



### Festsetzungen

Gemäß § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO

- GI Industriegebiete
- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- 2,0 Geschossflächenzahl (GFZ)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenbegrenzungslinie außerhalb Geltungsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

DN 0°- 35° Dachneigung

### Nachrichtliche Übernahmen und Darstellungen

- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandene Gebäude
- Flurstücksnummer

### Hinweise

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodentunde, d. h. Mauerwerk, Einzelunde 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). Erste Erdbehebungen 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, Sentruper Straße 285, 48161 Münster, schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um gegebenenfalls archäologische und/ oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen frei zu halten.
- Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an 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 dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.
- Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann über ein getrenntes Leitungssystem in auf den Grundstücken zu errichtenden unterirdischen Becken (Zisternen) oder in Regenrückhaltebecken/ Löschwasserreservoir auf den Grundstücken geleitet werden. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50 l / qm bedachte Grundfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an die geplante Regenwasserkanalisation anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig. Sollte im Plangebiet eine Brauchwasserentnahme 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.
- 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 Kampfmittelräumdienst Westfalen - Lippe (KMD 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.

### Textliche Festsetzungen

- Garagen 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 der Straßenbegrenzungslinie und der zugeordneten Baugrenze, in einer Größe bis max. 10,00 qm unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zulässig. Die Nebenanlagen sind im gleichen Material zu erstellen, wie die Hauptbaukörper und mit einer maximalen Höhe von 3,00 m auszuführen. Das geplante Traggebäude muss einen Abstand von mindestens 3,00 m zur Verkehrsfläche einhalten.
- Der fertig ausgebaute Fußboden der bestehenden Betriebsgebäude im festgesetzten GI¹-Gebiet darf maximal 73,50 m üNNH (Baugesetzbuch) liegen. Der fertig ausgebaute Fußboden der neuen Betriebsgebäude im festgesetzten GI²-Gebiet darf maximal 72,50 m üNNH liegen. Im festgesetzten GI¹-Gebiet dürfen Gebäudehöhen von max. 85,50 m üNNH und im festgesetzten GI²-Gebiet von max. 84,50 m üNNH nicht überschritten werden.
- Gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO werden die Nutzungsarten im festgesetzten Industriegebiet (GI¹- und GI²-Gebiet) eingeschränkt. Unzulässig sind Betriebsarten, wie sie in der Abstandsliste 2007 unter den Abstandsklassen I - III (IId. Nummern 1 - 36) aufgeführt sind.
- 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 Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind gem. § 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 sichergestellt ist.
- Gemäß § 22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird als offene Bauweise ohne Längenbegrenzung der Baukörper definiert.
- Die Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Pflanzen sind in der jeweils folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Auf Stellplatzanlagen ist für je fünf Stellplätze ein hochstämmiger, einheimischer Baum anzupflanzen. Die Anpflanzung muss jeweils auf der gesamten Anlage in regelmäßigen Abständen angeordnet werden.
- Werbeanlagen:  
Werbeanlagen dürfen die Gebäudeoberkante nicht überragen. Die Werbeschrift darf maximal zweizeilig, zulässig. Die jeweilige Höhe der Werbeschrift 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. Firmensymbole und Piktogramme dürfen eine Höhe von 2,50 m und eine Breite von 4,00 m nicht überschreiten. Umlaufende, die Werbetexte / -schriften, Firmensymbole und Piktogramme, verbindende, farbige und die Fassade horizontal gliedernde Bänder sind unzulässig. Die o.g. Werbeanlagen dürfen nur in horizontaler Anordnung angebracht werden. Werbeanlagen an vorspringenden Gebäudeteilen, wie z.B. Erker, Kanzeln etc., sind nicht zulässig. Andere Werbeanlagen sind je Grundstück in Form von Werbepylonen, Stelen etc. nur einmal in der Größe von jeweils max. 4,50 m Höhe und max. 1,50 m Breite zulässig. Die Werbefläche darf eine Größe von max. 7,00 qm nicht überschreiten. Die vorgenannten Größen gelten auch für Fahnen. Hier sind nicht mehr als drei Fahnen zulässig, wobei eine Masthöhe von 8,00 m nicht überschritten werden darf. Diese Werbeanlagen müssen einen Abstand von mindestens 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten und sind somit auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Dieses gilt nicht zur Altenberger Straße. Bewegliche (laufende) 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. Grelle Farben sind unzulässig (z.B. Signal- und Neon-Farben). Werbeanlagen im 20,00 m-Bereich der Landesstraße 510 sind nicht zulässig. Werbeanlagen innerhalb der 20,00 - 40,00 m-Zone bedürfen grundsätzlich der gesonderten Zustimmung gemäß §§ 25 / 28 StrWG 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.

### Ermächtigungsgrundlagen

- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. 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).
- § 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.
- Landschaftsgesetz (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568); in der zuletzt geänderten Fassung.
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58); in der zuletzt geänderten Fassung.

- Eine Baufeldfreimachung im Bereich der Säume ist zum Schutz von bodenbrütenden Vögeln gem. § 44 (1) BNatSchG nur in der Zeit von Anfang September bis Ende Februar zulässig.
- Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Gehölzfällungen nur in der Zeit zwischen dem 01.11. und 28. / 29.02. zulässig.
- Anlagen und Bestandteile des Bebauungsplanes und der Begründung sind:  
1. Umweltbericht, erstellt durch das Büro Landschaftsarchitektur Schulte-Wolter, Telgte, vom 22.02.2018  
2. Artenschutzprüfung Stufe I, erstellt durch das Büro Landschaftsarchitektur Schulte-Wolter, Telgte, vom 31.07.2017  
3. Abstandsliste 2007

### Aufstellungsverfahren

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund des Ratsbeschlusses vom 23.03.2017 im Sinne des § 30 BauGB aufgestellt worden.

Steinfurt,

Bürgermeisterin

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

Steinfurt,

Bürgermeisterin

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,

Bürgermeisterin

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

Steinfurt, 08.06.2017

L.S.

Ö.b.V.I.



**KREISSTADT STEINFURT**  
- Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung -

**BEBAUUNGSPLAN NR. 66a**

**„WILMSBERG - SÜD II / SÜDLICHER TEIL“ - BORGHORST**



**Planübersicht 1 : 5.000**

Planungsstand	Datum	Änderungen	Datum
Entwurf	27.02.2018		
Rechtsverbindlichkeit		Stand	
FD 61 :	Sachbearbeiter :	Gezeichnet :	Maßstab :
Bereich Stadtplanung	W. Werning	G. Heikamp	1 : 500
Die Bürgermeisterin		Blatt-Nr. : 1	
Emstedtener Straße 40, 48565 Steinfurt, Telefon (02552) 925-0, Fax (02552) 925-472			