

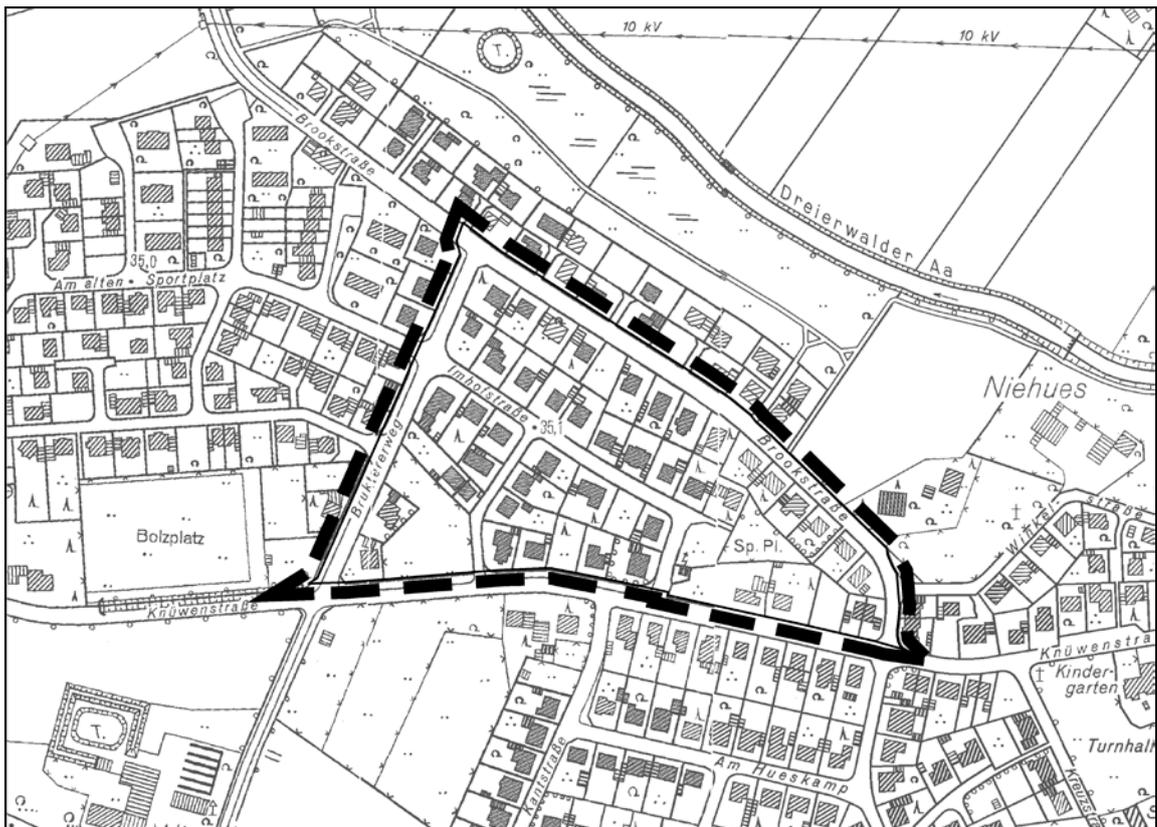
STADT HÖRSTEL

Stadtteil Dreierwalde



Begründung
(rechtsverbindlich)

**zum Bebauungsplan
Nr. 130b „Knüwen“**



DGK 3610-24 / 3611-19

Beschleunigtes Verfahren
gemäß § 13 a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

2. Übergeordnete Planung

3. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich, Planverfahren

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Geplante Nutzung

4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Gewässer

4.3 Kultur- und sonstige Sachgüter, Denkmalpflege und Denkmalschutz

4.4 Umwelt

Altlasten, Kampfmittel, Immissionsschutz-Menschen

Natur und Landschaft, Artenschutz, Luft, Klimaschutz, Wasser,

Boden-/Flächenschutz

4.5 Eingriffsregelung, Umweltbericht

4.6 Flächenbilanz, bodenordnende Maßnahmen, Quellen

Anlage: Auszug aus dem seit 1967 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3 „Knüwen“ nebst Gegenüberstellung bisheriger und geplanter städtebaulicher und gestalterischer Regelungen

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Rat der Stadt Hörstel hat beschlossen den Bebauungsplan Nr. 130b „Knüwen“ neu aufzustellen.

Der dieser Planung zugrunde liegende Altbebauungsplan Nr. 3 „Knüwen“ stammt aus dem Jahr 1967 mit der maßgeblichen Baunutzungsverordnung von 1962. Darüber hinaus gelten zahlreiche Änderungen nebst einer für den Planbereich separaten „Örtlichen Bauvorschrift“ (Gestaltungssatzung von 1995). Ein praktikabel eindeutig anwendbares Planwerk liegt insbesondere wegen der Vielzahl von einzelnen Änderungsplänen nicht vor, was immer wieder zu Irritationen bei Planungsauskünften führt.

Festsetzungen aus den 1960 und 70 er Jahren sind größtenteils nicht mehr attraktiv für moderne architektonische Planungen. Zudem wurden seinerzeit relativ große Grundstücksflächen mit eng umgrenzten Baufeldern geplant.

