

Festsetzungen

Gemäß § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO

GE	Gewerbegebiete
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
2,0	Geschossflächenzahl (GFZ)
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
uz AK	unzulässige Abstandsklassen gemäß Abstandstabelle 2007
a	abweichende Bauweise
GH	maximale Gebäudehöhe in Meter über Sockel
	Baugrenze
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
	Elektrizität
	Abwasser
	Öffentliche Grünflächen
	Private Grünflächen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Darstellungen

	Gebäude
	Flurstücksgrenze
401	Flurstücksnummer
---	Flurgrenze
⊗	Kanaldeckel
68,14	Höhe in Meter über Normalhöhennull (NN)
-----	Regenwasserkanal
-----	Schmutzwasserkanal

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 und 8 - 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.12.2017 (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 (Planzeichenvordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 56), 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 25.06.1965 (GV. NW. 1965 S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 21.07.2000 (GV. NRW. 2000 S. 569), in der zuletzt geänderten Fassung.

Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandsrieffass): Rundetass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007 (MBL. NRW. 2007 S. 659).

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Die Gewerbegebiete 1-3 (GE 1-3) sind gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO entsprechend des Abstandserlasses vom 06.06.2007 gegliedert. Unzulässig sind im Gewerbegebiet 1 (GE 1) die Betriebsarten der Abstandsklassen I-VII, im Gewerbegebiet 2 (GE 2) die Betriebsarten der Abstandsklassen I-VI und im Gewerbegebiet 3 (GE 3) die Betriebsarten der Abstandsklasse I-V.
a) Gemäß § 31 (1) BauGB sind ausnahmsweise die Betriebsarten der jeweils nächst niedrigen Abstandsklasse (VII, VI, V) zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass der Immissionsschutz gesichert ist.
b) Abweichend von Satz a) sind ausnahmsweise die in der Abstandstabelle 2007 mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten der jeweils übermischten niedrigen Abstandsklasse (VI, V) zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass der Immissionsschutz gesichert ist.
- Einzelhandelsnutzungen und -läden als Unterart des Begriffs „Gewerbebetriebe aller Art“ sind gemäß § 1 (5) u. (9) BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsstellen zugelassen werden, sofern sie in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Produktions-/Dienstleistungsbetrieb stehen. Die Verkaufsfläche muss sich dem jeweiligen Betrieb deutlich unterordnen und darf eine Größe von 200,00 qm nicht überschreiten.
- Betriebsbereiche gemäß § 3 (5a) BImSchG bzw. Anlagen, in denen entsprechende Mengen gefährlicher Stoffe eingesetzt werden und die aufgrund dessen unter den Geltungsbereich der 12. BImSchV (Stoffabgabeverordnung) fallen, sind gemäß § 1 (9) i.V.m. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO unzulässig.
- Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ferner sind gemäß § 1 (5) u. (9) BauNVO Sex-Shops und Vorführkinos, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle und bordelhähnliche Betriebe nicht zulässig.
- Die Nutzungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichtsin- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Höhe baulicher Anlagen

- Die maximale Sockelhöhe (Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses) beträgt gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO 65,00 m UNH. Ausnahmsweise können gemäß § 31 (1) BauGB davon abweichende Sockelhöhen zugelassen werden, sofern diese für den Betrieb erforderlich sind.
- Die maximale Gebäudehöhe (Höhe zwischen Sockel und der oberen Dachkante) beträgt gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO 10,00 m.

Erschließung

- Für ein GFL-Feld wird gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungssträger festgesetzt. Eine Überbauung mit baulichen Anlagen ist unzulässig.

Bauweise

- In der abweichenden Bauweise sind gemäß § 22 (4) BauNVO Gebäudelängen über 50,00 m zulässig und Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- Garagen, überdeckte Stellplätze u.ä. im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Einfrischung, Begrünung und Werbeanlagen

