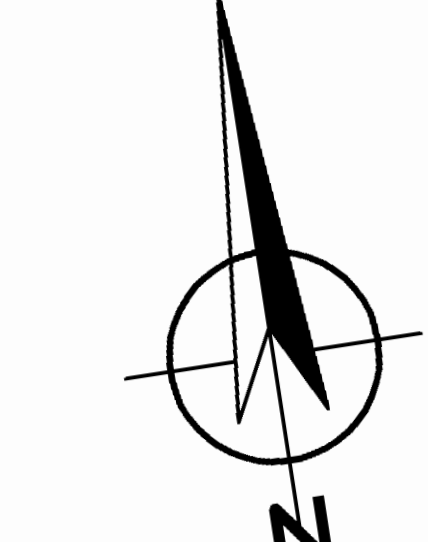


Fortsetzung Hinweise

6. Auf dem Betriebsgelände befindet sich eine schädliche Bodenveränderung bedingt durch einen Mineralölleak. Hierüber liegen dem Kreis Steinfurt Untersuchungen des Büros Wessling aus Mönchengladbach aus dem Jahre 1992 vor, wonach dieser unter gütlicher Befolgung teilw. saniert wurde. Restbelastungen wurden unter verbleibenden baulichen Anlagen (Garagen) nachgewiesen. Sofern dort Eingriffe geplant sind, sind diese unter gütlicher Befolgung zu befolgen.
58. Gem. gemeinsamen FdR der Ministerien für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport, V. A. S. 1 (621) – und des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – IV-S-584.10/IV-S-26-21 – vom 14.03.2005 „Bodenschätzung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere: „Allokation“ der Baulastplanung“ und im Baugesetzbuch (BauGB) (Art. 12 Abs. 1 Nr. 1) wird der Bereich gekennzeichnet.
- Darüber hinaus wurde im Jahre 1999 eine Betriebskette erstellt. Die Erdarbeiten wurden ebenfalls unter gütlicher Begleitung durchgeführt und dokumentiert. Sanierungskontrollprotokoll ergaben lediglich geringe Belastungen durch überbleibenden Wasserstoffe.
- Über das übrige Betriebsgelände liegen keine Erkenntnisse vor. Der Verdacht auf schädlichen Bodenveränderung vor. Auf dem geplanten Erweiterungsfeld sind keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt.
7. Folgende Gutachten und Untersuchungen sind Bestandteile des Bebauungsplans und der Begründung:
- Geotechnischer Bericht (Stand: August 2017), erstellt von der Roxeler Bau- und Ingenieurbüro (Münster)
 - Schalltechnische Untersuchung (Stand: Juni 2018), erstellt vom Büro 324 Uppenkamp und Partner (Ahaus)
 - Geräuschimmissionsprognose (Stand: August 2018), erstellt vom Büro Uppenkamp und Partner (Ahaus)
 - Landschaftsökologische (Stand: April 2020), erstellt von der Arbeitsgruppe Raum und Umwelt, Münster
 - Artenschutzbeitrag (Stand April 2020), erstellt von der Arbeitsgruppe Raum und Umwelt, Münster



Gemarkung Burgsteinfurt

Festsetzungen

Gemäß § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO

- GE Gewerbegebiete
- GI Industriegebiete
- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- 2,4 Geschossflächenzahl (GFZ)
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- o Offene Bauweise
- o Abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenbegrenzungslinie außerhalb Geltungsbereich
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Private Grünflächen
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Ga Zweckbestimmung: Garagen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- L Leitungsrecht
- Umgrenzung der Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen bzw. Sicherungsmaßnahmen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Darstellungen

- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandene Gebäude
- Flurstücksnummer
- erhaltene Werte Baubestand
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (verbleibende Restkontamination)
- Schallschutzwand
- Baumstandorte (o 1,0 = Brusthöhenumfang)
- Böschung

