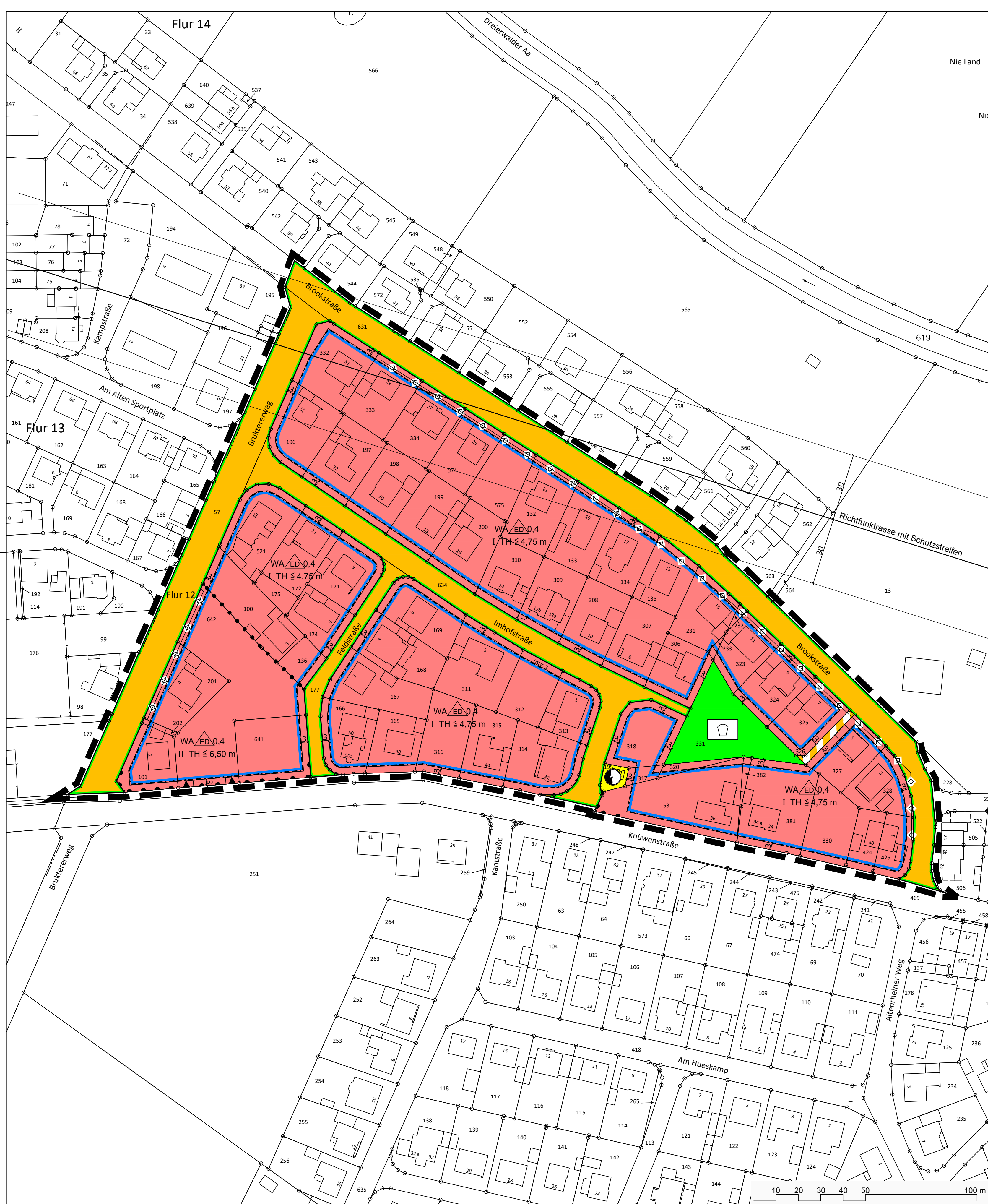




ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN GEM § 9 (1) BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 Grundflächenzahl
I / II Zahl der Vollgeschosse
TH<= maximale Traufhöhe

