



Festsetzungen

Gemäß §§ 9 BauGB i.V. mit der BauNVO

GI	Industriegebiete
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
2,4	Geschossflächenzahl (GFZ)
II - V	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
a	Abweichende Bauweise
—	Baugrenze
—	Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie
—	Straßenbegrenzungslinie außerhalb Geltungsbereich
—	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
—	Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
—	RRB Regenrückhaltebecken / Löschwasserspeicher
—	Private Grünflächen
—	Flächen für Wald
—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
—	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und sonstigen Bepflanzungen
—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
L	Leitungsrecht
—	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

OK Oberkante 95,0 m ü. NN

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

OK Oberkante 95,0 m ü. NN

Textliche Festsetzungen

- Garteng- und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, nicht jedoch zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze, in einer Größe bis max. 10,00 qm unter Berücksichtigung der baurechtlichen Abstandsflächen zulässig. Die Nebenanlagen sind in gleichen Material zu erstellen, wie die Hauptbaukörper und mit einer maximalen Höhe von 3,00 m auszuführen.
- Im festgesetzten GI-Gebiet dürfen Gebäudehöhen von max. 85,00 m üNNH und max. 90,00 m üNNH im GI-Gebiet nicht überschritten werden. Als Bezugspunkt gilt die Kanalschneidhöhe des Regenwasserkanals (72,81 m üNNH) unmittelbar im Bereich der fertig ausgebauten Grundstückszufahrt von der Weberstraße aus.
- Gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO werden die Nutzungsarten im festgesetzten Industriegebiet (GI) und GI-Gebiet als eingeschrieben.
- Für das Plangebiet wird gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO festgesetzt, dass Einzelhandelsnutzungen nicht zulässig sind.
- Die gemäß § 9 (3) BauNVO im Plangebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Adipositas- und Behindertenpersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Gemäß § 31 (1) BauGB sind Gewerbe- / Industriebetriebe und ähnliche Anlagen der nächsthöheren Abstandsklasse ausnahmsweise zulässig, wenn der Immissionsschutz durch den jeweiligen Betreiber sichergestellt ist.
- Gemäß § 22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird als offene Bauweise ohne Längsbeugung der Baukörper definiert.
- Die festgesetzte Geschossflächenzahl im GI-Gebiet ist mit Bezug auf die an der Altenberger Straße liegende und durch die Baugrenze 15,14 der Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom übrigen Plangebiet getrennte Grundstücksfläche (GI) zu ermitteln.
- Auf Stellplatzanlagen ist für je fünf Stellplätze ein Baum anzupflanzen. Die Anpflanzung muss jeweils auf der gesamten Anlage in regelmäßigen Abständen angeordnet werden.
- Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PF-1) ist als Bepflanzung zu bezeichnen. Es ist eine durchgängige Anpflanzung von schrittweiser, heimischen Sträuchern entsprechend der Pflanzliste im Umweltbericht vorzunehmen. Die Sträucher können durch regelmäßigen Schnitt auf eine Höhe von 2,00 m zurückgeschnitten werden.
- An der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PF-2) sind auf einer Pflanzfläche von 5,00 m Breite entlang der Altenberger Straße 14 Laubbäume 1. Ordnung entsprechend der Pflanzliste im Umweltbericht zu pflanzen. Der Unterstand der Baumbäume ist mit zertifizierten Saatgutmischung einzusäen. Die Anpflanzung auf der Fläche PF-2 hat eine artenschutzrechtliche Bindung.
- Der Bereich der privaten Grünfläche (PF-3) ist in einer Breite von 10,00 m als extensive Naturartenfläche aus Stauden und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste im Umweltbericht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung auf der Fläche PF-3 hat eine artenschutzrechtliche Bindung.
- Auf allen drei Flächen sind abgestorbene Pflanzen in der jeweils folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Die Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten.
- Abgestorbene Pflanzen sind in der jeweils folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind insbesondere die hochstämmigen Bäume als Leitlinie für Fledermäuse zu erhalten.