- Feste Einfriedungen sind gemäß § 89 (1) Nr. 5 BauO NRW zu öffentlichen Verkehrsflächen hin als schieffere Zäune (Maschendraht, Stabgitterzaun, o.ä.) mit einer maximalen Höhe von 1,00 m oder als Mauer mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Außenlagerflächen dürfen mit schiefferen Zäunen bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m eingefriedet werden.
- Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind gemäß § 89 (1) Nr. 5 BauO NRW bis auf den erforderlichen Erschließungsanteil (Zufahrten, Zuwegungen zum Eingang) naturnah zu gestalten und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Gesonderte Stellplätze sind in diesen Flächen unzulässig.
- In den festgesetzten privaten Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß § 89 (1) Nr. 25a BauGB mehrjährige Pflanzungen für eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen vorzunehmen. Die Gehölze sind mit einem Pflanzabstand in der Reihe und zwischen den Reihen von jeweils 1,00 m zu setzen. Während die Bäume 2. Ordnung mit der Pflanzqualität 2w+ Heister, 200, o.B. oder vergleichbar in das Zentrum der Fläche zu setzen sind, sind niedrigwüchsige Sträucher (2w+, 100, o.B. oder vergleichbar) an den Rändern zu pflanzen. Ausfälle sind durch gleichartige und gleichwertige Gehölze zu ersetzen.

- In den festgesetzten privaten Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß § 89 (1) Nr. 25b BauGB vorhandene Gehölze zu erhalten und bei Abgang analog zur textlichen Festsetzung Nr. 13 zu ersetzen.

- Auf Stellplatzanlagen ist gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB für je sechs angefangener Stellplätze mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbau 1. Ordnung mit der Pflanzqualität Hochstamm 3w+, SJU 16/18 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, gegen Anfänger zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- Dächer mit einer Neigung < 15° sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit einer standortgerechten Vegetation zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsdichtung muss im Mittel mindestens 10 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, technische Aufbauten, Teilflächen zur Gewinnung regenerativer Energien sowie Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachfläche kleiner gleich 30,00 qm.

- Werbeanlagen sind gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW nur an der Stelle der Leistung zulässig.

Änderungsverfahren

Dieser Plan ist gemäß § 1 (8) BauGB aufgrund des Ratsbeschlusses vom 31.08.2023 geändert worden.

Steinfurt,

Bürgermeisterin

Dieser Plan hat laut Ratsbeschluss vom 31.08.2023 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.

Steinfurt,

Techn. Beigeordnete

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 31.08.2023 beschlossen worden.

Steinfurt,

Bürgermeisterin

Dieser Plan liegt gemäß § 10 (3) BauGB mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB laut örtlicher Bekanntmachung vom 31.08.2023 öffentlich aus. Mit der örtlichen Bekanntmachung ist der Plan rechtsverbindlich geworden.

Steinfurt,

Techn. Beigeordnete

Hinweise

- Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Kreisstadt Steinfurt, Emsdettener Straße 40, 48565 Steinfurt beim Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung während der Dienstzeiten eingesehen werden.

- Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler (kulturschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Veränderungen in der natürlichen Beschaffenheit) und paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der Oberkruste (Sartorium) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreisstadt Steinfurt und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 u. 17 DSchG NRW).

Erste Erdbeobachtungen 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, Bentruer Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Die LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreiben des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

- Die Durchführung aller bodenunabhängigen Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelverkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und die allgemeine Ordnungsbehörde der Kreisstadt Steinfurt sowie der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD WL) (Einsatzleitung bei der Bezirksregierung Arnsberg in Hagen innerhalb der Dienststunden, Tel.: 02331/6927-3890 bis -3885 oder außerhalb der Dienststunden der Führungs- und Lagedienst in Arnsberg, Tel.: 02931/82-2281) zu verständigen.

- Gemäß § 44 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah zu versickern, zu versickern oder in ein Gewässer einzuleiten. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

- Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BImSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen sowie auch im Geltungsbereich bereits rechtskräftiger Bebauungspläne. Es ist seitens des Bauherren/Genehmigungsinhabers insbesondere bei Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verstoßbeständen kommt (§ 39 und § 44 BImSchG). Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere ist die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt einzubinden.

Die Baufeldfreimachung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase der Fledermäuse vom 01.10. bis 28.02. zulässig.

Bäume sind während etwaig zukünftiger Bauphasen im Einwirkungsbereich derartiger Maßnahmen durch effektive Schutzvorrichtungen (z.B. Bauleiternzaun außerhalb des Traufbereiches) vor Beschädigung oder Verlust zu schützen.

Sollten östlich der Domierstraße Nutzungsänderungen stattfinden, muss aufgrund des dort bestehenden Quartierpotenzials eine weitere artenschutzrechtliche Überprüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgenommen werden.