BAUWEISE, BAUGRENZEN

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

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

vorhandene Gebäude mit Hausnummer
 Flurgrenze
 Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
 Richtfunktrasse (Telekommunikation)

ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHEN

Spielplatz

FLÄCHEN FÜR VER- U. ENTSORGUNGSANLAGEN

Elektrizität
 vorhandener städtischer Schmutzwasserkanal (siehe Hinweis Nr. 7)

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Fuß-/ Radweg
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 Ein- /Ausfahrt

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- Garagen, Carports, Nebengebäude und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücke 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.
- Grundstückszufahrten- und zugänge, Stellplätze etc. sind so zu gestalten, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickert (z.B. wasserdurchlässige Beläge).
- Bezugspunkt für die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante des Kantensteins der Rand-einfassung der anbaufähigen Erschließungsanlage, gemessen in der Mitte der das Grundstück begrenzenden Straßenbegrenzungslinie.
- Die maximal zulässige Traufhöhe TH des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) ist in der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäuderücksprünge werden hierdurch nicht berührt.
- Die Firsthöhe (obere Dachbegrenzungskante) darf innerhalb des Planbereiches maximal 10,00 m über dem vor beschriebenen Bezugspunkt liegen.
- Die Dachneigung wird in Abhängigkeit zur Traufhöhe wie folgt differenziert festgesetzt:
10° bis 48° bei Traufhöhen kleiner/gleich 4,75 m (TH ≤ 4,75 m)
10° bis 30° bei Traufhöhen ab 4,76 m
Auf maximal 30 % der Grundfläche des Hauptbaukörpers ist auch ein Flachdach zulässig.
Einseltige 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 nur bei einer Dachneigung von 35° und mehr zulässig, dabei darf die Gesamtlänge der Gauben/Aufbauten je Gebäudeseite max. 50 % der zugehörigen Traufhöhe 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 Traufhöhe) 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.
- Je Wohneinheit (WE) sind mind. 1,5 Stellplätze auf den jeweiligen zugehörigen Grundstücken nachzuweisen, dies entspricht bei
1 WE >= 2,0 Stellplätze
2 WE >= 3,0 Stellplätze
- Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m, an öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Fuß-/ Radwege) von 1,0 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. In einer Tiefe von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche darf die Einfriedung ebenfalls 1,0 m nicht überschreiten. Entlang der Grünanlage/Spielplatz sind Einfriedungen der angrenzenden Grundstücke von höher 1,0 m und bis zu 2,0 m in Form von lebenden Einfriedungen (Hecken) zulässig.

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, Westfälisches Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, 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 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 Bauherren 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
1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen.
- 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.
- Die Durchführung aller bodeneingreifender Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfräht oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

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).
 - Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
 - Baordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbaordnung 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-Rendei-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 27.01.2020 bis 26.02.2020 öffentlich auslegen.
Hörstel, den 28.02.2020

gez. Ostholthoff
Bürgermeister

Per Dringlichkeitsbeschluss nach § 60 Abs. 1 GO NRW wurden die gemäß § 3 (2) BauGB fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 19.03.2020 der Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Hörstel, den 26.03.2020

gez. Ostholthoff
Bürgermeister

gez. Peselmann
Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsbüchlich bekanntgemacht worden am 28.03.2020
Hörstel, den 30.03.2020

gez. Ostholthoff
Bürgermeister

gez. Peselmann

Der Rat der Stadt Hörstel hat in seiner Sitzung am 27.05.2020 den Dringlichkeitsbeschluss nach § 60 Abs. 1 GO NRW genehmigt.
Hörstel, den 02.06.2020

