

## Textliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

- Im WA¹-Gebiet und im WA²-Gebiet sind
  - die Nutzungen gem. § 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,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig,
  - Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig,
  - Sex-Shops und Vorführräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe gemäß § 1 (5) u. (9) BauNVO nicht zulässig.

### Höhe baulicher Anlagen

- Für die Sockelhöhe von Gebäuden (Höhe der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses) werden gem. § 18 BauNVO Höchstmaße festgesetzt, die sich auf Höhen über Normalnull (ÜNN) beziehen und damit eindeutig sind. Im WA¹-Gebiet ist eine Sockelhöhe von max. 63,00 m ÜNN zulässig. Im WA²-Gebiet ist eine Sockelhöhe von max. 63,50 m ÜNN zulässig.
- Die Firsthöhe von Gebäuden (Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und der oberen Dachkante) wird gem. § 18 BauNVO im WA¹-Gebiet und im WA²-Gebiet auf 10,00 m begrenzt.
- Die zulässige Traufhöhe (Höhe zwischen Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses bis zur Oberkante des Sparrens des Dachgeschosses, gemessen an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks) wird im WA¹-Gebiet und im WA²-Gebiet auf 4,00 m bis 6,50 m begrenzt. Gebäude mit Flachdächern sind von der Festsetzung der zulässigen Traufhöhe ausgenommen.

### Anzahl der Wohneinheiten

- Im WA¹-Gebiet und im WA²-Gebiet wird aus besonderen städtebaulichen Gründen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf zwei Wohneinheiten bei freistehenden Einzelhäusern bzw. eine Wohneinheit bei Doppelhaushälften begrenzt. Die Begrenzung der Wohneinheiten ist nicht anzuwenden bei einer Nutzungsänderung von zulässigerweise errichteten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO, sofern damit keine Erweiterung dieser Anlagen verbunden ist.

### Dachform und -neigung

- Im WA¹-Gebiet und WA²-Gebiet sind gem. § 89 BauO NRW Flachdächer, Zeltedächer mit einer Dachneigung von 20° bis 30° oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig.
- Abweichend von den festgesetzten Dachneigungen sind untergeordnete Bauteile, Garagen, überdachte Stellplätze und zulässige Nebenanlagen mit geringerer Dachneigung oder mit Flachdächern zulässig.
- Dachausbauten (Gauben) sind ausschließlich bei Gebäuden mit Satteldach zulässig. Der Abstand der Gauben zum Giebelmauerwerk muss mind. 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 Länge einzuhalten.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, nicht jedoch zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze, in einer Größe bis max. 10,00 qm unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zulässig.

### Einfriedung und Begrünung

- Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) dürfen nur soweit befestigt werden, als dies für die Zuwegung zum Hauseingang und die Zufahrt zu den Garagen erforderlich ist. Sofern in den Vorgartenflächen Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter angelegt werden, sind diese mit Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen so einzuzüchten, dass die Behälter von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht eingesehen werden können.
- Vorgärten dürfen gemäß § 89 BauO NRW zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkanntenstein bzw. Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen oder sichtoffenen Zäunen - max. 0,80 m Höhe über Straßenachse - eingefriedet werden. Feste Einfriedungen (Mauern) sind bei Vorgärten nur bis 0,50 m Höhe zulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze.
- Bei Grundstücken, deren Gärten zu einer öffentlichen Verkehrs- oder Grünfläche ausgerichtet sind, sind gemäß § 89 BauO NRW Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m in Form von Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen an der Grenze zur öffentlichen Verkehrs- oder Grünfläche zulässig. Maschendraht- oder Stabgitterzäune mit einer Höhe von max. 1,80 m sind nur auf der Gartenseite der Hecken zulässig. Feste Einfriedungen (Mauern) sind nur bis 0,50 m Höhe zulässig.
- An Nachbargrenzen sind gemäß § 86 BauO NRW Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m in Form von Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen zulässig. Maschendraht- oder Stabgitterzäune mit einer Höhe von max. 1,80 m sind ausnahmsweise zulässig.
- Die im Plangebiet als zu pflanzen festgesetzten Bäume sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

### Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind gemäß § 89 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.

## Hinweise

- 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 der LWL-Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 + 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 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 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 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 verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Kreisstadt Steinfurt beim Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung während der Dienstzeiten eingesehen werden.

## Festsetzungen

### Gemäß § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO

WA	Allgemeine Wohngebiete
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o	offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie außerhalb des Geltungsbereiches
	öffentliche Grünflächen
	Zweckbestimmung: Bolzplatz
	Zweckbestimmung: Spielplatz
	anzupflanzende Bäume
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### Gemäß § 9 BauGB i.V. mit § 89 BauO NRW

FD	Flachdach
SD	Satteldach
ZD	Zeltdach
20° - 30°	Dachneigung

## Nachrichtliche Darstellungen

438	Flurstücksnummer
	vorhandene Flurstücksgrenze
	geplantes Gebäude
102	vorhandene Gebäude

## 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 03.11.2017 (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.

§ 89 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (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.

## Änderungsverfahren

Dieser Plan ist gemäß § 13a (1) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund des Ratsbeschlusses vom **21.02.2019** geändert worden.