Hinweise

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeologische Bodendenkmäler, d.h. Mauern, Einzelbauten oder auch Veränderungen und Veränderungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreisstadt Steinfurt und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 + 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
- Erste Bodeneingriffe sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Alten Spieghel 7, 48157 Münster oder dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 25a, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
- Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstückes zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.
- Gemäß § 44 Landeswassergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) 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. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.
- Die Abstandsliste zum Rundlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 06.06.2007 ist Bestandteil des Bebauungsplans und der Begründung.
- Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Kreisstadt Steinfurt, Emmettener Straße 40, 48565 Steinfurt beim Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
- In den festgesetzten Industriegebieten GI¹ und GI² sind gem. § 1 (5) u. (6) i.V.m. § 1 (9) BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze gemäß § 9 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal bzw. Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
 - Öffentliche Betriebe gem. § 9 (2) Nr. 1 BauNVO, Tankstellen gem. § 9 (2) Nr. 2 BauNVO und Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 9 (3) Nr. 2 BauNVO unzulässig.
 - Anlagen für kulturelle Zwecke gem. § 9 (3) Nr. 2 BauNVO sind im Industriegebiet GI¹ unzulässig und im GI² ausnahmsweise zulässig.
 - Im festgesetzten Gewerbegebiet GE¹ sind gem. § 1 (5) u. (6) i.V.m. § 1 (9) BauNVO Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal bzw. Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sowie Anlagen für kulturelle Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO, Tankstellen gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO, Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO, Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO sowie Vergnügungsbetriebe gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO unzulässig.
 - Im festgesetzten Gewerbegebiet GE² sind gem. § 1 (5) u. (6) i.V.m. § 1 (9) BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal bzw. Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
 - Tankstellen gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO, Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO sowie Vergnügungsbetriebe gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO unzulässig.
 - Aus Immissionsschutzrechtlichen Gründen werden im festgesetzten Industriegebiet GI¹ und im festgesetzten Gewerbegebiet GE¹ die Betriebsarten der Abstandsliste I bis VII der Abstandsliste zum Rundlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 06.06.2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad gemäß § 1 (4) i.V.m. (9) BauNVO ausgeschlossen. Ausnahme: Kleinbetriebe der Abstandsliste I bis VII der Abstandsliste zum Rundlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 06.06.2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad gemäß § 1 (4) i.V.m. (9) BauNVO ausgeschlossen. Ausnahme: Kleinbetriebe der Abstandsliste I bis VII der Abstandsliste zum Rundlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 06.06.2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad gemäß § 1 (4) i.V.m. (9) BauNVO zugelassen werden, sofern der Immissionsschutz gewährleistet ist.
 - Aus Immissionsschutzrechtlichen Gründen werden im festgesetzten Industriegebiet GI² die Betriebsarten der Abstandsliste I bis VI der Abstandsliste zum Rundlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 06.06.2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad gemäß § 1 (4) i.V.m. (9) BauNVO ausgeschlossen. Ausnahme: Kleinbetriebe der Abstandsliste I bis VI der Abstandsliste zum Rundlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 06.06.2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad gemäß § 1 (4) i.V.m. (9) BauNVO zugelassen werden, sofern der Immissionsschutz gewährleistet ist.
 - Die Ansiedlung von Betriebsbereichen gemäß § 3 (5a) Bundesimmissionsschutzgesetz ist im Plangebiet nicht zulässig.
 - Einzelhandelsnutzungen sind gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO im Plangebiet nur im unmittelbaren Zusammenhang mit einem Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb ausnahmsweise zulässig. Die Verkaufsfäche der ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsnutzungen muss sich dem jeweiligen Betrieb deutlich unterordnen und darf eine Größe von 200,00 qm nicht überschreiten.
 - Sex-Shops und Vorführräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind im Plangebiet gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO nicht zulässig.
- Bauweise / Maß der baulichen Nutzung**
9. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. In der festgesetzten abweichenden Bauweise, dürfen die Gebäude gemäß § 22 (4) BauNVO eine Länge von 50,00 m überschreiten.
10. Für die maximale Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen werden gem. § 1 (2) Nr. 4 BauNVO maximale Höhen festgesetzt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen bzw. die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf Höhen über Normalnull (NNN). Die maximal zulässigen Gebäudehöhen für die einzelnen Teilebereiche des Bebauungsplans sind im Ende dieser textlichen Festsetzung aufgeführten Tabelle zu entnehmen.
- Bei Gebäuden mit Flachdächern bemisst sich die Gebäudehöhe an der obersten Kante der aufgehenden Wand bzw. der Attika. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern bemisst sich die Gebäudehöhe bis zum First bzw. bis zur Spitze der Dachkonstruktion der baulichen Anlage. Bei baulichen Anlagen ohne Dach gilt als Gebäudehöhe die Wandhöhe der Außenwände. Die festgesetzten maximalen Höhen von Gebäuden und baulichen Anlagen dürfen durch Dachaufbauten für technische Anlagen ausnahmsweise um 3,00 m überschritten werden. Für die bestandsgeordneten Gebäude und baulichen Anlagen (zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplans) im festgesetzten GI¹-Gebiet sind bei Nutzungsänderungen oder betrieblich notwendigen Erweiterungen die festgesetzten maximalen Höhen von Gebäuden und baulichen Anlagen nicht anzuwenden.
- Maximale Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen**
- | Gebiet | Maximale Höhe |
|-----------------|---------------|
| GI ¹ | 78,00 m üNN |
| GI ² | 80,00 m üNN |
| GE ¹ | 78,00 m üNN |
| GE ² | 70,00 m üNN |
11. Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
12. Die Alexander-Rolnick-Straße und der nördliche Teil der Aastrasse sind bisher als öffentliche Straßen gewidmet und werden nach Rechtskraft des Bebauungsplans gem. § 7 Straßen- und Weggesetz NRW eingezogen. Im Bebauungsplan werden die entsprechenden Flächen als Industriegebiet gem. § 9 BauGB mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Steinfurt und der Stadtwerke Steinfurt festgesetzt, da in den Verkehrsflächen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Mischwasserkanal, Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikationsleitungen) vorhanden ist. Eine Überbaubarkeit der entsprechenden Flächen ist nur nach Verlegung der Leitungen zulässig.
- Begrünung / Einfriedung**
13. Innerhalb der festgesetzten Umgrenzungen von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind Pflanzungen für durchgehenden bzw. dichte Hecken aus heimischen Gehölzen gemäß der Planziele auf der Planzeichnung vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
14. Auf Pkw-Stellplatzanlagen ist für jeweils fünf Stellplätze mindestens ein einheimischer Laubbau gemäß angeführter Pflanzliste auf der Planzeichnung in einer Mindestpflanzqualität von 15/15 cm Stammumfang, 10 Pflanz und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Bäume sind diese gleichwertig zu ersetzen.
15. Feste Einfriedungen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen hin als sichtoffene Zäune (Maschendraht, Stabgitterzäun o.ä.) mit einer maximalen Höhe von 1,00 m oder als Mauer mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Ausnahme: Ausnahmsweise dürfen Außenflächen mit sichtoffenen Zäunen bis zu einer Höhe von maximal 2,80 m eingefriedet werden. Um die zweckmäßige Nutzung des Geländes gewährleisten zu können, ist entlang der nördlichen Grenze eine Zufahrt in der Breite von 7,00 m innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.
16. Im Plangebiet vorhandenen, als zu erhalten festgesetzten Bäume sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Verbeanlagen**
17. Verbeanlagen sind gemäß § 86 BauNVO im Plangebiet nur an der Stelle der jeweiligen Leistung zulässig. Art, Standorte, Größe und Anzahl der Verbeanlagen sind mit der Stadt Steinfurt und ggs. mit anderen Betroffenen Behörden abzustimmen.
- Passiver Schallschutz**
18. Innerhalb des Plangebietes müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräumen im Sinne von § 46 BauNVO) die Anforderungen an das resultierende Schallimmissions-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/1189-Schallschutz im Hochbau-Tabelle 9 erfüllt werden. Nach außen abstrahlende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schallimmissions-Maße aufweisen. In Bezug auf die gegebenen Lärmimmissionen sowie die Immissionen durch den Verkehrslärm der angrenzenden Weitringer Straße (L 580) wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans der Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 festgesetzt.