gez. Ostholthoff
Bürgermeister

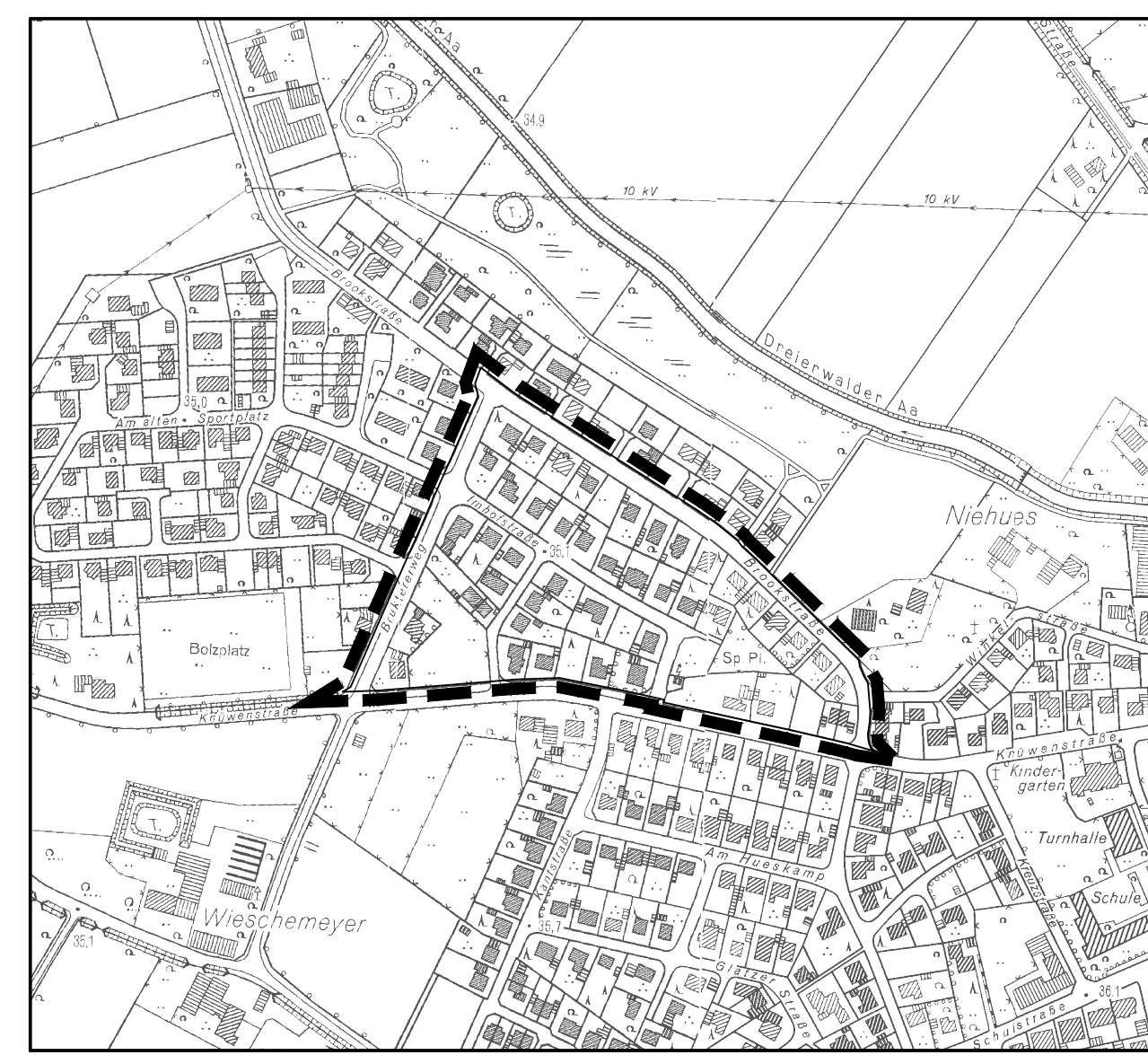


STADT HÖRSTEL

Stadtteil Dreierwalde

Bebauungsplan Nr. 130b

"Knüwen"



MAßSTAB 1:1000

DATUM 10. Januar 2020 / Februar 2020

Plangrundlage ETRS89/UTM

NORD



Rechtsverbindlich

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