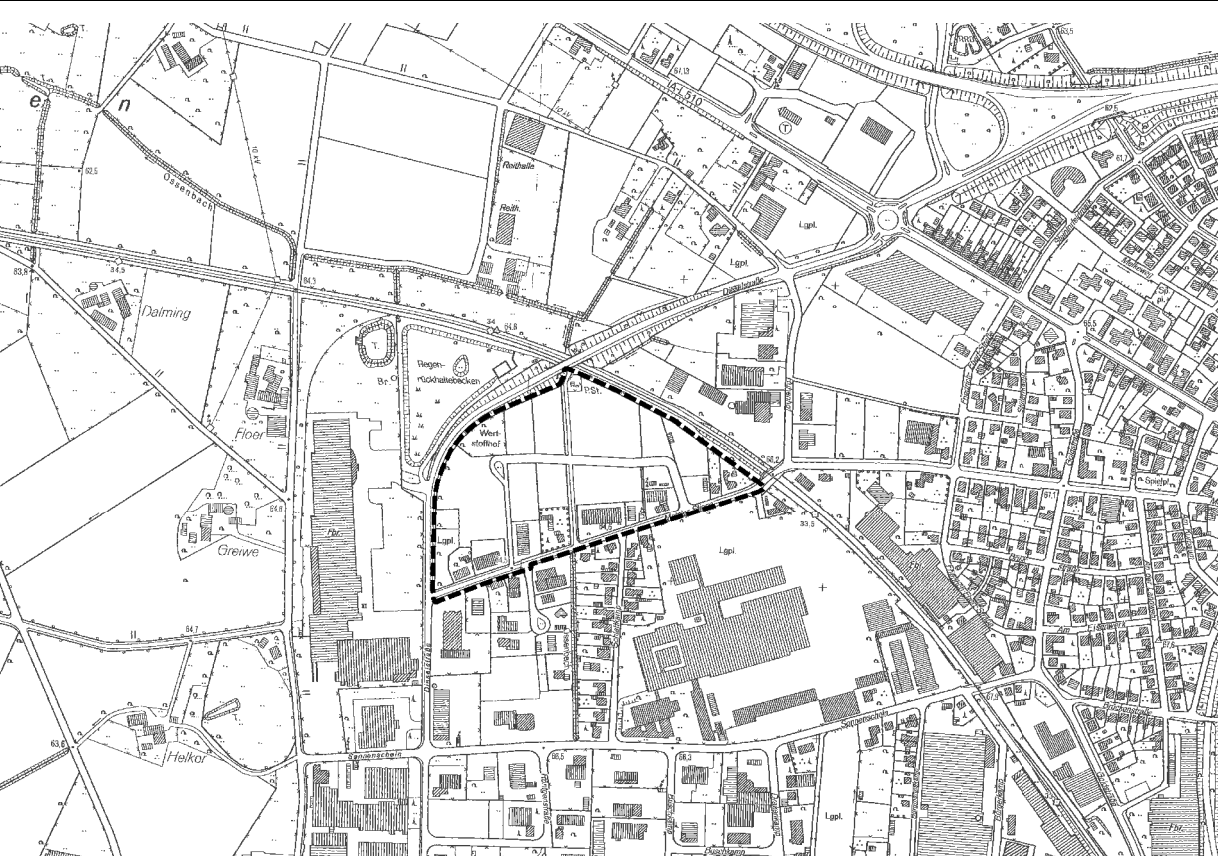
- Die Bebauungsplanung setzt die Begrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen fest. Die Ausgestaltung dieser Flächen erfolgt auf der Grundlage einer separaten Straßenausbauplanung unter Berücksichtigung der Grundstücksschließungen und der daraus resultierenden Parkflächenverhältnisse.

- Die Startkernrisikoprüfung für Nordrhein-Westfalen zeigt für den Planbereich Überflutungen bis ca. 0,80 m auf. Schutzmaßnahmen zur Vermeidung etwaiger Sach- und Personenschäden sind im Zuge eines konkreten Vorhabens im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu beachten.



Bebauungsplan Nr. 53b - 2. Änderung

„nördlich Meteler Stiege - östlicher Teil“ - Burgsteinfurt



Planübersicht 1:10.000				
Planungsstand	Datum	Änderungen	Datum	
Entwurf	29.09.2023			
Rechtsverbindlichkeit	Stand			
FD 61:	Sachbearbeiter:	Gewährvert.:	Maßstab:	Blatt-Nr.:
Bereich Stadtplanung	B. Epping	K. Wekamp	1:500	1
Die Bürgermeisterin				
(Schröder) Techn. Beigeordnete				
Emsdettener Straße 40, 48565 Steinfurt, Telefon (02552) 925-0, Fax (02552) 925-472				