

Gemarkung Burgsteinfurt Flur 18

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- In den Allgemeinen Wohngebieten 1-5 (WA 1-5) sind
- gemäß § 4 (2) BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig,
- gemäß § 4 (3) BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig,
- gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- In den Mischgebieten 1-3 (MI 1-3) sind
- gemäß § 6 (2) BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen allgemein zulässig,
- gemäß § 1 (5) BauNVO Vergnügungsstätten nicht zulässig,
- gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- In den Allgemeinen Wohngebieten 1-5 (WA 1-5) und in den Mischgebieten 1-3 (MI 1-3) sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO Sex-Shops und Vorführräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

- Die maximale Sockelhöhe (Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses), die Traufhöhe (Höhe zwischen Sockel und Schnittpunkt Oberkante Sparren des Dachgeschosses bzw. Oberkante Attika bei Flachdächern, gemessen am aufstehenden Mauerwerk) als Mindest- und Höchstmaß sowie die maximale Firsthöhe (Höhe zwischen Sockel und der oberen Dachkante) sind gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

Baugebiet	max. Sockelhöhe	Traufhöhe	max. Firsthöhe
WA 1	63,00 m üNNH	5,50 – 7,00 m	13,00 m
WA 2	63,50 m üNNH		
WA 3	62,00 m üNNH	9,00 – 12,75 m	
WA 4	62,50 m üNNH		
WA 5	63,00 m üNNH		
MI 1	63,00 m üNNH	5,50 – 7,00 m	
MI 2	63,50 m üNNH		
MI 3	64,00 m üNNH		

- In den Allgemeinen Wohngebieten 3-5 (WA 3-5) ist gemäß § 19 (4) S. 3 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- In den Allgemeinen Wohngebieten 3-5 (WA 3-5) ist gemäß § 23 (5) BauNVO eine Überschreitung der Baugrenzen für eine Balkontiefe von 2,00 m zulässig. Eine Überschreitung zur Bismarckstraße und zur Molketestraße ist unzulässig.

Dachform und -neigung

Baugebiet	Dachform	Dachneigungsspanne
WA 1+2	Satteldach / Walmdach	25° - 45°
WA 3-5	/	0° - 15°
MI 1-3	Satteldach / Walmdach	25° - 45°

Untergeordnete Bauteile, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind mit geringerer Dachneigung oder Flachdach zulässig.

- Dachaufbauten (Gauben) sind gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW zulässig. Der Abstand der Gauben zum Giebelmauerwerk muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf 50 % der jeweiligen Gebäudelänge, gemessen an der Traufseite, nicht überschreiten. Dachgauben in der zweiten Dachebene sind unzulässig.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- Garagen, überdachte Stellplätze u.ä. im Sinne des § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten.
- Gesonderte Stellplätze nach § 12 BauNVO sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit Rasengittersteinen bzw. Drainpflaster zu befestigen und bei Parallelanordnung zur Straßenverkehrsfläche i.V.m. § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit einer mindestens 0,75 m breiten Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen abzugrenzen.
- Je Grundstück ist eine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in einer Größe bis maximal 10,00 qm unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen, nicht jedoch zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze, zulässig. Die Nebenanlage ist mit einer maximalen Firsthöhe von 3,00 m zu errichten, gemessen über der natürlichen Geländeoberfläche gemäß § 2 (4) BauO NRW. Für das Flurstück 235, Flur 18 ist eine maximale Größe bis 60,00 qm zulässig.

Einfriedung und Begrünung

- Vorgärten (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) und Gartenanlagen sind gemäß § 89 (1) Nr. 5 BauO NRW naturnah zu gestalten und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Anlage von sogenannten Steingärten (großflächige Verwendung von Kies, Schotter, Steinen o.ä. mineralischen Schüttgütern) ist bis auf den erforderlichen Erschließungsanteil (Stellplätze, Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zum Eingang) unzulässig.
- Vorgärten dürfen gemäß § 89 (1) Nr. 5 BauO NRW nur mit einem Rasenkanntenstein bzw. einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen oder sichelförmigen Zäunen - maximal 0,80 m Höhe über Straßenfläche - eingefriedet werden. Feste Einfriedungen (z. B. Mauer) sind nur bis 0,50 m Höhe über Straßenachse zulässig.

- Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind gemäß § 89 (1) Nr. 5 BauO NRW in den Vorgartentflächen und in den seitlichen Abstandsflächen mit Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen so einzugrünen, dass die Behälter von der Straßenverkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

- Gartenflächen, die an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, dürfen gemäß § 89 (1) Nr. 5 BauO NRW entlang dieser Grenzen nur mit Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,80 m über Gelände eingefriedet werden. Maschendraht- oder Stabgitterzäune in maximal gleicher Höhe der Hecke sind nur hinter den Hecken auf der Gartenseite zulässig.