Ferner häufen sich die Anfragen auf Überprüfung der geltenden Festsetzungen mit Blick auf eine flexiblere Nachverdichtung auch unter Berücksichtigung anstehender Generationenwechsel analog den aktuell in neueren Baugebieten geltenden Bebauungsmöglichkeiten.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Nachverdichtung dieses bereits weitgehend bebauten Areals in einer Innenbereichslage unter Berücksichtigung der aktuellen Gesetzgebung ermöglicht und der strukturelle und bauliche Charakter der vornehmlich mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Wohngrundstücke bewahrt werden.

Um ein praktikables und übersichtliches Planwerk zu erhalten, wird hier ein in sich bebauter Bereich in einer Größe von rd. 5,28 ha gewählt, der im Nordosten von der Brookstraße, im Westen vom Brukererweg und im Süden von der Knüwenstraße begrenzt wird.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 130b „Knüwen“ und umfasst wie vor ausgeführt lediglich einen Teilbereich des Altbebauungsplanes. Mit der Neuauflage der Planung geht die Digitalisierung des Planes einher.

Da die kommunale Bauleitplanung ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum-/umweltverträglich auszurichten hat und dabei die Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung hat, wird diese Planung aus städtebaulicher Sicht ausdrücklich begrüßt, zumal mit der Nachverdichtung im Innenbereich ein Beitrag vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 a BauGB) geleistet werden kann.

3. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich, Planverfahren

Mit dem Beschluss des Rates der Stadt Hörstel wird das Verfahren zum Bebauungsplan Nr.130b „Knüwen“ eingeleitet.

Der räumliche Geltungsbereich für diesen Planbereich ist im Bebauungsplan durch eine gerissene Linie eindeutig festgesetzt und zudem der zeichnerischen Darstellung auf dem Deckblatt zu entnehmen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130b „Knüwen“ kann gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da es sich um Maßnahmen zur Verdichtung der innerörtlichen Siedlungsstrukturen (Nachverdichtung) sowie um sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung handelt.

Da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind und mit dieser Planung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen, kann das Verfahren auf der Grundlage der §§ 13/13a BauGB angewendet werden.

Darüber hinaus sind für die Zulässigkeit des Verfahrens nachstehende Bedingungen zu berücksichtigen:

Der Verfahrensbereich weist eine Größe von insgesamt 52.830 m² auf, wovon 39.696 m² als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt sind. Hieraus ergibt sich auf der Grundlage der geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan eine Grundfläche von rd. 15.878 m².

Da in diesem Fall § 13 a (1) Nr. 1 BauGB angewendet werden kann (Festsetzung einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m²) entfällt auch die Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen. Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe in die Natur und Landschaft, die bei einer Aufstellung des Bebauungsplanes mit einer Grundfläche dieses Umfangs zu erwarten sind, grundsätzlich als zulässig und naturschutzrechtlich als nicht ausgleichspflichtig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Vorstehende Ausführungen zeigen, dass die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB erfüllt sind.

Der Verfahrensbereich ist bisher als Allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 3 „Knüwen“ festgesetzt. Ein Auszug aus dem seit 1967 rechtverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3 „Knüwen“ nebst Gegenüberstellung bisheriger und geplanter städtebaulicher und gestalterischer Regelungen ist dieser Begründung angehängt.

Mit Inkrafttreten der Bebauungsplanung Nr. 130b „Knüwen“ werden die bisherigen zeichnerischen und textlichen städtebaulichen sowie gestalterischen Festsetzungen und Vorschriften für den überplanten Bereich (Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Knüwen“) unwirksam.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Geplante Nutzung

Im Rahmen dieser Bebauungsplanung werden die Bauflächen wie bisher als Allgemeines Wohngebiet, jedoch mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Auf der Grundlage ursprünglicher Vorgaben wird für den Planbereich überwiegend eine maximal zulässige Eingeschossigkeit und für den südwestlichen Eckbereich Brukererweg/Knüwenstraße/Feldstraße eine maximal zulässige Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Unter Berücksichtigung einer zeitgemäßen Nachverdichtung und mit Blick auf den Bestand ist die Traufhöhe für die eingeschossigen Gebäude auf maximal 4,75 m, für die maximal zweigeschossig zulässigen Gebäude auf maximal 6,50 m verbunden mit einer für den gesamten Planbereich geltenden maximalen Firsthöhe von 10,00 m festgelegt. Bezugspunkt für die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante des Kantensteins der Randeinfassung der anbaufähigen Erschließungsablage, gemessen in der Mitte der das Grundstück begrenzenden Straßenbegrenzungslinie. Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) kann abgesehen werden, da die Kombination aus festgesetzter GRZ, Geschossigkeit und Traufhöhe bereits dafür Sorge trägt, dass ein Überschreiten der zulässigen Obergrenze gemäß Baunutzungsverordnung nicht möglich ist.

Mit der vorgegebenen Trauf- und Firsthöhenbegrenzung wird somit über die Geschossigkeit hinausgehend Einfluss auf die Höhenentwicklung der Gebäude genommen. Hierdurch kann das Einfügen der Bebauung in die umgebenden Baustrukturen gesichert und gleichzeitig Fehlentwicklungen bezogen auf die Gebäudehöhen vorgebeugt werden.

