



1. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Geschossflächenzahl, Höchstmaß: 0,8 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0,6 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I Vollgeschoss, Höchstmaß: 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. Bauweise , Baulinien, Baugrenzen

a Bauweise: a, Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein-und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

NG Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

SAbf Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Sammelanlagen für Abfall (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109

6. Örtliche Bauvorschriften

FD, PD, SD Dachform: FD, PD, SD (§ 9 Abs. 4 BauGB)

7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Gebäude

Flurstücksgrenze

921 Flurstücksnummer

Baumbestand

Kanaldeckel

68,76 Höhe in Meter über Normalhöhennull

Böschung

Zaun

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, 8 - 10 und 13a 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 (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 3786); 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 (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 21.07.2000 (GV. NRW, 2000 S. 568); in der zuletzt geänderten Fassung.

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Im Mischgebiet (MI) sind
 - gemäß § 6 (2) BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig,
 - gemäß § 1 (5) Nr. 1 BauNVO, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig,
 - gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätte nach § 6a (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sowie
 - 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.

Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

- Die maximale Sockelhöhe (Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses) beträgt gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO 65,50 m UNHN.
- Die maximale Traufhöhe (Höhe zwischen Sockel und Schnittpunkt Oberkante Sparren des Dachgeschosses, gemessen am aufgehenden Mauerwerk) beträgt gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO 5,50 m.
- Die maximale Firsthöhe (Höhe zwischen Sockel und der oberen Dachkante) beträgt gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO 7,00 m. Bei Gebäuden mit Flachdach darf eine Attikahöhe von 5,50 m, gemessen an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks, nicht überschritten werden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- In der abweichenden Bauweise sind gemäß § 22 (4) BauNVO Gebäudelängen über 50,00 m zulässig und Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
- Eine Überschreitung der südwestlichen und 45,00 m breiten Baugrenze ist gemäß § 23 (5) BauNVO für Terrassenüberdachungen um maximal 2,50 m zulässig.

Dachform und -neigung

- Dächer sind gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW als Flachdach, Pultdach oder Satteldach auszuführen.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- Garagen, überdachte Stellplätze u.ä. im Sinne des § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den in der Planzeichnung gesondert dargestellten Flächen zulässig.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den in der Planzeichnung gesondert dargestellten Flächen unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zulässig. Sie sind mit einer maximalen Firsthöhe von 3,00 m zu errichten, gemessen über der natürlichen Geländeoberfläche gemäß § 2 (4) BauO NRW.

Einfriedung und Begrünung

- Vorgärten (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) dürfen gemäß § 89 (1) Nr. 5 BauO NRW nur mit einem Rasenkantenstein bzw. einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen oder sichtoffenen Zäunen - maximal 0,80 m Höhe über Straßenachse - eingefriedet werden. Feste Einfriedungen (z. B. Mauern) sind nur bis 0,50 m Höhe über Straßenachse zulässig.
- Vorgärten sind gemäß § 89 (1) Nr. 5 BauO NRW naturnah zu gestalten und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Anlage von sogenannten Steingärten (großflächige Verwendung von Kies, Schotter, Steinen o.ä. mineralischen Schüttgütern) ist bis auf den erforderlichen Erschließungsanteil (Stellplätze, Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zum Eingang) unzulässig.
- Gartenflächen, die an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, dürfen gemäß § 89 (1) Nr. 5 BauO NRW entlang dieser Grenzen nur mit Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,80 m über Gelände eingefriedet werden. Maschendraht- oder Stabgitterzäune in maximal gleicher Höhe der Hecke sind nur hinter den Hecken auf der Gartenseite zulässig.
- Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind gemäß § 89 (1) Nr. 5 BauO NRW in den Vorgartenflächen und in den seitlichen Abstandsflächen mit Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen so einzugrünen, dass die Behälter von der Straßenverkehrsfläche nicht eingesehen werden können.
- Dächer mit einer Neigung kleiner gleich 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.
- Auf Stellplatzanlagen ist gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB je fünf angefangener Stellplätze in einer geeigneten Baumscheibe ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung mit der Pflanzqualität Hochstamm 3xv, StU 16/18 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, gegen Anfahren zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

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 (§ 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	maßgeblicher Außenlärmpegel La (dB(A))	erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w, req. (dB(A))	
		Wohnräume	Büroräume u.ä.
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.

