

Hinweise

- 1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreisstadt Steinfurt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, - Außenstelle Münster - unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 + 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
- 2. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern ein Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und die allgemeine Ordnungsbehörde der Kreisstadt Steinfurt sowie der staatliche Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe (IKBD WL) (Einsatzleitung bei der Bezirksregierung Arnsberg in Hagen innerhalb der Dienststunden, Telefon 02331 / 6927-3880 bis -3885 oder außerhalb der Dienststunden der Führungs- und Lagedienst in Arnsberg, Telefon 02931 / 82-2281) zu verständigen.
- 3. Die Schalltechnische Untersuchung des Planungsbüros für Lärmschutz Altenberge, Sitz Münster vom Oktober 2000 ist Bestandteil des Bebauungsplan und der Begründung.

Pflanzliste

Bäume erster Ordnung (großkronig)	Bäume zweiter Ordnung (kleinkronig)
Acer platanoides	Acer campestre
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme
Ziergehölze	
Amelanchier canadensis	Kanadische Felsenbirne
Buddleja davidii	Schmetterlingsstrauch
Cornus alba	weißer Hartrieegel
Philadelphus coronarius	Gewöhnlicher Pfleiftenstrauch
Syringa vulgaris	Flieder
Straucher	
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartrieegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Festsetzungen

Gemäß § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO

MI	Mischgebiete
0,6	Grundflächenzahl
1,0	Geschossflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o	Offene Bauweise
—	Baugrenze
—	Straßenbegrenzungslinie außerhalb Geltungsbereich
o o o o	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
o o o o	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
GSt	Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
• • •	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Gemäß § 9 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW

FD/SD	Flachdach/Satteldach
max. 50°	Dachneigung
← →	Firstrichtung

Nachrichtliche Darstellungen

—	vorhandene Flurstücksgrenze
□	vorhandene Gebäude

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- In den festgesetzten Mischgebieten sind die Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO (Wohngebäude, Geschäfte- und Bürgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig. Die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6 bis Nr. 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO unzulässig.
- Für die festgesetzten Mischgebiete wird gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO festgesetzt, dass Einzelhandelsnutzungen mit folgenden, gemäß Steinfurter Sortimentsliste zentren- und / oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zulässig sind:  
Drogeriwaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren und Getränke), Pharmazeutika, Reformwaren, Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften, Bekleidung, Bettwäsche, Bild- und Tonträger, Bilderrahmen, Bücher, Computer und Zubehör, Elektrokleingeräte, Foto, Gardinen, Geschenkartikel, Glas / Porzellan / Keramik, Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware, Stoffe / Wolle, Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte, Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer, -körbe, Besen, Kunststoffbehälter, -schüsseln), Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche, Hörgeräte, Kunstgewerbe / Bilder, Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme, Lampen, Leuchten, Leuchtmittel, Musikinstrumente und Zubehör, Optik, Augenoptik, Papier, Bürobedarf, Schreibwaren, Sanitätsbedarf, Schuhe, Spielwaren, Babyartikel, Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte und Reittbedarf), Sportbekleidung, Sportschuhe, Telekommunikation und Zubehör, Uhren / Schmuck, Unterhaltungselektronik und Zubehör, Waffen, Wäsche / Miederwaren / Bademoden  
Als Randsortimente sind die vorgenannten Sortimente bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche einer jeweiligen Einzelhandelsnutzung zulässig.
- Im gesamten Plangebiet sind gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO Vergnügungsstätten, Sex-Shops und Vorführräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe ausgeschlossen.

Höhe baulicher Anlagen

- Die Sockelhöhe (Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses) darf gem. § 18 BauNVO höchstens 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen liegen. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberfläche der Ochtruper Straße an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittlinien mit den seitlichen Außenwänden. Bei geneigter Straßenoberfläche ist die im Mittel gemessene Höhe maßgebend.
- Die Traufhöhe (Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Schnittpunkt Oberkante Sparren des Dachgeschosses, gemessen am aufgehenden Mauerwerk) wird gem. § 18 BauNVO im festgesetzten MI¹-Gebiet auf 6,00 m bis 7,00 m begrenzt.
- Die Gebäude- bzw. Firsthöhe (Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und der oberen Dachkante) darf gem. § 18 BauNVO im festgesetzten MI¹-Gebiet 12,50 m und im festgesetzten MI²-Gebiet 7,00 m nicht überschreiten.

