

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 dem LWL - Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 + 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
- 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 Kanalsation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.
- Die Schalltechnische Untersuchung (Stand: Juli 2017), erstellt vom Büro Uppenkamp und Partner (Ahaus) ist Bestandteil des Bebauungsplans und der Begründung.

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 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (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.

§ 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (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.

Festsetzungen

Gemäß § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO

- MI Mischgebiete
- 1,0 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- o Offene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie außerhalb Geltungsbereich
- Einfahrtsbereich
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Zweckbestimmung: Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

- Firstrichtung
- 30°-40° Dachneigung
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- FD Flachdach

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- In den festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 2 bis Nr. 5 BauNVO (Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) allgemein zulässig.
- In den festgesetzten Mischgebieten gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO sind die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6 bis Nr. 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) unzulässig.
- In den MI¹-, MI²-, MI³- und MI⁴-Gebieten sind gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO sind die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 1 BauNVO (Wohngebäude) unzulässig.
- In den festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO Vergnügungsstätten, Sex-Shops und Vorführräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe ausgeschlossen.
- Für die festgesetzten Mischgebiete wird gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO festgesetzt, dass Einzelhandelsnutzungen mit folgenden, gemäß Steinfurter Sortimentsliste zentren- und / oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zulässig sind:
Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren und Getränke), Pharmazeutika, Reformwaren, Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften, Bekleidung, Bettwäsche, Bild- und Tonträger, Bilderrahmen, Bücher, Computer und Zubehör, Elektrokleingeräte, Foto, Gardinen, Geschenkartikel, Glas / Porzellan / Keramik, Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware, Stoffe / Wolle, Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte, Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Waschständer, -körbe, Besen, Kunststoffbehälter, -schüssel), Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche, Hörgeräte, Kunstgewerbe / Bilder, Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme, Lampen, Leuchten, Leuchtmittel, Musikinstrumente und Zubehör, Optik, Augenoptik, Papier, Bürobedarf, Schreibwaren, Sanitätsbedarf, Schuhe, Spielwaren, Babyartikel, Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte und Reitbedarf), Sportbekleidung, Sportschuhe, Telekommunikation und Zubehör, Uhren / Schmuck, Unterhaltungselektronik und Zubehör, Waffen, Wäsche / Miederwaren / Bademoden
Als Randsortimente sind die vorgenannten Sortimente bis zu 10% der Gesamtverkaufsfäche einer jeweiligen Einzelhandelsnutzung zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

- Für die Sockelhöhe von Gebäuden (Höhe der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses) werden gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO maximale Höhen festgesetzt, die sich auf Höhenmesspunkte (Kanaldeckelhöhen bzw. Geländehöhen) als untere Bezugspunkte gem. § 18 (1) BauNVO beziehen:

Gebiet	Unterer Bezugspunkt	Max. Sockelhöhe
MI ¹	59,21 m üNNH	1,50 m
MI ²	58,18 m üNNH	1,50 m
MI ³	59,37 m üNNH	0,50 m
MI ⁴ (westliches Baufeld)	57,75 m üNNH	0,50 m
MI ⁵ (östliches Baufeld)	58,07 m üNNH	0,50 m
MI ⁵	60,17 m üNNH	0,50 m

Die Höhenmesspunkte sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

- Für die Traufhöhen von Gebäuden (Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Schnittpunkt Oberkante Sparren des Dachgeschosses, gemessen am aufgehenden Mauerwerk) und für die Firshöhen von Gebäuden (Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und der oberen Dachkante) werden § 16 (2) Nr. 4 BauNVO maximale Höhen festgesetzt:

Gebiet	Max. Traufhöhe	Max. Firshöhe
MI ¹	5,00 - 9,00 m	14,50 m
MI ²	7,50 - 9,00 m	13,50 m
MI ³	6,00 - 7,50 m	11,00 m
MI ⁴	8,00 - 9,50 m	13,00 m
MI ⁵	3,00 - 4,00 m	10,00 m

Dachform und -neigung

- Für die Dächer von Gebäuden sind gem. § 86 BauO NRW folgende Dachformen und -neigungen zulässig:

Gebiet	Dachform	Dachneigung
MI ¹	SD / WD	40 - 55°
MI ²	SD / WD	40 - 55°
MI ³	SD	30 - 40°
MI ⁴ (Baufeld III-geschossig)	SD	30 - 40°
MI ⁴ (Baufeld I-geschossig)	FD	0 - 10°
MI ⁵	SD	40 - 50°

Nachrichtliche Darstellungen

- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandenes Gebäude
- geplantes Gebäude
- 636 Flurstücksnummer
- Kanaldeckelhöhe (in Meter üNNH)
- Geländehöhe (in Meter üNNH)
- Vorhaltefläche Kreisverkehr

Anzahl der Wohneinheiten

- Im MI⁴-Gebiet wird gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB aus besonderen städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf neun Einheiten je Gebäude begrenzt.

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, jedoch mit einem Abstand von mindestens 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie und mit einer Größe bis max. 10,00 qm unter Berücksichtigung der baurechtlichen Abstandsflächen zulässig.

Einfriedung und Begrünung

- Vorgärten dürfen gemäß § 86 BauO NRW zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkanntenstein bzw. Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen oder sich öffnenden Zäunen - max. 0,80 m Höhe über Straßenschwelle - eingefriedet werden. Feste Einfriedungen (Mauern) sind 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 ausgewiesen sind, sind gemäß § 86 BauO NRW Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m in Form von Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche 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.

- Auf den Stellplatzanlagen im MI³- und MI⁴-Gebiet ist je fünf angefangenen Stellplätzen ein standortheimischer Laubbaum in einer ausreichend dimensionierten Baumscheibe zu pflanzen. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.

Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind gemäß § 86 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.