Steinfurt,  
  
Bürgermeisterin

Dieser Plan hat laut Ratsbeschluss vom 21.02.2019 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 Baunutzungsverordnung und § 86 BauO NRW – ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Kreisstadt Steinfurt am als Satzung beschlossen worden.

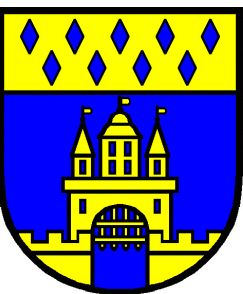
Steinfurt,  
  
Bürgermeisterin  
Schriftführer

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

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

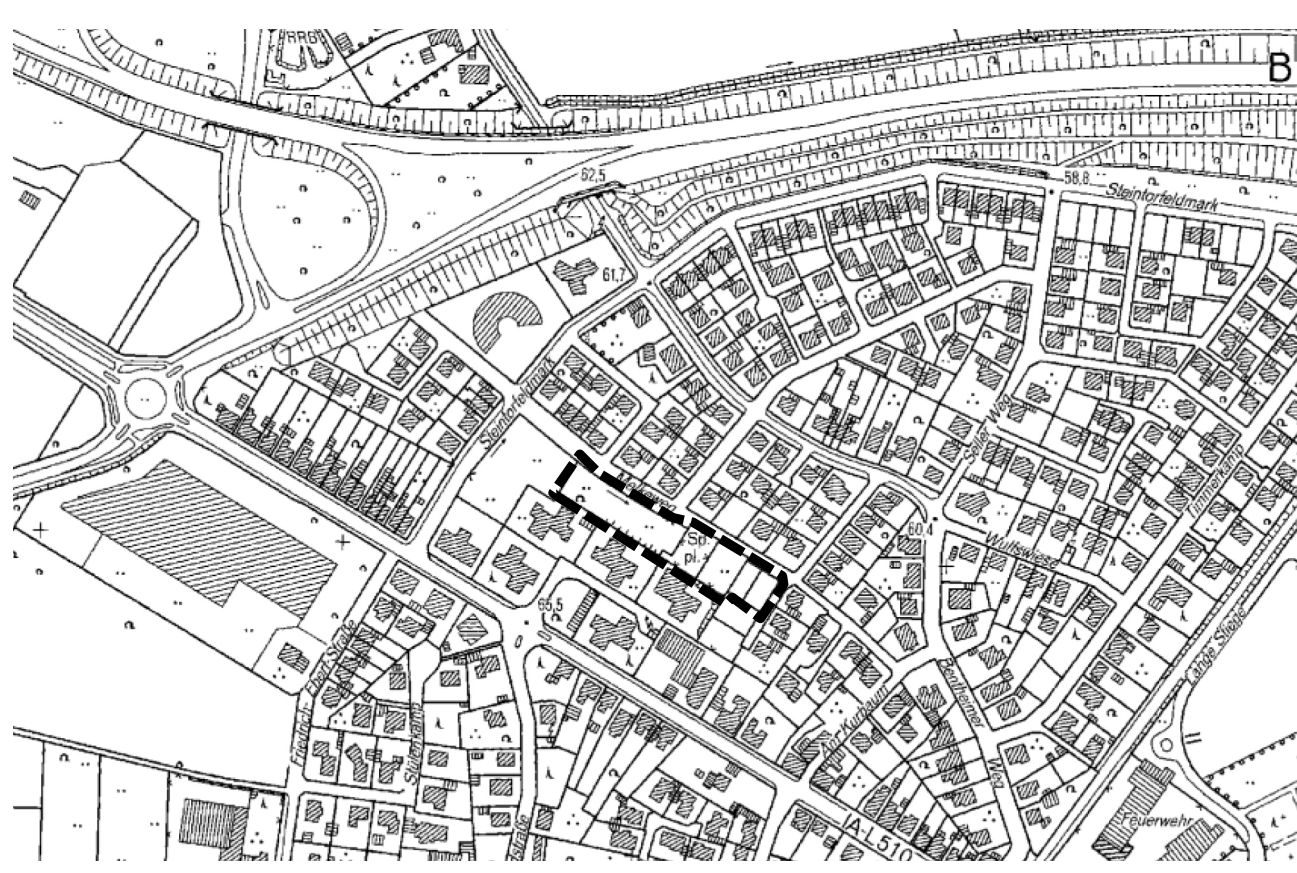
Steinfurt,  
  
L.S.  
gez. Eismann  
Ö.b.V.I.



**KREISSTADT STEINFURT**  
- Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung -

## BEBAUUNGSPLAN NR. 48b, 4. Änderung

### „BENTHEIMER WEG WEST“ - BURGSTEINFURT



Planübersicht 1 : 5.000					
Planungsstand		Datum	Änderungen		Datum
Entwurf		26.03.2019			
Rechtsverbindlichkeit			Stand		
FD 61		Sachbearbeiter :	Gezeichnet :	Maßstab :	Blatt-Nr. :
Stadtplanung		M. Scheil	M. Scheil	1 : 500	1
Die Bürgermeisterin			gez. Schröder		
In Vertretung			Technischer Beigeordneter		
Emsdettener Straße 40, 48565 Steinfurt, Telefon (02552) 925-0, Fax (02552) 925-472					