Dachform und -neigung

- Im festgesetzten MI¹-Gebiet sind gem. § 86 BauO NRW ausschließlich Flachdächer oder Satteldächer mit einer Dachneigung bis maximal 50° zulässig. Die Firstrichtung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Im festgesetzten MI¹-Gebiet sind gem. § 86 BauO NRW ausschließlich Flachdächer zulässig. Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind auch Pult- bzw. Flachdächer zulässig.
- Im festgesetzten MI¹-Gebiet sind Dachausbauten (Gauben) und Dachflächenfenster gem. § 86 BauO NRW zulässig. Der Abstand der Dachgauben zum Giebel 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.
- Abweichend von den im Plangebiet festgesetzten Dachneigungen sind gem. § 86 BauO NRW Garagen, überdachte Stellplätze und zulässige Nebenanlagen mit geringerer Dachneigung oder mit Flachdächern zulässig.

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 Länge einzuhalten.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im gesamten Plangebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie in einer Größe bis max. 10,00 qm unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zulässig. Die Nebenanlagen sind mit einer max. Firsthöhe von 3,00 m zu errichten.

Einfriedung und Begrünung

- Vorgärten dürfen gem. § 86 BauO NRW zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantenstein bzw. einer Hecke oder sichtoffenen Zäunen - max. 0,80 m Höhe über Straßennachse - abgegrenzt werden. Feste Einfriedungen (Mauern) sind nur in einer Höhe von max. 0,50 m über Straßennachse zulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze.
- An allen Nachbargrenzen sind gemäß § 86 BauO NRW ortsübliche Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.
- Sofern in den Vorgartenflächen Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter angelegt werden, sind diese mit Hecken aus Laubgehölzen so einzugrünen, dass die Behälter von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht eingesehen werden können.
- Auf den festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ein standortheimischer Laub- bzw. Obstbaum mittlerer Größe zu pflanzen und zu erhalten.

Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind gem. § 86 BauO NRW im Plangebiet nur an der Stätte der jeweiligen Leistung zulässig. Art, Standorte, Größe und Anzahl der Werbeanlagen sind mit der Stadt Steinfurt und ggfs. mit anderen betroffenen Behörden abzustimmen.

Immissionsschutz

- Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der südlich angrenzenden Ochtruper Straße (L 510) sind im festgesetzten MI¹-Gebiet für Räume die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die durch die Schalltechnische Untersuchung des Planungsbüros für Lärmschutz Altenberge, Sitz Münster vom Oktober 2000 ermittelten Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen Schalldämm-Maßes R<sub>w,tes</sub> des Außenbauteiles sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel La (dB(A))	erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R <sub>w,tes</sub> (dB(A))	
		Wohnräume	Bürräume
IV - - - -	66 – 70	40	35
V ▼ ▼ ▼ ▼	71 – 75	45	40

Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) in Ausrichtung zu den Lärmquellen (Straßenführungen) sind nach Möglichkeit durch geeignete grundrissgestaltende Maßnahmen in den Lärm abgewandten Fassaden zu realisieren.  
Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer), in denen der A-bewertete Außengeräuschpegel L<sub>ni</sub> > 45 dB(A) überschritten wird, sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes R<sub>w,tes</sub> zu berücksichtigen.

Änderungsverfahren

Dieser Plan ist gemäß § 13a (1) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund des Ratsbeschlusses vom

Steinfurt,

Bürgermeisterin

Dieser Plan hat laut Ratsbeschluss vom i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom

gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB öffentlich ausgelegen.

Steinfurt,

Techn. Beigeordneter

Dieser Plan mit seinen Festsetzungen nach § 9 BauGB – in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung und § 86 Bau O NRW – ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Kreisstadt Steinfurt am

Steinfurt,

Bürgermeisterin

Schriftführer

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

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 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

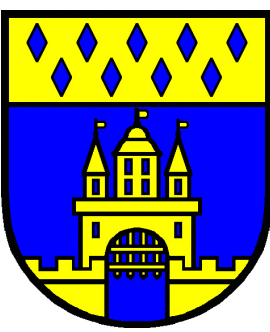
§ 51a Landeswassergesetz (LWG) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926); in der zuletzt geänderten Fassung.

§ 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.

