

Gemarkung Burgsteinfurt

## Festsetzungen

Gemäß § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO

WA	Allgemeine Wohngebiete
0,6	Geschossflächenzahl
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o	Offene Bauweise
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie außerhalb Geltungsbereich
	Hauptversorgungsleitungen unterirdisch: Gashochdruckleitungen
P	Private Grünflächen
	Erhaltung von Bäumen
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Ga	Zweckbestimmung: Garagen
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
L	Leitungsrecht
LPB	Lärmpegelbereich vgl. textl. Festsetzung Nr. 17
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

40°-50°	Dachneigung
←→	Firstrichtung

## Nachrichtliche Darstellungen

	geplante Gebäude
	Flurstücksgrenzen
	vorhandene Gebäude
612	Flurstücksnummer
56.40	Kanaldeckelhöhe (in Meter üNN)
49.04	Geländehöhe (in Meter üNN)

## Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5), (6) u. (9) BauNVO
  - Wohngebäude gemäß § 4 (2) Nr. 1 BauNVO, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig.
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO und Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
  - Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO und Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO unzulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO Sex-Shops und Vorführräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe ausgeschlossen.

Höhe baulicher Anlagen

- Die Sockelhöhe von Gebäuden (Höhe der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses) werden gem. § 18 BauNVO maximale Höhen festgesetzt darf gem. § 18 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet eine Höhe max. 60,50 m üNNH nicht überschreiten.
- Die Traufhöhe (Höhe zwischen Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses bis zur Oberkante des Sparrens des Dachgeschosses, gemessen an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks) ist gem. § 18 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet auf 4,50 m bis 6,00 m begrenzt.
- Die Firsthöhe von Gebäuden (Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und der oberen Dachkante) darf gem. § 18 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet 10,00 m nicht überschreiten.

Anzahl der Wohneinheiten

- Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf eine Wohnung pro Doppelhaushälfte, eine Wohnung pro Reihenhäuser und zwei Wohnungen bei freistehenden Einzelhäusern begrenzt.

Dachform und -neigung

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 89 BauO NRW Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 40 Grad bis 50 Grad 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 zulässig. Der Mindestabstand der Gauben zum Giebelmauerwerk 1,50 m. 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.a. 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 bis zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch mit einem Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie bzw. mit einem Abstand von mindestens 3,00 m zur Begrenzungslinie von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, in einer Größe bis max. 10,00 qm unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zulässig.

Einfriedung und Begrünung

- Vorgärten dürfen gemäß § 89 BauO NRW zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantenstein bzw. Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen oder sichtoffenen Zäunen - max. 0,80 m Höhe über Straßenebene - eingefriedet werden. Mauern bzw. Gabionen sind nur in einer Höhe von max. 0,50 m Höhe zulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze an der Eingangsseite des Gebäudes.
- Bei Grundstücken, deren Gärten einer öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Bahnstrecke zugeordnet sind, sind gemäß § 89 BauO NRW entlang der Straßenbegrenzungslinie 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.
- An Nachbargrenzen zwischen Baugrundstücken 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 vorhandenen, zu erhaltenden 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.

Anforderungen an die Luftschalldämmung in Gebäuden gemäß DIN 4109-1

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpiegel La (dB(A))	erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R <sub>a,ge</sub> (dB(A))	
		Wohnräume	Büro Räume
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

Weiterhin sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, in Bereich mit verkehrsbedingtem Mittelungspegel nachts > 45 db (A) schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

## Änderungsverfahren

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

Steinfurt, ... Bürgermeisterin  
Dieser Plan hat laut Ratsbeschluss vom ... 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 Bau O NRW – ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Kreisstadt Steinfurt am ... als Satzung beschlossen worden.

