

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) BauGB und § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW

- Die nach § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
- Garagen, Carports, Nebengebäude und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen Garagen, Carports und Nebengebäude jedoch einen Abstand von mind. 3,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche bzw. mindestens 1,50 m zu Rad-/Fußwegen einhalten.
- Im Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 % ist nur zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass das auf diesen Flächen/Anlagen anfallende Niederschlagswasser nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet wird und auf dem jeweiligen Grundstück verbleibt.
- Bezugspunkt für die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante des Kantensteins der Randeinfassung der anbaufähigen fertigen Erschließungsanlage, gemessen in der Mitte der das Grundstück begrenzenden Straßenbegrenzungslinie.
- Die maximal zulässige Traufhöhe TH des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerks mit der Oberkante der Dachdeckung) ist in der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäuderücksprünge werden hierdurch nicht berührt.
- Die Firsthöhe (obere Dachbegrenzungskante) darf innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und Dorfgebietes maximal 10,00 m über dem vor beschriebenen Bezugspunkt liegen.
- Die Dachneigung ist im Plan festgesetzt. Auf maximal 30 % der Grundfläche des Hauptgebäudes ist bei im Plan festgesetzter Dachneigung auch ein Flachdach zulässig. Einseitige Pultdächer sind nur mit einer Dachneigung von maximal 20° zulässig. Ausgenommen sind versetzt angeordnete Pultdächer bzw. aneinanderstoßende Pultdächer z.B. bei Doppelhäusern.
- Dachaufbauten/-gauben sind zulässig, dabei darf die Gesamtlänge der Gauben/Aufbauten je Gebäudeseite max. 50 % der zugehörigen Trauflänge betragen. Ein Dachaufbau in Form eines Zwerchhauses (unterbrochene Traufe durch aufgehendes Mauerwerk) ist zulässig, soweit zum Ortsgang mindestens 1,50 m und zum First des Hauptdaches mindestens 0,50 m Abstand eingehalten wird; dabei dürfen die Seitenwangen des Zwerchhauses maximal 2,75 m über dem zugehörigen fertigen Geschossfußboden hoch geführt werden und die Zwerchgiebelbreite darf maximal 4,00 m betragen. Zwerchhäuser/-giebel werden auf die Gesamtlänge der Gauben/ Aufbauten (je Gebäudeseite maximal 50 % der zugehörigen Trauflänge) angerechnet.
- Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und massive Nebengebäude sind mit der Dachform des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach auszuführen. Von den gestalterischen Festsetzungen sind Wintergärten, Gewächshäuser und Gartenhäuser ausgenommen.
- Sollte der genehmigte Gebäudebestand von den Festsetzungen im Bebauungsplan abweichen, so dürfen An- und Umbaumaßnahmen auch entsprechend dem genehmigten Bestand ausgeführt werden.
- Je Wohneinheit (WE) sind mind. 1,5 Stellplätze auf den jeweiligen zugehörigen Grundstücken bzw. gemäß Ablösungssatzung - in der jeweils gültigen Fassung - nachzuweisen, dies entspricht bei 1 WE >= 2 Stellplätze 2 WE >= 3,0 Stellplätze
- Die Neuanlegung von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und in einer Tiefe von 3,0 m hierzu ist nur als lebende Hecke in Form von heimischen Gehölzen zulässig; dabei dürfen diese Hecken eine Höhe von 1,0 m, bezogen auf die Oberkante des Kantensteins der Randeinfassung der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.
- Die Fläche für die Wasserwirtschaft (Gewässerrandstreifen) ist von baulichen Anlagen jeglicher Art vollständig freizuhalten.

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN GEM § 9 (1) BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MD Dorfgebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,4 Grundflächenzahl
- I / II Zahl der Vollgeschosse
- TH ≤ maximale Traufhöhe

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- O offene Bauweise
- ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Fuß-/ Radweg

FESTSETZUNGEN GEM § 9 (4) BauGB IN VERBINDUNG MIT § 89 BauO NRW

- z.B. 10°- 45° Dachneigung

BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- Denkmal (Kapelle)
- vorhandene Gebäude, nicht amtlich eingemessen
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder sein können (Verdachtsflächen - Bombardierung, sh. Hinweis Nr. 8)

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Kirche, kirchlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

FLÄCHEN FÜR VER- U. ENTSORGUNGSANLAGEN

- Elektrizität
- vorhandener städtischer Schmutzwasserkanal (siehe Hinweis Nr. 9)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Sichtfelder (gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB): Diese Flächen sind von sichtbehindernden Anlagen, Nutzungen und Bepflanzungen zwischen 0,70 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Hochstämmige Einzelbäume sind zulässig.
- Fläche für die Wasserwirtschaft Gewässerrandstreifen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