Nachrichtliche Darstellungen

— vorhandene Flurstücksgrenze

1 vorhandene Gebäude

118 Flurstücknummer

Hinweise

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeologische Bodendenkmäler, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreisstadt Steinfurt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 + 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
- Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1988 erstmals bebaut, befestigt oder durch die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Hierzu gehören auch vorhandene Regen- bzw. Mischwasserkanäle. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an die geplante Regenwasserentwässerung (RRB) anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.
- Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann über ein getrenntes Leitungssystem in auf den Grundstücken zu errichtenden ober- bzw. unterirdischen Becken (Zisternen) oder in Regenrückhaltebecken / Löschwasserspeicher auf den Grundstücken geleitet werden. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50.000 l pro bedachte Grundfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an die geplante Regenwasserentwässerung (RRB) anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.
- Die Durchführung aller bodenunverfügbaren 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 oder der staatliche Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe (KRD WL) (Einsatzleitung bei der Bezirksregierung Arnsberg in Hagen innerhalb der Dienststunden, Telefon 02331 / 6927-3860 bis -3885 oder außerhalb der Dienststunden der Führungs- und Lageleitstelle in Arnsberg, Telefon 02931 / 82 - 2281) zu verständigen.
- Eine Baufeldfreimachung ist zum Schutz von bodenbürtigen Vögeln gem. § 44 (1) BNatSchG nur von Anfang September bis Mitte März zulässig.
- Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Gehölzflächen nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28. / 29.02. zulässig.
- Zum Erhalt der Leitlinienfunktion und Verminderung des Kollisionsrisikos ist in der PF-2 eine durchgängige Baumreihe vorzusehen. Die Weiterführung der Leitlinie nach Westen / Süden entlang einer Laubbaumhecke ist durch den Erhalt der Eichen durchsetzten Hecke südlich / westlich der Zufahrtsstraße zu gewährleisten.
- Für den Verlust von Quartieren Baum bewohnender Fledermausarten sind insgesamt zehn für Fledermäuse geeignete Nistkästen in den umliegenden sowie nah gelegenen flächigen Gehölzbeständen aufzuhängen. Hierfür ist die Gehölzfläche im südlichen Teil des Bebauungsplanes vorgesehen.
- Zur dauerhaften Sicherung von Fledermausquartieren sind zehn Laubbäume mit starkem oder sehr starkem Baumholz zu kennzeichnen und dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen. Umliegende Gehölzflächen sind ca. in einem 100,00 m Puffer (standortabhängig) mindestens dauerhaftig zu bewirtschaften (Einzelstamm-entnahme zulässig). Diese Bäume können den für die Kastenaufhängung zu wählenden Bäumen entsprechen. Hierfür ist die Gehölzfläche im südlichen Teil des Bebauungsplanes vorgesehen.
- Hinweise zur Außenbeleuchtung (mindestens im Bereich PF-2 und 3 sowie der zum Erhalt festgesetzten Gehölzflächen):
 - Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln mit einem eingeschränkten Spektralbereich (Spektralbereich 570 bis 630 nm, bzw. UV-Licht-Anteil von 0,02 %), z.B. warmweiße LED (3000-2700 K).
 - Verwendung geschlossener nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben (ULR 0 %) und zur Seite.
 - Begrenzung der Leuchtpunkthöhe auf das unbedingt erforderliche Maß. Vorzugsweise sind mehrere schwächere, niedrig angebrachte Lichtquellen zu verwenden als wenige hohe, aber dafür stärkere Lichtquellen.
 - Bei der Installation von Lichtquellen sind reflektierende Wirkungen baulicher Anlagen (Gebäude, Mauern etc.) zu berücksichtigen. Eine intensive indirekte Beleuchtung der südlich und westlich vorhandenen und geplanten Gehölze durch eine helle Rückstrahlung angestrahlter Objekte ist durch ein angepasstes Beleuchtungsmanagement / Auswahl von Standorten, Technik, Anordnung o.ä. zu vermeiden.
 - Keine Beleuchtung der Leuchtenbefestigung (Masten, Halterung, Wand).
- Zur Vermeidung der Tötung von Vögeln durch Verfallung an Glasflächen sind die großflächig zusammenhängenden Glasfassaden des geplanten Verwaltungsgebäudes als Vogelschutzgitter der Kategorie A gemäß der Richtlinie der Schweizer Vogelwachturme zu gestalten.
- Bauliche Anlagen müssen, ebenso wie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs, gem. § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) einen Abstand von mind. 20,00 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße (B 54) und zur Altenberger Straße (L 510) einhalten.
- Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Kreisstadt Steinfurt, Ermsdettener Straße 40, 48565 Steinfurt, beim Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung während der Dienstzeiten eingesehen werden.
- Anlagen und Bestandteile des Bebauungsplanes und der Begründung sind:
 - Umweltbericht, erstellt durch das Büro OKan, Münster, vom 23.01.2019
 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, erstellt durch das Büro OKan, Münster, vom 23.01.2019
 - Abschlussbericht zur erfolgten Durchführung der Bodensanierung, Proj.-Nr.: 217 043, erstellt durch die Ingenieuregesellschaft Dr. Schleicher & Partner mbH, Gronau, vom 31.08.2018
 - Nachtrag zum Abschlussbericht der Bodensanierung, Proj.-Nr.: 217 043, erstellt durch die Ingenieuregesellschaft Dr. Schleicher & Partner mbH, Gronau, vom 01.11.2018

