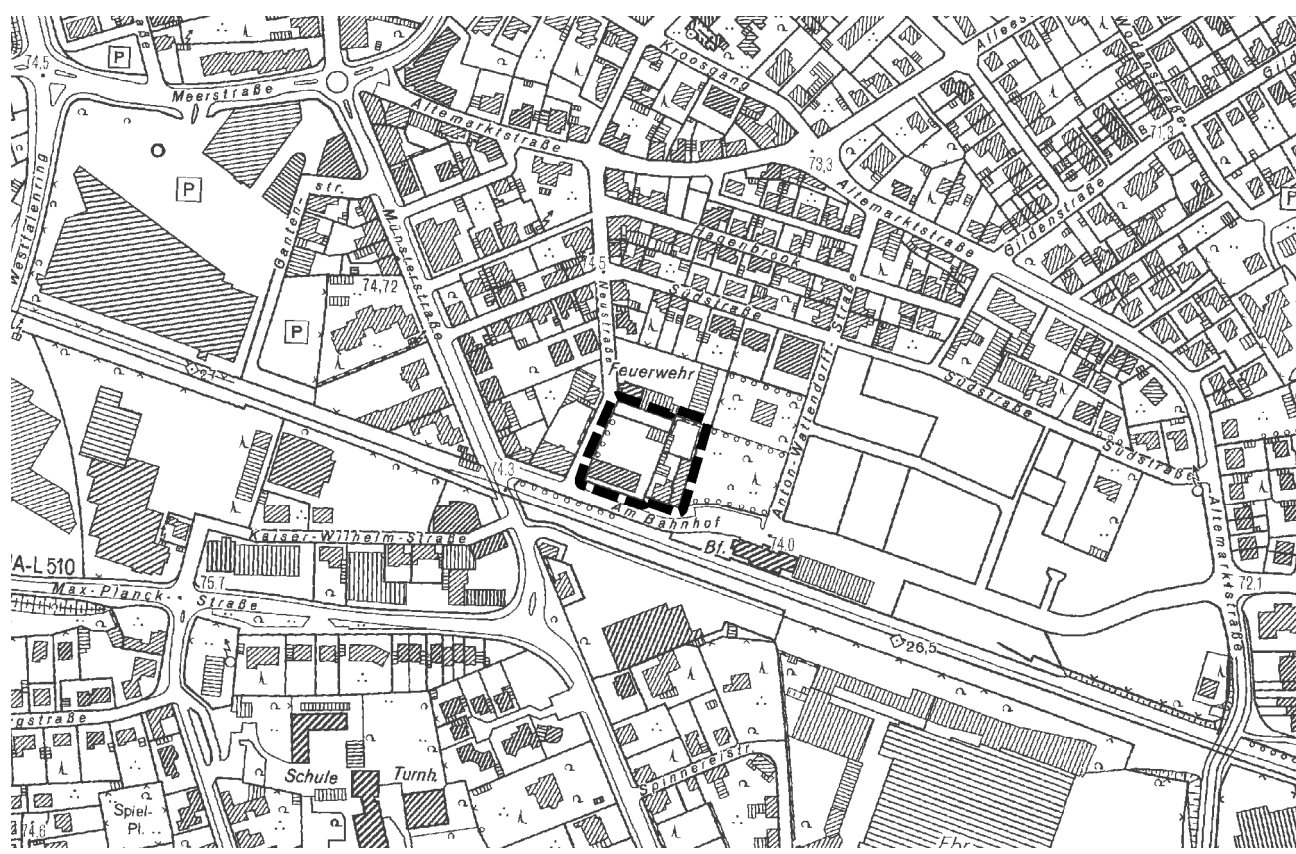
	Steinfurt,
	Techn. Beigeordneter
Diesem Bebauungsplan lagen die Flurkarten des Katasteramtes Steinfurt zugrunde. Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist.	
	Steinfurt,
L. S.	Ö.b.v.l.



KREISSTADT STEINFURT
- Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung -

Bebauungsplan Nr. 48c, -1. Änderung

„Neustraße - Ost“ - Borghorst



Planübersicht 1 : 10.000

Planungsstand	Datum	Änderungen	Datum
Entwurf	21.06.2023		
Rechtsverbindlichkeit		Stand	
FD 61 : Bereich Stadtplanung	Sachbearbeiter : W. Werning	Gezeichnet : K. Wietkamp	Maßstab : 1 : 500 Blatt-Nr. : 1
Die Bürgermeisterin	(Schröder)	Technischer Beigeordneter	
In Vertretung			
Emsdettener Straße 40, 48565 Steinfurt, Telefon (02552) 925-0, Fax (02552) 925-472			