Im Planbereich gilt auch weiterhin die offene Bauweise; dabei wird die offene Bauweise dahingehend eingeschränkt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Auf eine Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten soll auch künftig verzichtet, zumal die Bebauung bereits weitgehend abgeschlossen ist. Zudem verträgt das Wohnquartier durchaus eine Nachverdichtung durch die Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten im Bestand, dabei sind durch die vorgegebene Geschossigkeit in Verbindung mit den festgesetzten Traufhöhen bereits Grenzen, besonders mit Blick auf das mögliche Bauvolumen, eingezogen. Da bei der Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten grundsätzlich der Bedarf für weitere private Parkplätze steigt, wird vorbeugend die Regelung in den Bebauungsplan eingebracht, dass je Wohneinheit (WE) mind. 1,5 Stellplätze auf den jeweils zugehörigen Grundstücken bzw. gemäß Ablösesatzung – in der jeweils gültigen Fassung - nachzuweisen sind. Dies soll gewährleisten, dass der durch die Anzahl von Wohnungen ausgelöste Stellplatzbedarf nicht automatisch auf den Bereich der öffentlichen Erschließung verlagert wird.

Die Dachneigung soll auch künftig eingegrenzt werden, um insgesamt eine ruhige Dachlandschaft zu bewahren. Im Sinne einer moderneren Gestaltung werden unter Berücksichtigung der Altbebauungsplanung die Dachneigungen für Gebäude mit einer zulässigen maximalen Traufhöhe von 4,75 m auf 10° bis 48° und für Traufhöhen ab 4,76 m auf 10° bis 30° festgemacht. Auf maximal 30 % der Grundfläche des Hauptbaukörpers ist auch ein Flachdach zulässig.

Dachaufbauten/-gauben sollen auch künftig nur bei einer Dachneigung von 35° und mehr zulässig sein; dabei darf die Gesamtlänge der Aufbauten/Gauben je Gebäudeseite max. 50 % der zugehörigen Trauflänge betragen. Damit die Dächer nicht gegenüber dem Hauptbaukörper dominieren, sind weitergehende Regelungen zu Dachaufbauten/Dachgauben/Zwerchhäuser etc. in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Zur Vermeidung von extremen Wandhöhen, die durch sogenannte Pultdächer (diese Dächer haben nur eine Traufhöhe; für die gegenüberliegende Seite ist die zulässige Firsthöhe maßgebend) entstehen können, ist im Bebauungsplan ergänzend festgelegt:

Einseitige Pultdächer sind nur mit einer Dachneigung von maximal 20° zulässig. Ausgenommen sind versetzt angeordnete Pultdächer bzw. aneinanderstoßende Pultdächer z.B. bei Doppelhäusern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden künftig insgesamt durch Baugrenzen definiert. Die Baufelder sind einheitlich gefasst und werden bis auf 3 m an die zugehörige Erschließungsstraße herangeführt, wodurch ein Maximum an flexiblem und zeitgerechtem Bauen ermöglicht wird.

Soweit Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und massive Nebengebäude nicht mit der Dachform des Hauptbaukörpers ausgeführt werden, sind sie mit einem Flachdach zu versehen, um sie dem Hauptbaukörper unterzuordnen. Wintergärten, Gewächshäuser und Gartenhäuser u. ä. sind von den baugestalterischen Festsetzungen ausgenommen, da ihre Ausführungsart naturgemäß von den Gestaltungsmerkmalen der Wohngebäude abweicht, die Errichtung dieser Bauwerke aber im Interesse eines energiesparenden Bauens und einer Erhöhung der Wohnqualität nicht verhindert werden soll.

Garagen, Carports, Nebengebäude und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen Garagen, Carports und Nebengebäude jedoch einen Abstand von 3,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche bzw. mindestens 1,50 m zu Rad-/Fußwegen einhalten, um einen gefälligen Übergang von privaten Gärten zu den öffentlichen Flächen zu bewahren. Darüber hinaus können nachteilige Einwirkungen auf den Verkehrsraum und die Verkehrssicherheit verhindert werden, ohne dass der Bauherr zu sehr eingeschränkt wird.

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen über 1 m bis 2 m sind entgegen bisheriger Regelungen aufgrund der Modernisierung des Baurechts genehmigungsfrei gestellt worden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit (Einsehbarkeit im Kreuzungs- bzw. Einmündungsbereich) und um eine harmonische Gestaltung des Straßenbildes bezogen auf den Vorgartenbereich zu bewahren wird daher folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

„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.“

Ferner sind je Wohneinheit (WE) mind. 1,5 Stellplätze auf den jeweils zugehörigen Grundstücken bzw. gemäß Ablösesatzung - in der jeweils gültigen Fassung - nachzuweisen; dies entspricht bei 1 WE \geq 2,0 Stellplätze, bei 2 WE \geq 3,0

Stellplätze. Da für den Planbereich auch künftig keine Beschränkung der Wohneinheiten gelten soll, kommt dieser Festsetzung eine besondere Bedeutung zu.