- Dächer mit einer Neigung kleiner gleich 15° sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit einer standortgerechten Vegetation zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht 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.

- Die gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB als zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Werbeanlagen

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

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

- In den mit Lärmpegelbereich III, IV und V gekennzeichneten Flächen müssen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden von § 46 BauO NRW) die folgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109/11.89 - Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8 erfüllt werden:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpiegel La (dB(A))	erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R _{w,tes} (dB(A))	
		Wohnräume	Büro Räume u.ä.
III ---	61 - 65	35	30
IV +++	66 - 70	40	35
V ■■■	71 - 75	45	40

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im bauordnungsrechtlichen Verfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109.

- In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in Fassaden zur Bahnhofstraße, Bismarckstraße, Friedrich-Hofmann-Straße und Molketestraße sind gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungen vorzusehen. Eine schalldämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn in diesen Räumen zusätzliche Fenster vorgesehen sind, an denen keine Überschreitung der Orientierungswerte auftreten.

Festsetzungen

Gemäß § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO

- | | |
|-----------|--|
| WA | Allgemeine Wohngebiete |
| MI | Mischgebiete |
| 0,4 | Grundflächenzahl (GRZ) |
| 0,8 | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| III | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| o | Offene Bauweise |
| — | Baugrenze |
| ● | Erhaltung von Bäumen |
| - - - - - | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen |
| TGa | Zweckbestimmung: Tiefgarage |
| | Straßenverkehrsflächen |
| | Straßenbegrenzungslinie |
| ▼ | Einfahrtsbereich |
| — | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |
| ● | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |
| - - - - - | Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 i.V.m. der textlichen Festsetzungen Nr. 19 |
| ▲ | Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 i.V.m. der textlichen Festsetzungen Nr. 19 |
| ● | Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109 i.V.m. der textlichen Festsetzungen Nr. 19 |

Gemäß § 9 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

- | | |
|-------------|---------------------|
| DN 0° - 15° | Dachneigungsspanne |
| SD/WD | Satteldach/Walmdach |

Nachrichtliche Darstellungen

- | | |
|-------|--|
| 21 | vorhandene Gebäude |
| x | abzubrechende Gebäude |
| — | Flurstücksgrenze |
| 153 | Flurstücksnummer |
| ⊗ | Kanaldeckel |
| 62,88 | Höhe in Meter über Normalhöhennull (NNH) |
| ○ | Baumstandorte |

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 (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) und paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der Oberkreide (Santonium) 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 Erdbewegungen 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 des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen 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.: 02331/6927-3880 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 versiebeln oder in ein Gewässer einzuleiten. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.
- Gehölzarbeiten dürfen im Sinne des strengen Artenschutzes und des allgemeinen Schutzes wild lebender Tiere und Pflanzen gemäß § 44 (1) Nr. 1 i.V.m. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Vor dem Abbruch des Postgebäudes sind die möglichen Quartierstrukturen durch einen Fachgutachter auf den Besitz von planungsrelevanter Fledermaus- und Vogelarten zu kontrollieren.
- Bei Gebäuden ist der Wärme- und Kälteenergiebedarf anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien zu decken (§ 10 (2) Nr. 3 GEG). Dies ist erfüllt, wenn bei Wohngebäuden mit höchstens zwei Wohnungen solarthermische Anlagen mit einer Fläche von mindestens 0,04 Quadratmetern Aperturfläche je Quadratmeter Nutzfläche (§ 35 (2) Nr. 1 GEG) oder eine Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie installiert und betrieben wird, deren Nennleistung in Kilowatt mindestens das 0,03fache der Gebäudenutzfläche geteilt durch die Anzahl der beheizten / gekühlten Geschosse (DIN V 18599-1: 2018-09) beträgt (§ 36 GEG).

Aufstellungsverfahren

Dieser Plan ist gemäß § 13a (1) BauGB aufgrund des Ratsbeschlusses vom 24.06.2021 aufgestellt worden.

Steinfurt,

Bürgermeisterin

Dieser Plan hat laut Ratsbeschluss vom 24.06.2021 gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom
bis öffentlich ausgelegen.

Steinfurt,

Techn. Beigeordneter

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,

Bürgermeisterin

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.