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 bis öffentlich aus. gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich aus. Steinfurt, Techn. Beigeordneter
- Dieser Plan mit seinen Festsetzungen nach § 9 BauGB – in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung und § 86 BauNVO – ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Kreisstadt Steinfurt am als Sitzung beschlossen worden. Steinfurt, Bürgermeisterin Schriftführer
- Dieser Plan liegt gemäß § 10 (3) BauGB mit zugehöriger Begründung laut ortsüblicher Bekanntmachung von öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung ist der Plan rechtsverbindlich geworden. Steinfurt, Techn. Beigeordneter
- Münster, O.ö.V.
- L.S.
- Diesem Bebauungsplan liegen die Flurkarten des Katastralamtes Steinfurt zugrunde. Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist.
- 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 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.
- 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.
- KREISSTADT STEINFURT**
- Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung -
- BEBAUUNGSPLAN NR. 46 5. Änderung**
„NIEDERMÜHLE“ - BURGSTEINFURT
- BURGSTEINFURT**
- Planübersicht 1:5.000
- | Planungsstand | Datum | Änderungen | Datum |
|---------------|------------|------------|-------|
| Entwurf | 16.10.2018 | | |
| | 21.01.2020 | | |
| | 09.07.2020 | | |
- | Rechtsverbindlichkeit | Stand | | |
|-----------------------|----------------------------|--------------|----------|
| FD 61: | Sachbearbeiter: | Geschiednet: | Maßstab: |
| Bereich Stadtplanung | H. Schwilert
St. Albers | G. Heikamp | 1:500 |
- | Blatt-Nr.: | Blatt-Nr.: |
|------------|------------|
| 1 | 1 |
- Die Bürgermeisterin (Schneider) Technischer Beigeordneter
- In Vertretung
- Emmettener Straße 40, 48565 Steinfurt, Telefon (02552) 925-0, Fax (02552) 925-472