Fortsetzung Textliche Festsetzungen

- Die Bilanzierung der mit der Planung verbundenen Eingriffe ergibt einen Kompensationsbedarf von 7.772 Biotoppunkten. Das Defizit wird über die externe Ökonomie der Naturschutzplanung des Kreises Steinfurt ausgeglichen und diesem gem. § 9 BauGB zugeordnet.
- Für die Inanspruchnahme von 237,00 qm Waldflächen ist nach Landesforstgesetz NRW (LFG NRW) im Verhältnis 1:1,5 funktionaler Ausgleich zu schaffen. Bei den externen Maßnahmen ist eine 350,00 qm große Gehölzpflanzung zwingend zu berücksichtigen.
- Werbeanlagen:
 - Werbeanlagen dürfen die Gebäudeoberkante nicht überragen.
 - Werbeschilder sind maximal zweifach zulässig. Die jeweilige Werbeschilder darf 1,20 m bei Gebäuden mit mehr als 6,00 m Höhe bzw. 0,70 m bei Gebäuden mit weniger als 6,00 m Höhe nicht überschreiten.
 - Firmenlogos und Plakatsysteme dürfen eine Höhe von 2,60 m und eine Breite von 4,00 m nicht überschreiten.
 - Die o.g. Werbeanlagen dürfen nur in horizontaler Anordnung angebracht werden.
 - Werbeanlagen an vorspringenden Gebäudeteilen, wie z.B. Erker, Kanzel etc., sind nicht zulässig.
 - Andere Werbeanlagen sind je Grundstück in Form von Werbepylonen, Steilen etc. nur einmal in der Größe von jeweils max. 4,50 m Höhe und max. 1,60 m Breite zulässig. Die Werbefläche darf in Form von max. 7,00 qm nicht überschreiten.
 - Diese Werbeanlagen müssen einen Abstand von mindestens 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
 - Bewegliche (taufelnd) und solche Lichtwerbungen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird, sind unzulässig.
 - Alle Werbeanlagen müssen grundsätzlich hinsichtlich Material und Farbgebung zu einem harmonischen Stadtbild beitragen und dabei ein gestaltendes Element der Architektur sein.
 - Gleiche Farben sind unzulässig (z.B. Signal- und Neon-Farben).
 - Werbeanlagen sind gem. FStrG in 20,00 m - Bereich der B 54 und der L 510 nicht zulässig. Werbeanlagen innerhalb der 20,00 - 40,00 m-Zone bedürfen grundsätzlich der gesonderten Zustimmung gemäß §§ 25 / 26 StrVG NRW der Straßenbauverwaltung. Außerhalb der 40,00 m-Zone ist die Ausrichtung und Gestaltung der Werbeanlagen so umzusetzen, dass die Werbung die Verkehrsteilnehmer nicht blendet oder ablenken kann.

Änderungsverfahren

Dieser Änderungsplan ist gemäß § 1 (8) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund des Ratsbeschlusses vom im Sinne des § 30 BauGB erstellt worden.

Steinfurt.

Bürgermeisterin

Dieser Plan hat laut Ratsbeschluss vom gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.

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.

Bürgermeisterin 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

Senden,

Ö.b.V.

L.S.

Ermächtigungsgrundlagen

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 686); in der zuletzt geänderten Fassung

§§ 1 – 4c, 8 – 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); in der zuletzt geänderten Fassung

§ 44 Landeswassergesetz (LWG) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926); in der zuletzt geänderten Fassung

§ 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256); in der zuletzt geänderten Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); in der zuletzt geänderten Fassung

Landesstraßengesetz (LStG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568); in der zuletzt geänderten Fassung

Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58); in der zuletzt geänderten Fassung



KREISSTADT STEINFURT

- Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung -

BEBAUUNGSPLAN NR. 65a

„WILMSBERG SÜD II, NÖRDLICHER TEIL“ - BORGHORST



Planübersicht 1 : 5.000

Planungsstand	Datum	Änderungen	Datum
Entwurf	25.01.2019		
Rechtsverbindlichkeit	Stand		
FD 61:	Sachbearbeiter:	Geszeichnet:	Maßstab:
Bereich:	W. Wernig	G. Heikamp	1 : 500
Stadtplanung			1
Die Bürgermeisterin		(Schöder) Technischer Beigeordneter	
In Vertretung			
Ermsdettener Straße 40, 48565 Steinfurt, Telefon (02552) 925-0, Fax (02552) 925-472			