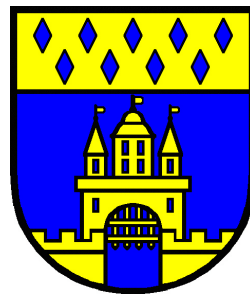
Steinfurt,

Techn. Beigeordneter

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

L.S.

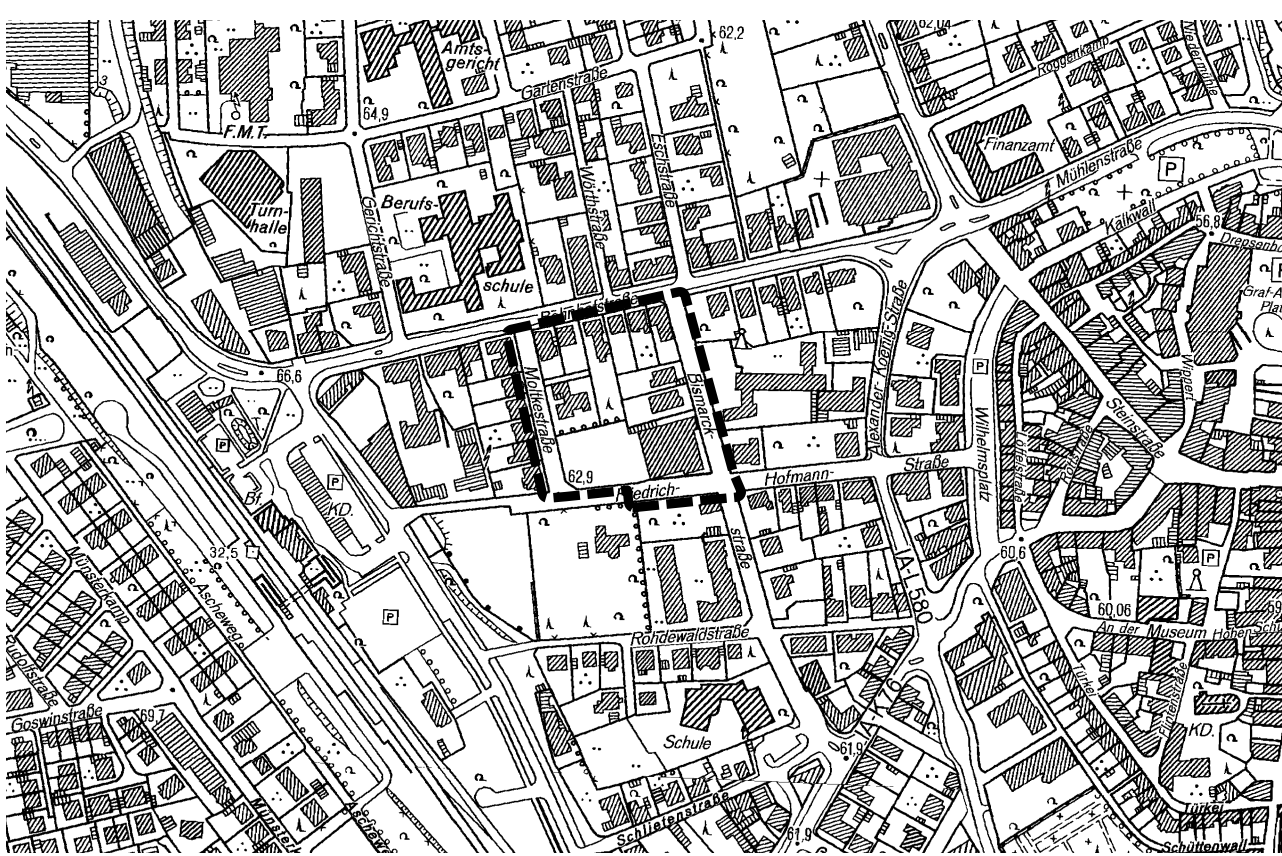
Ö.b.V.I.



KREISSTADT STEINFURT
- Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung -

Bebauungsplan Nr. 14

„Bismarckstraße - Teil I“ - Burgsteinfurt



Planübersicht 1 : 5.000				
Planungsstand	Datum	Änderungen		Datum
Entwurf	06.09.2022			
Rechtsverbindlichkeit		Stand		
FD 61 :	Sachbearbeiter :	Geezeichnet :	Maßstab :	Blatt-Nr. :
Bereich Stadtplanung	B. Epping	A. Zuchold K. Wiekamp G. Heikamp	1 : 500	1
Die Bürgermeisterin In Vertretung		(Schröder) Technischer Beigeordneter		
Emsdettener Straße 40, 48565 Steinfurt, Telefon (02552) 925-0, Fax (02552) 925-472				