

Gemarkung Burgsteinfurt Flur 43

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
- Die Gewerbegebiete 1-8 (GE 1-8) sind gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO entsprechend des Abstandserlasses vom 06.06.2007 gegliedert. Unzulässig sind in den Gewerbegebieten 1-7 (GE 1-7) die Betriebsarten der Abstandsklassen I-VII und im Gewerbegebiet 8 (GE 8) die Betriebsarten der Abstandsklasse I-VI.
 - Gemäß § 31 (1) BauGB sind ausnahmsweise die Betriebsarten der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse (V bzw. VI) zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass der Immissionsschutz gesichert ist.
 - Abweichend von Satz a) sind ausnahmsweise die in der Abstandsliste 2007 mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten der jeweils übernächst niedrigeren Abstandsklasse (IV bzw. V) zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass der Immissionsschutz gesichert ist.
 - In den Gewerbegebieten 1-8 (GE 1-8) sind Einzelhandelsnutzungen und -läden als Unterart des Begriffs „Gewerbebetriebe aller Art“ gemäß § 1 (5) u. (9) BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsstellen zugelassen werden, sofern sie im unmittelbaren Zusammenhang mit einem Produktions-/Dienstleistungsbetrieb stehen. Die Verkaufsfläche muss sich dem jeweiligen Betrieb deutlich unterordnen und darf eine Größe von 200,00 qm nicht überschreiten.
 - Betriebsbereiche gemäß § 3 (5a) BImSchG bzw. Anlagen, in denen entsprechende Mengen gefährlicher Stoffe eingesetzt werden und die aufgrund dessen unter den Geltungsbereich der 12. BImSchV (Stoffverordnung) fallen, sind gemäß § 9 (1) i.V.m. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO unzulässig.
 - In den Gewerbegebieten 1-8 (GE 1-8) sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO Vergnügungstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ferner sind 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.
 - Die Nutzungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungsstellen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sind - gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO in den Gewerbegebieten 1-6 (GE 1-6) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und - in den Gewerbegebieten 7-8 (GE 7-8) ausnahmsweise zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen**
- Die maximale Sockelhöhe (Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses) beträgt gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO
 - im Gewerbegebiet 1 (GE 1) 67,50 m üNNH,
 - in den Gewerbegebieten 2, 4, 5 und 7 (GE 2, 4, 5 und 7) 66,50 m üNNH,
 - im Gewerbegebiet 6 (GE 2) 67,00 m üNNH und
 - in den Gewerbegebieten 3 und 8 (GE 3 und 8) 66,00 m üNNH.
 - Die maximale Gebäudehöhe (Höhe zwischen Sockel und der oberen Dachkante) beträgt gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO
 - im Gewerbegebiet 1 (GE 1) 10,50 m und
 - in den Gewerbegebieten 2-8 (GE 2-8) 9,00 m.

- Bauweise**
- In der abweichenden Bauweise sind gemäß § 22 (4) BauNVO Gebäudelängen über 50,00 m zulässig und Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
- Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Einfriedung, Begrünung und Werbeanlagen**
- Feste Einfriedungen sind gemäß § 89 (1) Nr. 5 BauO NRW zu öffentlichen Verkehrsflächen hin als sichtbare Zäune (Maschendraht, Stabgitterzaun, o.ä.) mit einer maximalen Höhe von 2,10 m oder als Mauer mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Außenanlagen dürfen mit sichtbaren Zäunen bis zu einer Höhe von maximal 2,80 m eingefriedet werden.
 - In den festgesetzten privaten (Grün-)Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung „M1“ sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB mehrreihige Pflanzungen für eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen vorzunehmen. Die Gehölze sind mit einem Pflanzabstand in der Reihe und zwischen den Reihen von jeweils 1,00 m zu setzen. Während die Bäume 2. Ordnung mit der Pflanzqualität 2zv. Heister, 200, o.B. oder vergleichbar in das Zentrum der Fläche zu setzen sind, sind niedrigwüchsige Sträucher (2zv., 100, o.B. oder vergleichbar) an den Rändern zu pflanzen. Ausfälle sind durch gleichartige und gleichwertige Gehölze zu ersetzen.
 - In den festgesetzten privaten (Grün-)Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung „M2“ ist gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB je 10,00 m Länge ein heimischer, standortgerechter Laubbäum 1. Ordnung mit der Pflanzqualität Hochstamm 3zv., SIU 16/18 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zwischen den Baumstandorten ist eine Hecke mit den in der textlichen Festsetzung Nr. 11 benannten Qualitäten anzulegen.
 - Auf Stellplatzanlagen ist gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB für je sechs angefangener Stellplätze mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbäum 1. Ordnung mit der Pflanzqualität Hochstamm 3zv., SIU 16/18 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, gegen Anfahren zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
 - Dächer mit einer Neigung < 15° sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit einer standortgerechten Vegetation zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, technische Aufbauten, Teilflächen zur Gewinnung regenerativer Energien sowie Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachfläche kleiner gleich 30,00 qm.
 - Werbeanlagen sind gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

