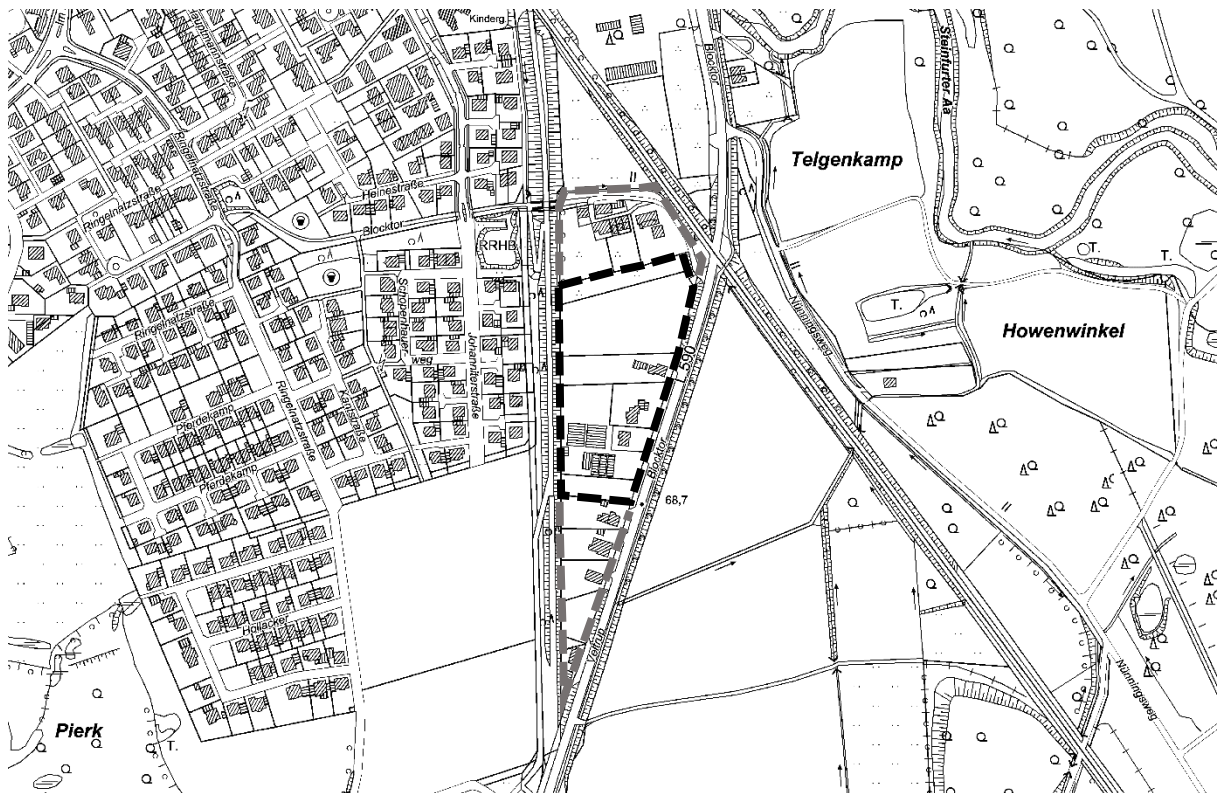


# Kreisstadt Steinfurt, Stadtteil Burgsteinfurt

## Außenbereichssatzung „Blocktor“ – 1. Änderung

### Satzungstext



Stand: Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) BauGB



Kreisstadt Steinfurt  
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

# **Satzung gemäß § 35 (6) Baugesetzbuch (BauGB) über die Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich der 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Blocktor“ der Kreisstadt Steinfurt, Stadtteil Burgsteinfurt**

Der Rat der Kreisstadt Steinfurt hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_.2021 aufgrund der §§ 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, und des § 35 (6) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung, folgende Satzung beschlossen:

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für den Teilbereich "Blocktor", der die Grundstücke Flur 30, Flurstücke 33, 35, 323, 324, 325, 347, 348, 349, 895 und 896 in der Gemarkung Burgsteinfurt umfasst.

Der Geltungsbereich ist in dem als Anhang beigefügten Plan eindeutig dargestellt.

## **§ 2 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben**

Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung (§ 1) kann Wohnzwecken und nicht störenden Handwerksbetrieben dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Steinfurt über „Fläche für die Landwirtschaft“ widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Gemäß § 35 (6) BauGB sind im Satzungsbereich nur Wohnzwecken dienende Gebäude mit maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus und maximal 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte, dem nicht störenden Handwerk dienende Vorhaben sowie Gartenbaubetriebe zulässig.

Zulässige Vorhaben müssen sich nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dafür sind im Anhang entsprechende Baugrenzen festgelegt.

Der Wohnnutzung dienende Garagen, überdachte Stellplätze u.ä. gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen muss zur Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5,00 m Länge verbleiben.

Der Wohnnutzung dienende Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, nicht jedoch zwischen Straßenfläche und vorderer Baugrenze sowie im seitlichen Abstand von 7,00 m zur westlichen Grenze des Satzungsgebietes, unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zulässig. Die Größe der zuvor beschriebenen Nebenanlagen darf 20,00 qm nicht überschreiten.

Notwendige Nebengebäude / -anlagen und Garagen / überdachte Stellplätze für nicht störende Handwerks- und Gartenbaubetriebe sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch zwischen Straßenfläche und vorderer Baugrenze.

### **§ 3 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft ist je angefangene 250,00 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (auch Obstbäume, h = 3,00 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten bzw. gegebenenfalls gleichwertig zu ersetzen.

Für die Grundstücksfläche sind bei wohnbaulichen Vorhaben die Bereiche der neuen baulichen Anlagen sowie die zugehörigen Flächen wie Erschließungsflächen, Vorgarten, Nutz- und Ziergarten u.ä. anzurechnen. Bei Handwerksbetrieben oder Gartenbaubetrieben ist das Betriebsgelände als Grundlage für die Berechnung der Ausgleichspflanzung heranzuziehen.

Die Gartenanlagen sind naturnah zu gestalten und mit einheimischen Sträuchern / Bäumen zu bepflanzen.

Im Bereich des Grundstückes Flur 30, Flurstück 35 in der Gemarkung Burgsteinfurt ist ein Abstand von mindestens 10,00 m zur westlichen Grenze des Satzungsgebietes (östliche Grenze des Grundstückes Flur 29, Flurstück 1081 in der Gemarkung Burgsteinfurt) einzuhalten. Andere Gehölze innerhalb des zuvor beschriebenen 10,00 m-Streifens sind auf eine Höhe von maximal 2,50 m zu begrenzen.

### **§ 4 Erschließung**

Zur Erschließung neuer Vorhaben ist eine zentrale Zufahrt in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW von der Landesstraße L 580 (Blocktor) zu schaffen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind weitere Zufahrten zur L 580 nicht zulässig. Daher sind im Anhang entsprechende Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgelegt.

Zur Erschließung bestehender Gebäude sind die vorhandenen Grundstückszufahrten zur Landesstraße L 580 (Blocktor) nur solange zulässig, bis die zuvor beschriebene zentrale Erschließung hergestellt ist und über diese für das jeweilige Grundstück die Erschließung gesichert ist. Sie sind nach Fertigstellung der rückwärtig gesicherten Erschließung zu entfernen.

### **§ 5 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Kreisstadt Steinfurt in Kraft.

(Bürgermeisterin)

(Schriftführer)

#### **Anhang 1:**

Satzungsbereich mit Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt