



## Art der baulichen Nutzung

- Die Gewerbegebiete 1-8 (GE 1-8) sind gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO entsprechend des Abstandsmaßes von 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) BauG sind ausnahmsweise die Betriebsarten der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse (V bzw. VI) zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass der Immissionsschutz gesichert ist.
  - Ausgehend von § 31 (5) sind Betriebsarten, die in der Abstandsliste 2007 mit (\*) gekennzeichnet sind, in den Gebieten 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 Untertyp des Begriffs „Gewerbebetriebe aller Art“ gemäß § 1 (5) u. (9) BauNVO unzulässig. Ausnahmen können Verkaufsstätten zugelassen werden, sofern sie in unmittelbarer Zusammenhang mit einem Produktions-/Dienstleistungsunternehmen stehen. Die Verkaufsflächen des jeweiligen Betriebes deutlich unterhalb und darf eine Größe von 200,00 qm nicht überschreiten.
- Unterbereiche gemäß § 3 (5a) BImSchG bzw. Anlagen, in denen entsprechende Mengen gefährlicher Stoffe eingesetzt werden und die aufgrund dessen unter den Geltungsbereich der 18. BImSchV (Störfallverordnung), fallen, sind gemäß § 1 (9) 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 Vorführkinos, 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 Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sind – getrennt von (8) Nr. 1 – 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 17 (1) BauNVO
  - im Gewerbegebiet 1 (GE 1) 68,00 m mHNN,
  - in den Gewerbegebieten 2, 4, 5 und 7 (GE 2, 4, 5 und 7) 66,50 m mHNN,
  - im Gewerbegebiet 6 (GE 6) 67,00 m mHNN und
  - in den Gewerbegebieten 3 und 8 (GE 3 und 8) 66,00 m mHNN.
- Die maximale Gebäuhöhe (Höhe zwischen Sockel und der oberen Dachkante) beträgt gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 17 (1) BauNVO
  - im Gewerbegebiet 1 (GE 1) 10,50 m und
  - in den Gewerbegebieten 2-8 (GE 2-8) 9,00 m.

11. In den festgesetzten privaten (Grün-)Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung „M1“ sind gemäß § 9 (1) Nr. 1a BauO NRW nur einheimische, standortgerechte Gehölze 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 Xv2, Heister, 200, o.B. oder vergleichbar in das Zentrum der Fläche zu setzen sind, sind die einjährige Sträucher Xv2, 100, o.B. oder vergleichbar an den Rändern zu pflanzen. Ausfälle sind durch gleichartige und gleichwertige Gehölze zu ersetzen.
12. In den festgesetzten privaten (Grün-)Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung „M2“ ist gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauO die 10,00 m Länge einheimischer, standortgerechter Laubbäum 1. Ordnung mit der Pflanzqualität Hochstamm 3xv, „St1 16/18 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zwischen den Baumständen ist eine Hecke mit den in der textlichen Festsetzung Nr. 11 benannten Qualitäten anzulegen.
13. Auf Stellplatzanlagen ist gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauO Grün für je sechs angelegener Stellplätze mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbäum 1. Ordnung mit der Pflanzqualität Hochstamm 3xv, „St1 16/18 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, gegen Anfahren zu schützen und bei Abgang gleichwertige zu ersetzen.
14. Dächer mit einer Neigung < 15° sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauO mit einer standortgerechten Vegetation zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Die Vegetation ist gegen Abgang zu schützen und bei Abgang gleichwertige zu ersetzen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, technische Aufbauten, Teillflächen zur Gewinnung regenerativer Energien sowie Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachfläche kleiner gleich 30,00 qm.
15. Werbeanlagen sind gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW nur an der Stätte der Leistung zulässig.

1. die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Kreistadt Steinfurt, Emmettener Straße 40, 48565 Steinfurt beim Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung während der Dienstzeiten eingesehen werden.
2. Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmäler, 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 den Oberkreide- (Santonium) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreistadt Steinfurt und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 u. 16 DSchG). Erste Erdbergungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen in den Spiechweg 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sprünker Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der zu freilegenden Fläche zu untersagen, bis ggf. archäologische oder paläontologische Untersuchungen durchgeführt zu können (§ 28 DSchG). 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 Kampfmittelvorfinden nicht völlig ausgeschlossen werden kann. In dem Verdacht auf Kampfmittel aufzukommen, ist die Arbeit sofort einzustellen und die allgemeine Ordnungsbehörde der Kreistadt Steinfurt sowie der staatliche Kampfmittelbegeleitungsdienst Westfalen-Lippe (KBD WL) (Einsatzleitung bei der Bezirksregierung Arnsberg in Hagen innerhalb der Dienststunden, Tel.: 02331-9297-3880 bis -3885 oder außerhalb der Dienstzeiten kann, der Führungs- und Lagedienst in Arnsberg, Tel.: 0231-682-2281) zu verständigen.
4. Gemäß § 44 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1998 erstmals bebaut, befestigt oder in anderer Weise dem angeschlossen angeschlossen werden, ordnungsgemäß zu versickern, zu versickern oder in ein Gewässer einzuleiten. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.
5. Werbeanlagen sind gemäß §§ 25, 28 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StraßG NRW) 20 m Bereich zur Landesstraße L 510 (Ochtrupr Straße) nicht erlaubt. Bis 40 m Abstand zur Fahrbahn bedarf es einer Zustimmung des Straßenbauaufträgers.

|                                                                                    |                  |                                         |           |             |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------|-----------|-------------|
| Planungsbericht 1 : 10.000                                                         |                  |                                         |           |             |
| Planungsstand                                                                      | Datum            | Änderungen                              |           | Datum       |
| Entwurf                                                                            | 15.06.2021       |                                         |           |             |
|                                                                                    |                  |                                         |           |             |
|                                                                                    |                  |                                         |           |             |
| Rechtsverbindlichkeit                                                              |                  | Stand                                   |           |             |
| FD 61 :                                                                            | Sachbearbeiter : | Gezeichnet :                            | Maßstab : | Blatt-Nr. : |
| Bereich                                                                            | B. Epping        | G. Heitkamp                             | 1 : 500   | 1           |
| Stadtplanung                                                                       |                  |                                         |           |             |
| Die Bürgermeisterin                                                                |                  | (Schröder)<br>Technischer Beigeordneter |           |             |
| in Vertretung                                                                      |                  |                                         |           |             |
| Emsdettener Straße 40, 48565 Steinfurt, Telefon (02552) 925-0, Fax (02552) 925-472 |                  |                                         |           |             |