Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. In den Allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) 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,
   - gemäß § 1 (5) u. (9) BauNVO Sex-Shops und Vorführräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe nicht zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

2. Die Sockelhöhe (Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses) beträgt gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO maximal 63,00 m üNHN.

3. Die Traufhöhe (Höhe zwischen Sockel und Schnittpunkt Oberkante Sparren des Dachgeschosses, gemessen am aufgehenden Mauerwerk) beträgt gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO als Mindest-/Höchstmaß 3,00 m - 4,50 m.

4. Die Firsthöhe (Höhe zwischen Sockel und der oberen Dachkante) beträgt gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO maximal 9,50 m.

Anzahl der Wohneinheiten

5. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen je Einzelhaus begrenzt.

Dachform und -neigung

6. Gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35°- 48° zulässig. Davon abweichend sind untergeordnete Bauteile, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen mit geringerer Dachneigung oder Flachdach zulässig.

7. 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 Gauben darf 50 % der jeweiligen Gebäudelänge, gemessen an der Traufseite, nicht überschreiten. Dachgauben in der zweiten Dachebene sind unzulässig.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

8. Garagen, überdachte Stellplätze u.ä. im Sinne des § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den in der Planzeichnung gesondert dargestellten Flächen zulässig. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m Länge einzuhalten.

9. Eine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in einer Größe bis maximal 10,00 qm unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zulässig. Die Nebenanlage ist mit einer maximalen Firsthöhe von 3,00 m zu errichten, gemessen über der natürlichen Geländeoberfläche gemäß § 2 (4) BauO NRW.

Begrünung

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

11. Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind 11 standortgerechte und klimaresiliente Laubbäume mit der Pflanzqualität Hochstamm 3xv., StU 16/18 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Hinweise

1. 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.

2. 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 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

3. 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.

4. 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 verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

5. Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG 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 Baufeld-freimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 BNatSchG). Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere ist die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt einzubinden.

   Die Baufeldbefreiung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase der Fledermäuse vom 01.10. bis 28./29.02. zulässig. Diese Bauzeitbeschränkung kann durch die vorherige Fachbegutachtung maximal 10 Tage vor Baubeginn aufgehoben werden, wenn fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass keine europäischen Brutvogelarten betroffen sind. Der Nachweis ist dazu vor Baubeginn der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt vorzulegen.

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

   Im südlichen Plangebiet sind an den geschützten Bäumen insgesamt drei Fledermauskästen (z.B. vom Typus Fledermaus-Großraumhöhle 1 FS der Fa. Schwegler oder vergleichbar) aufzuhängen.

6. 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).

7. Die Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen zeigt für Teilflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Überflutungen bis ca. 0,20 m auf. Schutzmaßnahmen zur Vermeidung etwaiger Sach- und Personenschäden sind im Zuge eines konkreten Vorhabens im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Änderungsverfahren

Dieser Plan ist gemäß § 13 BauGB aufgrund des Ratsbeschlusses vom 15.06.2023 geändert worden.

Steinfurt,

Bürgermeisterin

Dieser Plan hat laut Ratsbeschluss vom 15.06.2023 gemäß § 3 (2) 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 Schriftführerin

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,

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

Bielefeld,

L.S.

Ö.b.V.I.

Festsetzungen

Gemäß § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO

WA	Allgemeine Wohngebiete
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)
0,6	Geschossflächenzahl (GFZ)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
E	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Anpflanzen von Bäumen
	Erhaltung von Bäumen
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Ga	Zweckbestimmung: Garagen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemäß § 9 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

DN 35°- 48°	Dachneigungsspanne
SD, WD	Satteldach, Walmdach

Nachrichtliche Darstellungen

	Gebäude
	Flurstücksgrenze
365	Flurstücksnummer
	Flurgrenze
	Kanaldeckel
61,09	Höhe in Meter über Normalhöhennull
	Baumbestand
	vorhandenes Leitungsrecht
	vorhandenes Wegerecht
	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

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, 8 – 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (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 (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58); 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 25.06.1995 (GV. NW. 1995 S. 926); in der zuletzt geänderten Fassung.

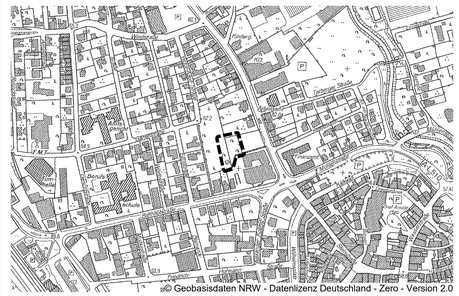
Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 21.07.2000 (GV. NRW. 2000 S. 568); in der zuletzt geänderten Fassung.

KREISSTADT STEINFURT

- Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung -

Bebauungsplan Nr. 47 - 3. Änderung

„Bahnhofstraße“ - Burgsteinfurt



© Geobasisdaten NRW - Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Planübersicht 1 : 5.000

Planungsstand	Datum	Änderungen	Datum
Entwurf	08.11.2023		
Rechtsverbindlichkeit		Stand	

FD 61 : Bereich Stadtplanung	Sachbearbeiter : B. Epping	Gezeichnet : K. Wietkamp	Maßstab : 1 : 500	Blatt-Nr. : 1

Die Bürgermeisterin
In Vertretung
(Schröder)
Technischer Beigeordneter

Emsdettener Straße 40, 48565 Steinfurt, Telefon (02552) 925-0, Fax (02552) 925-472