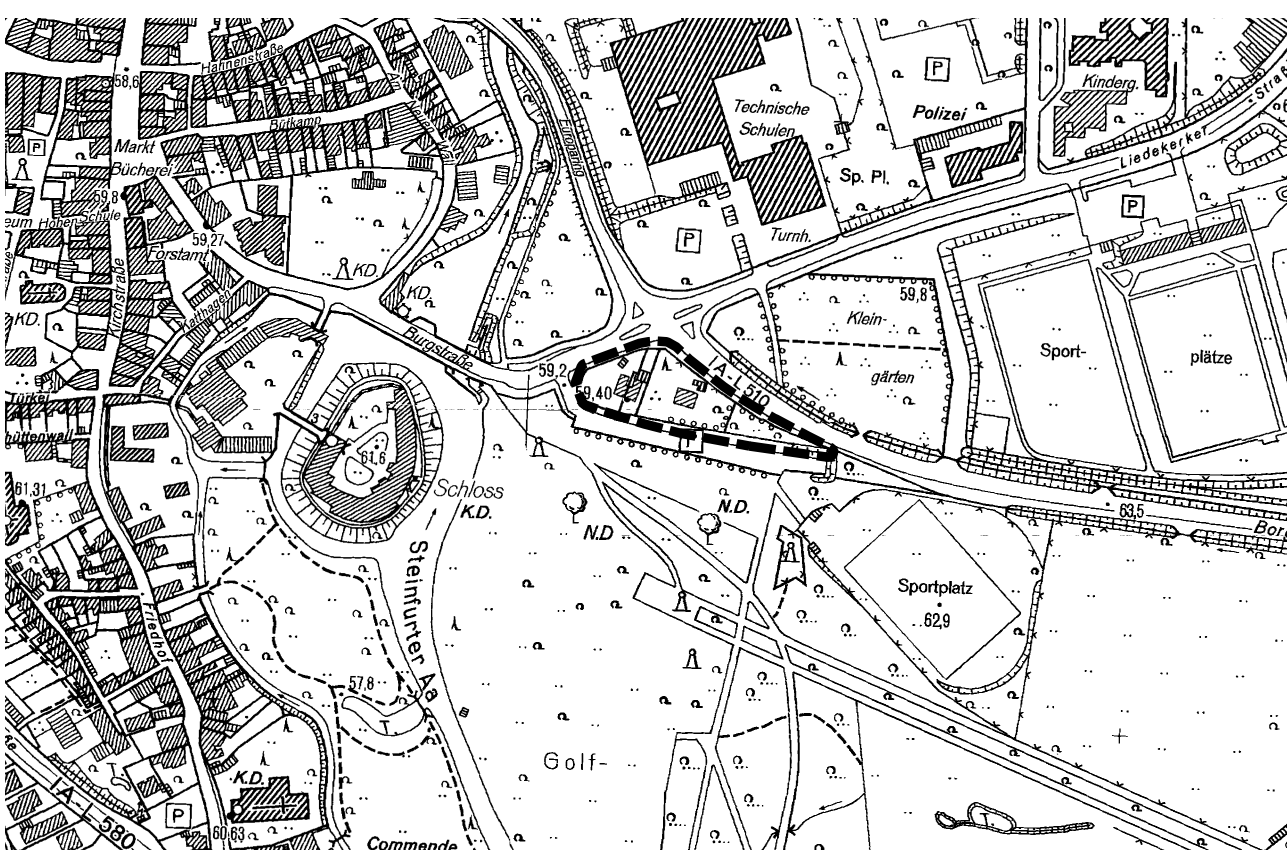
Steinfurt, ... Schriftführer  
Dieser Plan liegt gemäß § 10 (3) BauGB mit zugehöriger Begründung laut ortsüblicher Bekanntmachung vom ... öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung ist der Plan rechtsverbindlich geworden.

Steinfurt, ... Techn. Beigeordneter



## BEBAUUNGSPLAN NR. 51 - 2. Änderung

„Liedekerker Straße“ - BURGSTEINFURT



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