Um dem Trend von Schotter-/Kiesanlagen u. ä. in den Vorgärten entgegen zu wirken, wird im Textteil zum Bebauungsplan unter Hinweise für die Verwirklichung der Planung vorsorglich auf die Einhaltung der in § 8 Bau O NRW aufgezeigten Vorschriften hingewiesen, wonach

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

Im östlichen Planbereich ist ein 1.274 m² großer Spielplatz vorhanden, der neben einer Anbindung an die Imhofstraße auch fuß- und radläufig von der Brookstraße erreicht werden kann.

4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Gewässer

Die Erschließung des Verfahrensbereiches ist vorhanden und erfolgt unverändert über die angrenzenden Gemeindestraßen. Ursprünglich waren für die Einmündungen der Imhofstraße und der Feldstraße in die Knüwenstraße Einmündungsradien als Verkehrsfläche vorgesehen. Aufgrund des erfolgten Ausbaues der Knüwenstraße mit begleitendem Rad/Fußweg kann hierauf verzichtet werden, wobei nunmehr in diesen Bereichen der Knüwenstraße aus Gründen der Verkehrssicherheit unter Berücksichtigung einer künftigen Bebauung bzw. Baulückenschließung Bereiche mit einem Zu- und Ausfahrtsverbot belegt werden.

Um die Art des Ausbaues (herkömmlicher Ausbau, verkehrsberuhigter Ausbau) entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen offen zu halten wird im Bebauungsplan die Verkehrsfläche mit Ausnahme des im Plan festgesetzten Fuß-/Radweges ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt.

Im Rahmen der Ausbauplanung werden alle Möglichkeiten zum Anpflanzen von hochstämmigen Laubgehölzen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit Rücksicht auf Versorgungsleitungen genutzt.

Die Versorgung des Planbereiches mit elektrischer Energie, Telekommunikation und Gas wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Wasserleitungsnetz. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik gemäß § 48 LWG sowie § 44 Bau ONW beachtet.

Gewässer sind im Planbereich nicht vorhanden.

Die anfallenden Abwässer werden über das vorhandene Kanalisationsnetz der Kläranlage zugeführt. Der im Bereich der privaten Grundstücke entlang der Brookstraße und des Brukererweges verlaufende städtische Schmutzwasserkanal wird nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Zudem wird zum Schutz dieser Leitung folgender Hinweis in die Planung eingestellt: *„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“.*

Gemäß Schreiben der Telefonica streift eine Richtfunktrasse den nördlichen Planbereich. Diese Richtfunktrasse wird einschließlich eines beidseitigen 30 m Schutzstreifens nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Der für eine störungsfreie Übertragung freizuhalten Bereich (Fresnelzone) befindet sich in einer Höhe von 22 m bis 52 m über Grund. Beeinträchtigungen für diese Telekommunikationslinie sind aufgrund der Höhenbegrenzung der Gebäude (maximale Firsthöhe 10 m) nicht zu erwarten.

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt. Innerhalb des Gemeindegebietes werden in ausreichendem Maße an geeigneten Stellen Depot-Container zur Sammlung wieder verwertbarer Abfallstoffe aufgestellt. Aus Gründen der notwendigen Flexibilität wird jedoch auf eine Festsetzung entsprechender Standorte im Bebauungsplan verzichtet.

4.3 Kultur- und sonstige Sachgüter Denkmalpflege und Denkmalschutz

Baudenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NRW) sind innerhalb des Planbereiches nicht vorhanden.

Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind für den Verfahrensbereich nicht bekannt.

Vorsorglich ist ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden, der die Vorgehensweise für den Fall des Fundes von Bodendenkmalen aufzeigt.

Der Planbereich betrifft Flächen, die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, ohne dass ein Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Auswirkungen:

Da im Plangebiet keine Baudenkmale vorhanden sind und die Vorgehensweise für den Fall des Fundes von Bodendenkmalen festgelegt ist, sind erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter nicht zu erwarten.

4.4 Umwelt

Altlasten, Kampfmittel, Immissionsschutz-Menschen

Innerhalb sowie in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind keine Bodenbelastungen durch Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen i.S. des Runderlasses vom 14.03.2005 (SMBl.NW.S.582) bekannt.

Seitens der Bezirksregierung Arnsberg – Kampfmittelräumdienst - wird ausgeführt, dass keine Maßnahmen erforderlich sind, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt. Da ein Kampfmittelvorkommen jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden kann wird auf Empfehlung folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„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

verfärbt 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“.

Der Planbereich stellt einen mit Wohnhäusern bebauten Siedlungsbereich mit teilweise großen Gartenflächen in einer von Landwirtschaft geprägten Ortslage dar.

Auswirkungen:

Der Planbereich liegt nicht im Einflussbereich gewerblich emittierender Betriebe. Die von der umliegenden Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind auf Grund der dörflichen Lage des Planbereiches als ortsüblich und zumutbar anzusehen. Da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann, wird hierauf im Bebauungsplan hingewiesen. Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen werden für die Menschen nicht erwartet.

Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Ortslage von Dreierwalde.

Bei dem Planbereich handelt es sich um einen mit Wohngebäuden nahezu vollständig bebauten Bereich, wobei die nicht überbauten Flächen als Hausgärten genutzt werden.



