

ZEICHENERKLÄRUNG
FESTSETZUNGEN GEM § 9 (1) BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet

- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 0,4 / 0,6 Grundflächenzahl
 - I / II Zahl der Vollgeschosse
 - TH<= maximale Traufhöhe

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

- VERKEHRSFLÄCHEN**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Fuß-/ Radweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Verkehrsgrünfläche mit vorhandener markanter Sommerlinde

- BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- vorhandene Gebäude mit Hausnummer
 - Leitung unterirdisch
 - Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder sein können (Verdachtsflächen-Bombardierung, Fläche mit Beschuss, sh. Hinweis Nr. 10)
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**
- Grünanlage
 - mit Weg
 - Spielplatz

- FLÄCHEN FÜR VER- U. ENTSORGUNGSANLAGEN**
- Elektrizität

- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- Flächen für die Wasserwirtschaft (Unterhaltung, Entwicklung, Böschung)
 - Wasserflächen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 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.

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Die nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO aufgeführte Nutzung (Vergnügungsstätten) ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
2. Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
3. 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 mind. 3,0 m zur Fläche für die Wasserwirtschaft und mind. 3,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche bzw. mindestens 1,50 m zu Rad-/Fußwegen einhalten. Im Mischgebiet (MI*) sind freie Ausstellflächen für Neu- und Gebrauchsfahrzeuge auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
4. Grundstückszufahrten- und zugänge, Stellplätze etc. sind so zu gestalten, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickert (z.B. wasserdurchlässige Beläge).
5. 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.
6. 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.
7. Die Firsthöhe (obere Dachbegrenzungskante) darf innerhalb des Planbereiches maximal 10,50 m über dem vor beschriebenen Bezugspunkt liegen.
8. 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. 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.
9. 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 Seitenerdwände des Zwerchhauses maximal 2,75 m über dem zugehörigen fertigen Geschosfußboden 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.
10. 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.
11. 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
12. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m, an öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Fuß-/Radwege) von 1,0 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Einfriedungen an der Riesenbecker Straße sind entlang des Zu- und Ausfahrtverbotes von vorstehender Regelung zu den Einfriedungen ausgenommen. Entlang der Grünanlage mit Weg und dem im Planbereich festgesetzten Uferstreifen 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

1. 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).
2. Der Planbereich liegt über einem verlehnten Bergwerksfeld, ohne dass bisher der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird.
3. Den Bauherren wird empfohlen, regenerative Energien (z.B. Solarenergie) zu nutzen sowie unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) für Bewässerungszwecke zu verwenden (Regentonne).
4. Den Bauherren an der Westfalenstraße und Riesenbecker Straße wird empfohlen, die ruhebedürftigen Räume sowie Terrassen, Freisitze etc. an den zu den Straßen 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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. wasserunfähig zu belassen oder herzustellen und
 2. zu begrünen oder zu bepflanzen.
8. Das Grundstück Riesenbecker Straße 27, Flurstück 2551 wird im Verzeichnis über Verdachtsflächen und schädliche Bodenveränderungen nachrichtlich geführt. Da bei Eingriffen in das Erdreich gering belastete Böden nicht ausgeschlossen werden können, ist im baurechtlichen Verfahren die Untere Bodenschutz-/ Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt zu beteiligen.
9. Im Bereich der Flurstücke 229, 3744 und 135 sind Niederspannungsleitungen des Versorgungsträgers (z.Zt. Inngoy Netze Deutschland GmbH) verlegt. Bei Bauvorhaben in diesen Bereichen ist der Versorgungsträger zu beteiligen.
10. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben 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 und Artilleriebeschuss empfohlen, eine Sondierung/ Überprüfung vor Beginn jeglicher erdengreifender Baumaßnahmen in Abstimmung mit dem Ordnungsamt der Stadt Hörstel vorzunehmen.

- RECHTSGRUNDLAGEN** in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
 2. BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
 3. 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).
 4. 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).
 5. 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).
 6. Planzonenverordnung (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).
 7. 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, Sünre-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 11.07.2018 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
 Hörstel, den 13.07.2018

gez. Ostholthoff
 Bürgermeister

Der Entwurf mit Begründung hat einschließlich der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB vom 16.12.2019 bis 22.01.2020 öffentlich ausgelegen.
 Hörstel, den 24.01.2020

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 ortsüblich 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

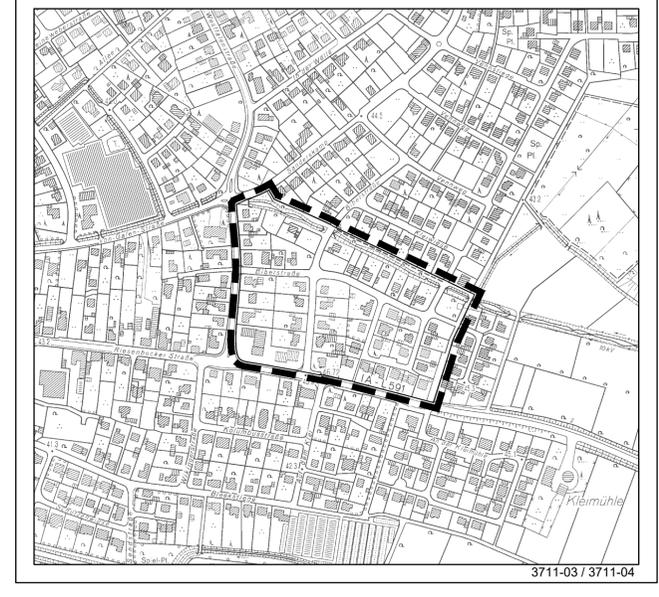


STADT HÖRSTEL

Stadtteil Bevergern

Bebauungsplan Nr. 22a

"Sanderskamp"



MAßSTAB: 1:1000
 DATUM: 11.11.2019
 ergänzt: Februar 2020
 Plangrundlage: UTM / ETRS89

Rechtsverbindlich

NORD 

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