- In den mit Lärmpegelbereich III und IV gekennzeichneten Flächen müssen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 46 BauO NRW) die folgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109/11-89 - Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8 erfüllt werden:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	mäßiger Außenlärmpegel La (dB(A))	erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R _{w,0dB} (dB(A))	
		Wohnräume	Büro Räume
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im bauordnungsrechtlichen Verfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109.

Erschließung

- In den Gewerbegebieten 7 und 8 (GE 7 und 8) ist gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB das anfallende Oberflächenwasser innerhalb der Gewerbegebiete in einer geeigneten Rückhalteeinrichtung zu speichern.

Festsetzungen

Gemäß § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO

- GE Gewerbegebiete
- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- uz, AK I-VII unzulässige Abstandsklassen gemäß Abstandsliste 2007
- GH maximale Gebäudehöhe in Meter über Sockel
- a Abweichende Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkflächen
- F + R Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- R Regenrückhaltebecken
- Private Grünflächen
- o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Darstellungen

- Straßenbegrenzungslinie außerhalb des Geltungsbereiches
- vorhandene Flurstücksgrenze
- 476 Flurstücknummer
- vorhandene Anlagen
- 65,86 Geländehöhen in Meter über Normalhöhennull (NNH)
- vorhandener Baumbestand

Hinweise

- 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.
- 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 (§§ 15 u. 16 DSchG).
- Erste Erdbeobachtungen 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 und ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG). 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 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.: 02331/6927-3890 bis -3895 oder außerhalb der Dienststunden der Führungs- und Lagedienst in Arnsberg, Tel.: 02931/82-2281) zu verständigen.
- 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 versieren oder in ein Gewässer einzuleiten. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.
- Werbeanlagen sind gemäß §§ 25, 28 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) im 20 m Bereich zur Landesstraße L 510 (Ochtruper Straße) nicht erlaubt. Bis 40 m Abstand zur Fahrbahn bedarf es einer Zustimmung des Straßenbausträgers.

Aufstellungsverfahren

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB aufgrund des Ratsbeschlusses vom 06.02.2020 im Sinne des § 30 BauGB aufgestellt worden.

Dieser Plan hat laut Ratsbeschluss vom ... bis ... gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgestellt.

Dieser Plan mit seinen Festsetzungen nach § 9 BauGB - in Verbindung mit der BauNVO und § 69 BauO NRW - ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Kreisstadt Steinfurt am ... als Satzung beschlossen worden.

Bürgermeisterin
Steinfurt,
Techn. Beigeordneter

Bürgermeisterin
Schriftführerin

Dieser Plan liegt gemäß § 10 (3) BauGB mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB laut ortsüblicher Bekanntmachung vom ... öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung ist der Plan rechtsverbindlich geworden.

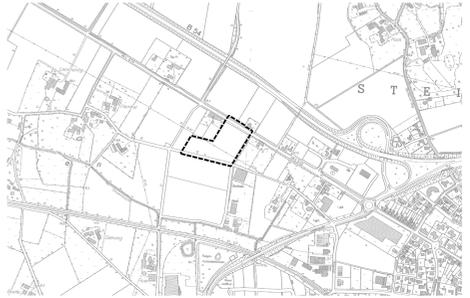
Steinfurt,
Techn. Beigeordneter

Ermächtigungsgrundlagen

- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. 1994 S. 666); in der zuletzt geänderten Fassung.
- §§ 1 - 4c und 8 - 10 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 (Planzeicherverordnung - 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.
- Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass); Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007 (MBl. NRW. 2007 S. 659).



Bebauungsplan Nr. 63b „Gewerbegebiet Seller Esch, Teil III“ - Burgsteinfurt



Planübersicht 1 : 10.000			
Planungsstand	Datum	Änderungen	Datum
Entwurf	15.06.2021		
Rechtsverbindlichkeit		Stand	
FD 61 : Bereich Stadtplanung	Sachbearbeiter : B. Epping	Gezeichnet : G. Heikamp	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			