Luftbild

Entsprechend der standörtlichen und klimatischen Gegebenheiten ist die vorherrschende potentielle natürliche Vegetation der Trockene Eichen-Birkenwald. Kennzeichnende Bäume sind insbesondere Stieleiche (*Quercus robur*) und Sandbirke (*Betula pendula*), untergeordnet Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Faulbaum

(Rhamnus frangula). Als Gehölz der Pionier- und Ersatzgesellschaften kommt Wachholder (Juniperus communis) hinzu.

Für den Planbereich sind keine Naturschutzgebiete, FFH- oder Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Naturdenkmale oder Biotope, die gem. § 62 LG NRW geschützt sind, vorhanden. Auch sind für den Verfahrensbereich und in einem Abstand von 300 m hierzu keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. Natura 2000 Gebiete (FFH Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) aufgezeigt. Der Bereich nordöstlich der vorhandenen Bebauung an der Brookstraße stellt sich zur Dreierwalder Aa hin als Biotopverbundfläche VB-MS-3610-001 (*Aa-Aue zwischen Dreierwalde, Hörstel und Ibbenbüren*) dar.

Auswirkungen:

Hinsichtlich der Tier- und Pflanzenwelt hat eine Nachverdichtung keine hervorzuhebende Bedeutung. Wesentliche Beeinträchtigungen der **Tier- und Pflanzenwelt** sowie **der biologischen Vielfalt** sind nicht zu erwarten da die Planung ausschließlich auf Flächen mit geringer Artenvielfalt realisiert werden soll und darüber hinaus das Vorkommen seltener Arten in diesem Bereich nicht bekannt ist. Zudem wird mit der Planung kein Gehölzbewuchs in Anspruch genommen.

Artenschutz (Vorprüfung)

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (FIS). Darüber hinaus führt das LANUV ein Fundortkataster der planungsrelevanten Arten, deren Inhalte projektbezogen Verwendung finden.

Nach der Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW für den Quadrant 4 des Messtischblattes 3610 (Salzbergen) und Quadrant 3 des Messtischblattes 3611 (Hopsten) bieten die im Plangebiet vorhandenen bzw. unmittelbar angrenzenden Lebensraumtypen Gärten, Gebäude und Äcker potentiell geeignete Lebensräume für 5 Fledermaus- und 30 Vogelarten sowie eine Reptilienart.

Quadrant 3+4:

Art	Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Bemerkung	Aeck	Gaert	Gebaeu
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name					
Säugetiere						
Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	Nachweis ab 2000 vorhanden	U		Na	(FoRu)
Nyctalus noctula	Abendsegler	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	(Na)	Na	(Ru)
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G		Na	FoRu!
Plecotus auritus	Braunes Langohr	Nachweis ab 2000 vorhanden	G		Na	FoRu
Eptesicus serotinus	Breitflügelgedermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G↓		Na	FoRu!
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G		Na	FoRu!
Vögel						
Accipiter gentilis	Habicht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G↓	(Na)	Na	
Accipiter nisus	Sperber	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	(Na)	Na	
Alauda arvensis	Feldlerche	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓	FoRu!		
Alcedo atthis	Eisvogel	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G		(Na)	
Asio otus	Waldohreule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U		Na	
Athene noctua	Steinkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G↓	(Na)	(FoRu)	FoRu!
Buteo buteo	Mäusebussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G		Na	
Carduelis cannabina	Bluthänfling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.	Na	(FoRu), (Na)	
Circus aeruginosus	Rohrweihe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	FoRu, Na		
Circus cyaneus	Kornweihe	Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden	S	Na		
Corvus frugilegus	Saatkrähe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	Na	Na	
Coturnix coturnix	Wachtel	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	FoRu!		
Cuculus canorus	Kuckuck	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓		(Na)	
Delichon urbica	Mehlschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	Na	Na	FoRu!
Dryobates minor	Kleinspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U		Na	
Falco tinnunculus	Turmfalke	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	Na	Na	FoRu!
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	Na	Na	FoRu!
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G		FoRu	
Numenius arquata	Großer Brachvogel	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	(FoRu)		
Oriolus oriolus	Pirol	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓		(FoRu)	
Passer montanus	Feldsperling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	Na	Na	FoRu
Perdix perdix	Rebhuhn	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S	FoRu!	(FoRu)	
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U		FoRu	FoRu
Serinus serinus	Girlitz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.		FoRu!, Na	
Strix aluco	Waldkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	(Na)	Na	FoRu!
Sturnus vulgaris	Star	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.	Na	Na	FoRu
Tyto alba	Schleiereule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	Na	Na	FoRu!
Vanellus vanellus	Kiebitz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓	FoRu!		
Vanellus vanellus	Kiebitz	Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓		Ru, Na	
Ardea cinerea	Graureiher	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	Na	Na	
Streptopelia turtur	Turteltaube	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S	Na	(Na)	
Amphibien						
Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	Nachweis ab 2000 vorhanden	S	Ru	(FoRu)	
Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	Nachweis ab 2000 vorhanden	G		(FoRu)	

Im Fundortkataster des LANUV für das Vorkommen von planungsrelevanten Arten liegen für das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung keine Angaben vor (LINFOS 10/2019).