Schallschutz

- Entlang der gekennzeichneten Gebäudefronten/Baugrenzen müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach 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, res} (dB(A))	
		Wohnräume	Büro Räume
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

Für Räume in Wohngebäuden mit einer üblicher Raumhöhe von etwa 2,50 m, einer Raumtiefe von etwa 4,50 m oder mehr, 10% bis 60% Fensterflächenanteil und einer zweischaligen Außenwand gelten diese Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß erf. R_{w, res} als erfüllt, wenn Fenster der Schallschutzklasse (SSK) 2 bzw. 3 vorgesehen werden. In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Gebäudefronten (Lärmpegelbereich) sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen. Die schalldämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn in diesen Räumen zusätzliche Fenster vorgesehen sind, an denen keine Überschreitung der Orientierungswerte auftritt.

- Die Nutzung der Stellplatzanlage im MI¹-Gebiet ist aus schalltechnischen Gründen in der Nachtzeit (22:00 - 6:00 Uhr) unzulässig.

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.

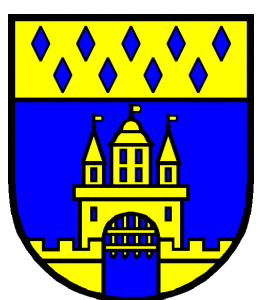
Steinfurt,
Bürgermeisterin

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,
Bürgermeisterin

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.

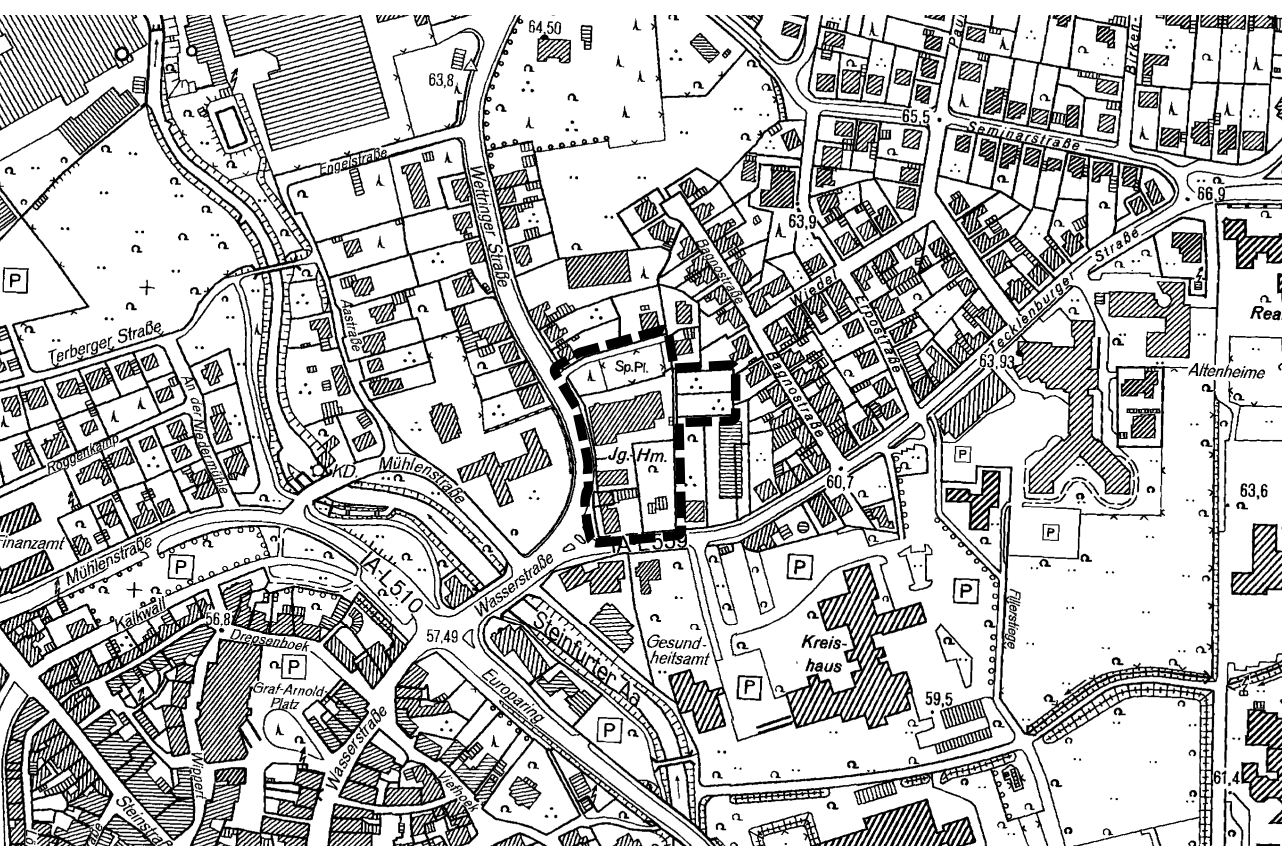
Steinfurt,
Bürgermeisterin



KREISSTADT STEINFURT
- Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung -

BEBAUUNGSPLAN NR. 6d 33. Änderung

„WINDMÜHLENESCH“ - BURGSTEINFURT



Planübersicht 1 : 5.000

Planungsstand	Datum	Änderungen	Datum
Entwurf	20.07.2017		
Rechtsverbindlichkeit		Stand	
FD 61 : Bereich Stadtplanung	Sachbearbeiter : M. Scheil	Gezeichnet : A. Zuchhold	Maßstab : 1 : 5000 Blatt-Nr. : 1

Die Bürgermeisterin
In Vertretung

Emsdettener Straße 40, 48565 Steinfurt, Telefon (02552) 925-0, Fax (02552) 925-472