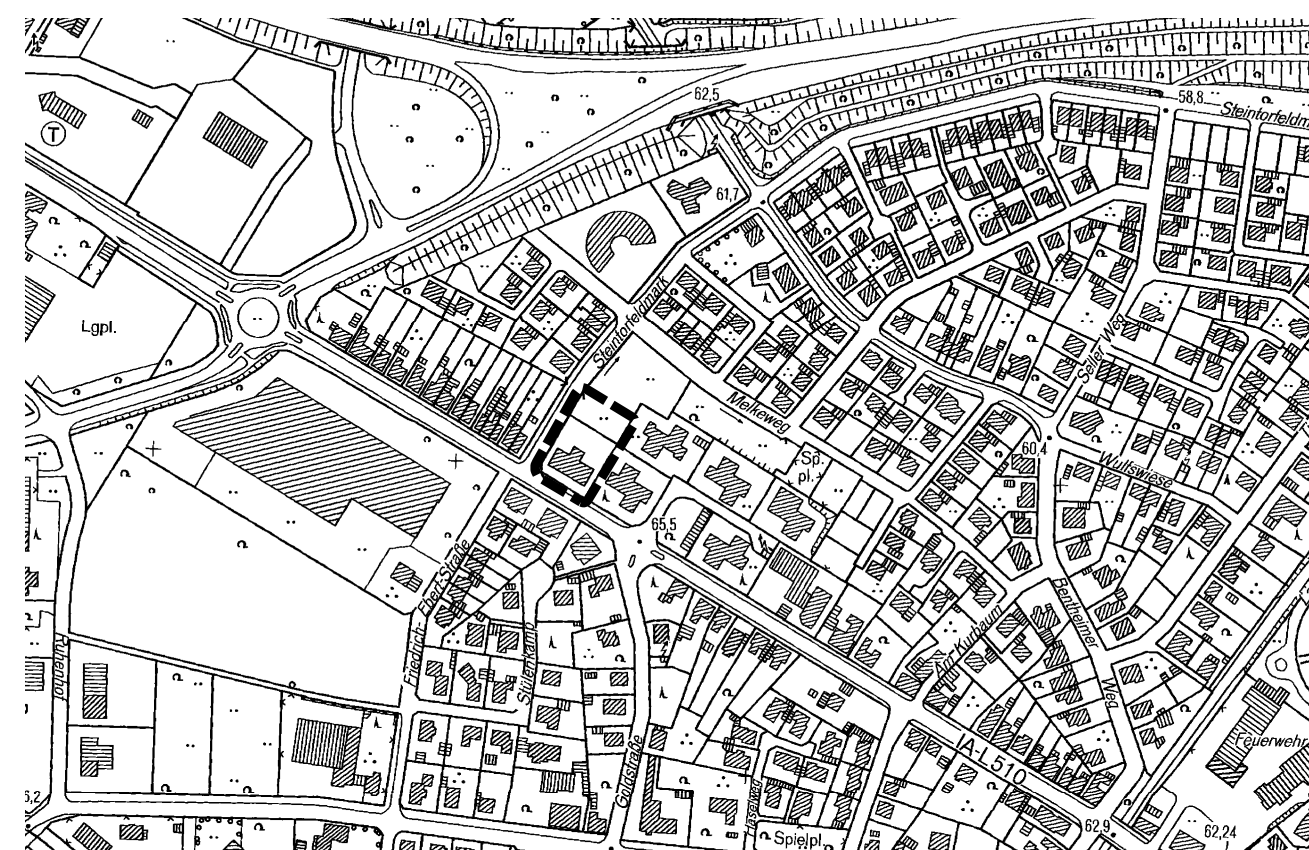
Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58); in der zuletzt geänderten Fassung.



KREISSTADT STEINFURT  
- Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung -

BEBAUUNGSPLAN NR. 48b - 3. Änderung

„BENTHEIMER WEG WEST“ - BURGSTEINFURT



Planübersicht 1 : 5.000

Planungsstand	Datum	Änderungen	Datum
Entwurf	27.04.2016		
Rechtsverbindlichkeit		Stand	
FD 61	Sachbearbeiter :	Gezeichnet :	Maßstab :
Bereich Stadtplanung	M. Scheil	G. Heikamp A. Zuchhold	1 : 500
Die Bürgermeisterin		(Niewerth) Technischer Beigeordneter	Blatt-Nr. : 1
In Vertretung			
Emsdettener Straße 40, 48565 Steinfurt, Telefon (02552) 925-0, Fax (02552) 925-472			