Es gibt weiterhin keine Hinweise seitens der beteiligten und zuständigen Behörden auf das Vorkommen dieser Arten. Der Stadt Hörstel liegen von daher keine Informationen über das Vorkommen der oben angesprochenen planungsrelevanten Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor.

Wegen der Lage der Planbereichsflächen, der weitgehend vorhandenen Bebauung, sowie der Habitatausprägung und der Lebensraumansprüche können die aufgezeigten planungsrelevanten Arten unberücksichtigt bleiben.

Auswirkungen:

Es handelt sich um einen bebauten Siedlungsbereich. Erhebliche Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplanes auf die Belange des Artenschutzes werden nach heutigem Stand nicht gesehen. Eine Betroffenheit durch den Verlust von Lebensräumen oder eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Vorsorglich sind jedoch zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten und zum Schutz gebäudebewohnender Arten nachstehende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dürfen Maßnahmen gemäß § 39 (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 Abs. 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.

Luft, Klimaschutz

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der **Klimaschutz** und die Anpassung an den **Klimawandel** in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei „soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“ Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Der betroffene Bereich weist gegenwärtig keine hervorzuhebende Bedeutung hinsichtlich der klimatischen Verhältnisse (Luftaustausch, Kaltluftentstehung) auf. Die vorhandene Vegetation hat lediglich Auswirkungen auf das Mikroklima durch **Luft**regeneration (Bindung von CO₂ und Staub). Gehölzbestand ist nicht betroffen.

Mit Blick auf eine klimaangepasste Bauleitplanung wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherrn ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden Bestimmungen (z.B. Energieeinsparverordnung – EnEV) liegt. Es

empfiehlt sich, zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständige) hinzuzuziehen.

Des Weiteren wird den Bauherren empfohlen, regenerative Energien (z.B. Solarenergie) zu nutzen. In diesem Sinne ist festzuhalten, dass eine Hauptfirstrichtung im Gegensatz zur Altplanung nicht mehr vorgegeben wird, so dass eine optimale Anbringung von Solar- oder Photovoltaikanlagen zur Nutzung regenerativer Energien möglich ist.

Auswirkungen:

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf die Luft und das Klima sind durch die Bauleitplanung nicht zu erwarten, da der Planbereich bereits weitgehend bebaut ist und durch eine Nachverdichtung unter Berücksichtigung der Höhenbeschränkungen keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Luftaustausches, der Besonnung etc. zu erwarten sind.

Boden-/Flächenschutz, Wasser

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1 a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/ Umnutzung von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang ebenso wie Möglichkeiten der Innenentwicklung, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Das Gebiet zählt zur naturräumlichen Untereinheit 581.13 der „Hopstener Sandplatte“ im Naturraum „Plantlünner Sandebene“. Die „Hopstener Sandplatte“ ist eine Ebene aus nacheiszeitlichen Talsanden. Örtlich kommen Flugsande vor. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden überwiegend ackerbaulich genutzt. Nordöstlich in rd. 130 m zum Verkehrsbereich verläuft die Dreierwalder Aa. Die Fließgewässer gehören zum Unterhaltungsverband Dreierwalder Aa. Südlich des Planbereiches ist im Verlauf der Knüwenstraße das verrohrte Gewässer 3320 vorhanden.

Im gesamten Plangebiet findet sich ein Podsol-Gley, Gley aus 3 - 10 dm mächtigen Mittel- und Feinsanden, stellenweise schwach schluffigen Sanden aus Terrassenablagerungen des Jungpleistozän, alternativ aus zum Teil Flugsanden des Jungpleistozän bis Holozän. Die Sande lagern über Mittel- und Feinsanden, stellenweise mittelschluffigen Sanden, vereinzelt aus sandigem Schluff aus Terrassenablagerungen de Jungpleistozän. Dieser Boden ist kein schutzwürdiger Boden nach dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG).

Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Boden, die Fläche sind insofern zu erwarten, als dass mit der geplanten Nachverdichtung eine zusätzliche Versiegelung einhergeht. Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da hier mit Blick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden eine Fläche im Inneren eines bebauten Bereiches zum Zwecke der Nachverdichtung in Anspruch genommen wird.

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf das Grundwasser sind ebenfalls nicht zu erwarten, da im Zuge der geplanten Nachverdichtung lediglich geringe, bisher unversiegelte Flächen innerhalb eines bebauten Siedlungsbereiches in Anspruch genommen werden. Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermindern, sind

Grundstückszufahrten und -zugänge, Stellplätze etc. so zu gestalten, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickert (z.B. wasserdurchlässige Beläge). Darüber hinaus wird den Bauherren empfohlen, das unbelastete Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) für Bewässerungszwecke zu verwenden (Regentonne).

4.5 Eingriffsregelung, Umweltbericht

Mit der Bebauungsplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mögliche Nachverdichtung geschaffen. Aus städtebaulicher Sicht wird diese Planung vor dem Hintergrund des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden begrüßt. Dies besonders da die kommunale Bauleitplanung ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum-/umweltverträglich auszurichten hat und dabei die Entwicklung innerhalb des Siedlungsbereiches Vorrang vor einer Außenentwicklung hat.