B) Hinweise für die Verwirklichung der Planung

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen Lippe - Archäologie für Westfalen, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).
- Der Planbereich liegt über einem verlihenen Bergwerksfeld, ohne dass bisher der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird.
- Den Bauherren an der Tecklenburger Straße wird empfohlen, die ruhebedürftigen Räume sowie Terrassen, Freisitze etc. an der zur Straße abgewandten Seite vorzusehen, da mit einer erheblich störenden Geräuschbelastung durch Straßenverkehrslärm zu rechnen ist. Alternativ kann der Schallschutz für die ruhebedürftigen Räume durch schalldämmte Lüftungssysteme erfolgen.
- Den Bauherren wird empfohlen, regenerative Energien (z.B. Solarenergie) zu nutzen sowie unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) für Bewässerungszwecke zu verwenden (Regentonne).
- Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherrn ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen (z.B. Energieeinsparverordnung - EnEV) liegt. Es empfiehlt sich, zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentralen, Wärmeschutzsachverständigen) hinzuzuziehen.
- Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dürfen Maßnahmen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (Beschneiden bzw. auf den Stock setzen von Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen etc.) ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen können so weitgehend vermieden werden. Aus Artenschutzgründen (§ 44 (1) BNatSchG ff) ist es erforderlich, unmittelbar vor den Bauarbeiten zu prüfen, ob sich geschützte Tierarten oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Baubereich befinden. In diesen Fällen ist das Vorkommen unmittelbar beim Umwelt- und Planungsamt, Untere Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt anzuzeigen. Weitere Informationen können im Internet beim LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) eingesehen werden.
- Um dem Trend von Schotter-/Kiesanlagen u.ä. in den Vorgärten entgegen zu wirken, wird an dieser Stelle vorsorglich auf die Einhaltung der in § 8 BauO NRW aufgeführten Vorschriften hingewiesen: Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind
 - wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
 - zu begrünen oder zu bepflanzen.
- Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Ist bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub außergewöhnlich verfräbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen. Für die im Plan entsprechend gekennzeichnete Fläche wird, aufgrund möglicher Bombardierungseinwirkungen empfohlen, eine Schürung/ Überprüfung vor Beginn jeglicher erdengreifender Baumaßnahmen in Abstimmung mit dem Ordnungsamt der Stadt Hörstel vorzunehmen.
- Bei Bauarbeiten ist auf den vorhandenen erdverlegten städtischen Schmutzwasserkanal Rücksicht zu nehmen, damit Schäden vermieden werden. Arbeiten im Nahbereich dieser Leitungen sind von Hand auszuführen. Nähere Angaben können jederzeit beim Bauamt der Stadt Hörstel eingeholt werden.
- Bei einer Umnutzung der südlich des Baugeschäfts Tecklenburger Straße 14 gelegenen Grundstücke, die derzeit als Lager bzw. als Betriebsgelände genutzt werden, ist eine Beteiligung der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt erforderlich.

RECHTSGRUNDLAGEN

- in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587).
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in Kraft getreten am 04.08.2018 und zum 01.01.2019 (GV NRW 2018 S. 421).
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV NRW S. 90).
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
 - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
 - Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes vom 08. Juli 2016 (GV NRW S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934).

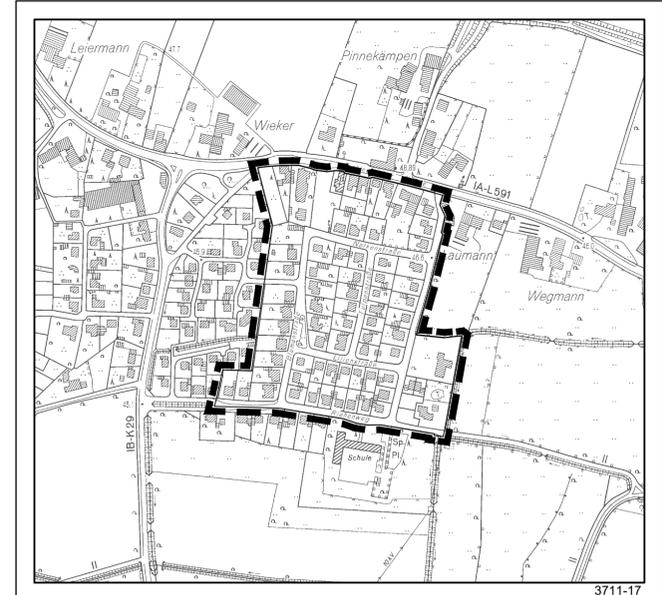
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden beim Bauverwaltungsamt der Stadt Hörstel im Rathaus Riesenbeck II, Sünke-Rendel-Straße 14, 48477 Hörstel-Riesenbeck eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

- gez. OBVI Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Der Rat der Stadt Hörstel hat am 22.05.2019 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Hörstel, den 24.05.2019
- gez. Ostholthoff Bürgermeister
- Der Entwurf mit Begründung hat einschließlich der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.04.2020 bis 20.05.2020 öffentlich ausliegen. Hörstel, den 22.05.2020
- gez. Ostholthoff Bürgermeister
- Der Rat der Stadt Hörstel hat gemäß § 3 (2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 24.06.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Hörstel, den 25.06.2020
- gez. Ostholthoff Bürgermeister
- gez. Bachmann Schriftführerin
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist am 27.06.2020 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden. Hörstel, den 29.06.2020
- gez. Ostholthoff Bürgermeister

STADT HÖRSTEL
Stadtteil Riesenbeck
Bebauungsplan Nr. 20
"Birgte" - Digitalisierung



MARSTAB 1:1000
 DATUM 26. März 2020
 ergänzt Juni 2020
 Plangrundlage ETRS89/UTM

Satzungsplan

BEARB.: Dipl. Ing. H. Spallek • Stadtplanerin • Architektin • 49479 Ibbenbüren
 S 90588 A 16483