- In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern zu den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungen vorzusehen. Diese Lüftung ist nicht erforderlich, wenn in diesen Räumen zusätzliche Fenster vorgesehen sind, an denen keine Überschreitung der Orientierungswerte auftreten.

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 Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreisstadt Steinfurt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen.
- Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW).
- Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).
- 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.: 02331/6927-3880 bis -3885 oder außerhalb der Dienststunden der Führungs- und Lageident 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, ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Hinweise

- Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen, sowie auch im Geltungsbereich bereits rechtskräftiger Bebauungspläne. Es ist seitens des Bauherren/Genehmigungsinhabers insbesondere bei Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 BNatSchG). Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere ist die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt einzubinden.

Zum Schutz der Vögel sind die Bauarbeiten vor Ende Februar, d.h. vor Beginn der Brutzeit, aufzunehmen und ab dann dauerhaft fortzuführen, um eine entsprechende Vergrämungswirkung zu initiieren. Sollte dies beispielsweise aus terminlichen Gründen nicht möglich sein, würde auch ein sichtundurchlässiger Bauzaun einen abschirmenden Effekt erzielen.

Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampf Lampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z. B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Es sind auch reflektierende Wirkungen baulicher Anlagen zu berücksichtigen (indirekte Beleuchtung vermeiden). Weitergehende Informationen können dem „Handlungsleitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ (BfN Skript 543) entnommen werden.

- Wer ein Gebäude errichtet, hat dieses als Niedrigstenergiegebäude nach Maßgabe von § 10 (2) Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu errichten.

- Um zu verhindern, dass auf Grund der Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers Schwermetalle in das Grundwasser/Gewässer eingetragen werden, dürfen keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall verwendet werden.

Änderungsverfahren

Änderungsbeschluss gemäß § 13a BauGB

Der Rat der Kreisstadt Steinfurt hat in seiner Sitzung am 14.03.2024 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Steinfurt, den Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB

Der Rat der Kreisstadt Steinfurt hat in seiner Sitzung am 14.03.2024 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 05.12.2024 in der Zeit vom 13.12.2024 bis 17.01.2025 öffentlich ausgelegt.

Steinfurt, den Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Dieser Plan mit seinen Festsetzungen nach § 9 BauGB - in Verbindung mit der BauNVO und § 89 BauO NRW - ist vom Rat der Kreisstadt Steinfurt in seiner Sitzung am xx.xx.2025 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen.

Steinfurt, den Bürgermeisterin Schriftführerin

Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

Dieser Plan liegt mit der Begründung laut ortsüblicher Bekanntmachung vom xx.xx.2025 öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung ist der Plan rechtsverbindlich geworden.