Da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind und mit dieser Planung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen, kann das Verfahren gemäß § 13/13a BauGB angewendet werden.

Die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Planbereiches werden insgesamt nicht erhöht, da durch die überbaubaren Flächen lediglich die Lage der Gebäude auf dem Grundstück bestimmt wird. Die Grundflächenzahl (GRZ), mit der der Anteil der zulässigen Überbauung der Grundstücke begrenzt wird, ist im Verfahrensbereich von 0,3 auf 0,4 gegenüber der Ursprungsplanung hochgesetzt worden. Die Versiegelungsintensität wird dadurch nicht erhöht, zumal nach der für die Altplanung geltenden BauNVO eine Anrechnung von Stellplätzen, Garagen, Carports, Zufahrten etc. auf die GRZ nicht vorgesehen war.

Damit ergibt sich auch gegenüber den bisherigen Baurechten kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermindern, sind Grundstückszufahrten und -zugänge, Stellplätze etc. so zu gestalten, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickert (z.B. wasserdurchlässige Beläge).

Darüber hinaus wird den Bauherren empfohlen, regenerative Energien (z.B. Solarenergie) zu nutzen und unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) für Bewässerungszwecke zu verwenden (Regentonne). Zudem wird auf die Festsetzung von Firstrichtungen im Rahmen dieser Neuplanung verzichtet, so dass eine optimale Anbringung von Solar- oder Photovoltaikanlagen zur Nutzung regenerativer Energien möglich ist.

Um dem Trend von Schotter-/Kiesanlagen u. ä. in den Vorgärten entgegen zu wirken, wird im Textteil zum Bebauungsplan unter Hinweise für die Verwirklichung der Planung vorsorglich auf die Einhaltung der in § 8 Bau O NRW aufgezeigten Vorschriften hingewiesen, wonach

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

4.6 Flächenbilanz, bodenordnende Maßnahmen, Quellen

Flächenbilanz

Gesamtgröße des Planbereiches 52.830 m²

davon:

Allgemeines Wohngebiet 39.696 m²

Verkehrsfläche/Straßen vorhanden 11.643 m²

Verkehrsfläche/Fuß-/Radweg 99 m²

Fläche f. Versorgungsanlagen/Trafo 118 m²

Grünfläche/ Spielplatz 1.274 m²

Bodenordnende Maßnahmen durch die Stadt Hörstel sind nicht erforderlich.

Quellen:

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen, Geschützte Arten in NRW, online unter:

<http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/start>

Information und Technik Nordrhein-Westfalen, online unter:

<http://www.geoserver.nrw.de>

Geodatenatlas Kreis Steinfurt, online unter: <http://kreis-steinfurt.map-server.de>

Geologischer Dienst NRW Auskunftssystem BK50 – Karte der schutzwürdigen Böden –

Aufgestellt: 10.01.2020

Ergänzt im Februar 2020

gez.H. Spallek, Dipl.-Ing.

Stadtplanerin + Architektin

Rudolf-Diesel-Straße 7

49479 Ibbenbüren

30.03.2020

Stadt Hörstel

Der Bürgermeister

gez. D. Ostholthoff

Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 3 „Knüwen“ Stand: 29.11.2019

und Gegenüberstellung zur Neuplanung Nr. 130b „Knüwen“

Bestand	Neuplanung BPlan Nr. 130b „Knüwen“
<p>Für den Bebauungsplan Nr. 3 „Knüwen“ existiert ein Bebauungsplan von 1967 auf der Grundlage der BauNVO von 1962 nebst Änderungen sowie eine separate Örtliche Bauvorschrift (Ratsbeschluss vom 18.12.1995)</p> <p>Im Planbereich ist gemäß Altplanung überwiegend eine eingeschossige Bebauung und für drei Grundstücke im Südwesten an der Knüwenstraße eine zwingende Zweigeschossigkeit mit einer Grundflächenzahl von 0,3 zulässig. Mit Ausnahme eines kleineren Bereiches (Flurstücke 311 bis 318) ist für sämtliche Baugrundstücke eine Firstrichtung und als Dachform ein Satteldach vorgegeben. Zudem sind im Altplan die möglichen Baufelder durch die Vorgabe von Baulinien (auf diesen Linien muss gebaut werden) in einem relativ großen Abstand zur Straße sehr stark eingegrenzt.</p>	<p>Die textlichen städtebaulichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden im Rahmen dieser Neuplanung insgesamt als Textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet.</p>

<p>Bisher keine Regelung im BPlan enthalten</p> <p>Bisher keine Regelung im BPlan enthalten</p>	<p>Textliche Festsetzungen gem. § 9 (1) und § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NW</p> <p>Garagen, Carports, Nebengebäude und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen Garagen, Carports und Nebengebäude jedoch einen Abstand von mindestens 3,0 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen und 1,5 m zu Rad-/Fußwegen einhalten. (neu)</p> <p>Grundstückszufahrten und – zugänge,, Stellplätze etc. sind so zu gestalten, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickert (z.B. wasserdurchlässige Beläge). (neu)</p>
<p>Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 BauO NW</p> <p>Die Höhenlage des fertigen Erdgeschossbodens wird mit max. 0,50 m bezogen auf die Mittelachse der fertigen Erschließungsstraße festgesetzt.</p>	<p>Auf die Festsetzung einer Höhenlage des Erdgeschossbodens kann verzichtet werden, da für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen die Mittelachse der Erschließungsstraße als Bezugspunkt festgesetzt ist. In diesem Zusammenhang ist jedoch zur Vermeidung von Irritationen eine Konkretisierung des Bezugspunktes erforderlich</p> <p>Neu: Bezugspunkt für die festgesetzte Tauf- und Firsthöhe ist die Oberkante des Kantensteins der Randeinfassung der anbaufähigen Erschließungsanlage, gemessen in der Mitte der das Grundstück begrenzenden Straßenbegrenzungslinie. (konkrete Festlegung des Bezugspunktes)</p>

<p>Die Traufhöhe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf bei eingeschossigen Gebäuden max. 3,75 m (bzw. in einem Teilbereich 0,60 m über Rohdecke Erdgeschoss) und bei zweigeschossigen Gebäuden max. 6,30 m bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge (max. 50 % der Trauflänge) sowie Gebäuderücksprünge, die sich nicht auf die Trauflinie (untere waagerechte Begrenzung der Dachfläche) auswirken, werden hierdurch nicht berührt.</p>	<p>Die Traufhöhe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf bei eingeschossigen Gebäuden max. 4,75 m (3,75 m + 1,00 m) und bei zweigeschossigen Gebäuden max. 6,50 m (6,30 m + 0,20 m) über dem festgelegten Bezugspunkt liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge (max. 50 % der Trauflänge) sowie Gebäuderücksprünge, die sich nicht auf die Trauflinie (untere waagerechte Begrenzung der Dachfläche) auswirken, werden hierdurch nicht berührt. (Heraufsetzen der Traufhöhe im I-geschossigen Bereich um 1,00 m ; im II geschossigen Bereich um 0,20 m)</p>
<p>Die Firsthöhe darf max. 10,00 m, gemessen ab Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, betragen.</p>	<p>Die Firsthöhe (obere Dachbegrenzungskante) darf innerhalb des Planbereiches maximal 10,00 m über dem vor beschriebenen Bezugspunkt liegen. (geänderter Bezugspunkt)</p>
<p>Die Dachneigung ist der örtlichen Bauvorschrift zu entnehmen. Zum besseren Verständnis sind die bisher gültigen Dachneigungen und Firstrichtungen im anliegenden Bestandsplan (Auszug aus dem rechtsverbindlichen BPlan Nr. 3 „Knüwen“ dargestellt und werden nachstehend näher erläutert.</p> <p>Für den nördlich und östlich der Imhofstraße gelegenen eingeschossigen Bereich ist eine Dachneigung von 48° zulässig. Für die eingeschossig bebaubaren Grundstücke 311 – 316 und für die zwingend auszuführende Zweigeschossigkeit an der Knüwenstraße ist laut Altplan eine Dachneigung von 30° vorgegeben. Der verbleibende eingeschossig zu bebauende Bereich westlich und östlich der Feldstraße ist eine Dachneigung von 30 – 48° auszuführen.</p> <p>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 Trauflänge betragen.</p>	<p>Die Dachneigung wird in Abhängigkeit zur maximal zulässigen Traufhöhe wie folgt differenziert festgesetzt: 10° - 48° bei Traufhöhen kleiner/gleich 4,75 m (TH <= 4,75 m) 10° - 30° bei Traufhöhen ab 4,76 m (TH <= 6,50 m)</p> <p>Auf maximal 30 % der Grundfläche des Hauptbaukörpers ist 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.</p> <p>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 Trauflänge betragen. Ein Dachaufbau in Form eines Zwerchhauses (unterbrochene Traufe durch aufgehendes Mauerwerk) ist zulässig, soweit zum Ortgang 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. (Verändert und ergänzt)</p>

Garagen und massive Nebengebäude sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten. Sie sind mit der Dachform und -neigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach auszuführen. Von den gestalterischen Festsetzungen sind überdachte Stellplätze (Carports), Wintergärten, Gewächshäuser und Gartenhäuser ausgenommen.	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. Angepasst an aktuelle Regelung)
Einfriedungen: im BPlan ist bisher keine Regelung enthalten. laut alter Bauordnung NRW sind Einfriedungen bis zu 2,0 m, an öffentlichen Verkehrsflächen bis zu 1,0 m Höhe über der Geländeoberfläche genehmigungsfrei.	Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen über 1 m bis 2 m sind entgegen bisheriger Regelungen aufgrund der Modernisierung des Baurechts genehmigungsfrei gestellt worden, so dass nunmehr nachstehende Regelung aufgenommen wird, um somit den straßenseitigen Vorgarten nicht zu verstellen. 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. (neu)
Bestand	Neuplanung BPlan Nr. 130b „Knüwen“

Bestandsplan

Auszug aus dem rechtsverbindlichen
Bebauungsplan Nr. 3 "Knüwen"