Steinfurt, den Techn. Beigeordneter

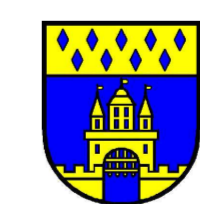
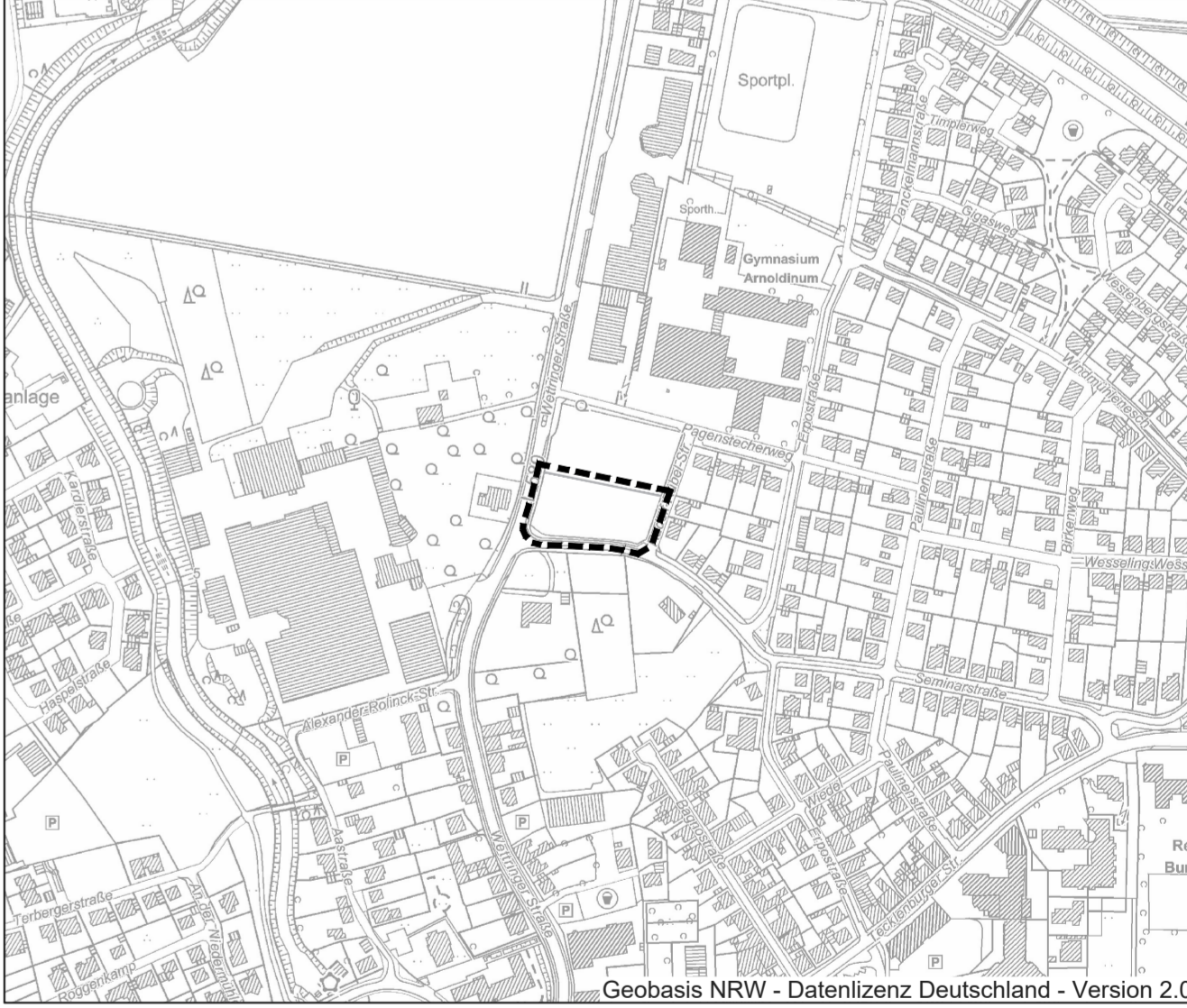
Planunterlage

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

Steinfurt, den L.S. Ö.b.V.l.

Übersichtsplan

M. 1:5.000



KREISSTADT STEINFURT
Stadtteil Burgsteinfurt

Bebauungsplan Nr. 6c - 40. Änderung "Windmühlensch"

Sachbearbeiter:	Zeichner:	Blatt-Nr.:	Maßstab:
B. Epping	M. Lüttke	1 von 1	1:500
Planungsstand	Datum	Die Bürgermeisterin In Vertretung (Schröder) Technischer Beigeordneter	
Vorentwurf			
Entwurf	04.12.2024		
Rechtsverbindlichkeit			

Kreisstadt Steinfurt - Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung - Emsdettener Straße 40 48565 Steinfurt
Telefon (02552) 925 - 0 Fax (02552) 925 - 390 stadtplanung@stadt-steinfurt.de