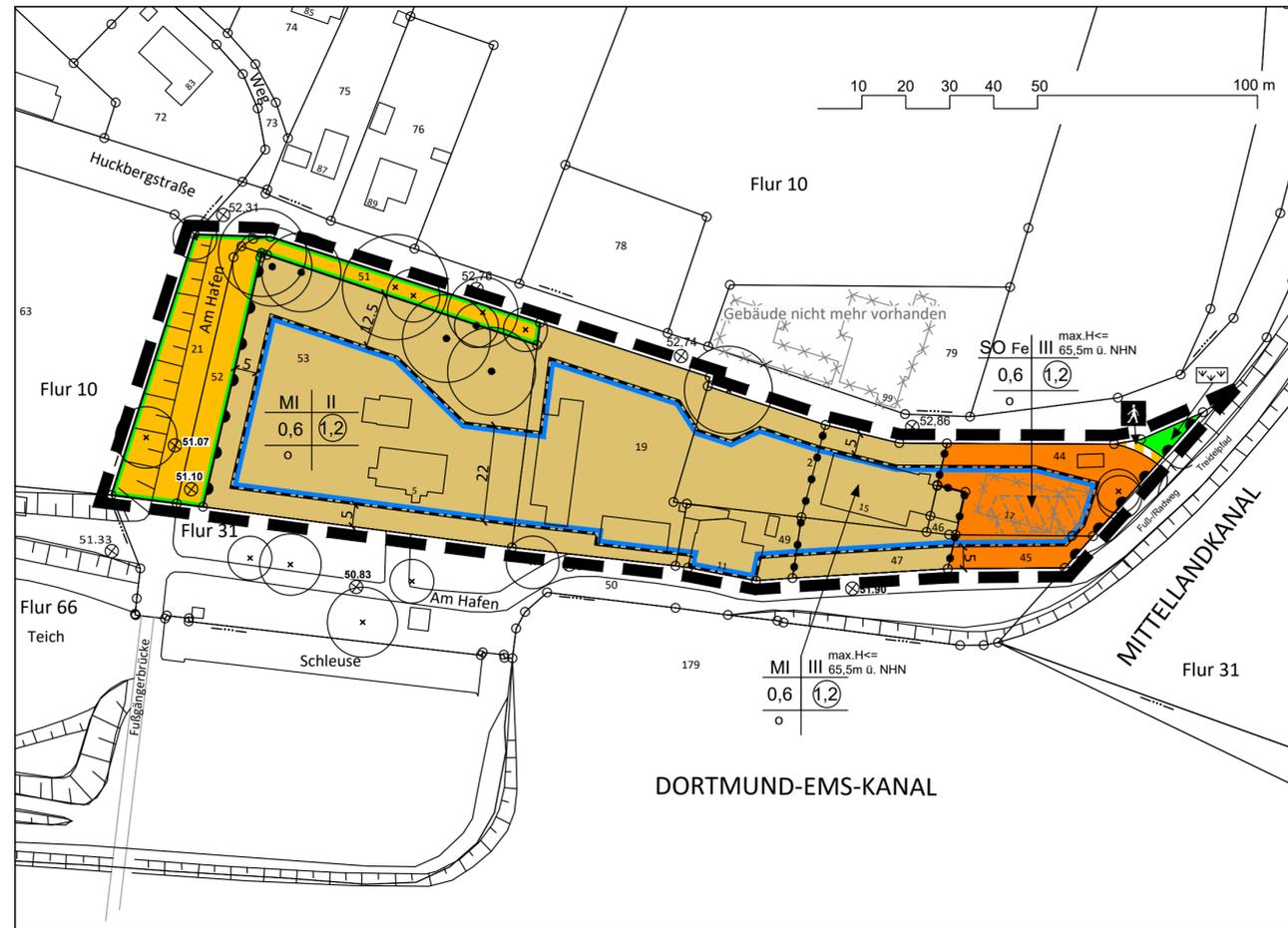


A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) BauGB in Verbindung m.d. BauNVO

- 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 zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist für den Bereich der maximal zulässigen III-Geschossigkeit im Bebauungsplan festgesetzt und bezieht sich auf Meter über NHN (Normalhöhennull (mittlerer Meeresspiegel)). Als oberer Abschluss (= maximale Gebäudehöhe) gilt die Oberkante der Dachhaut, gemessen am höchsten Punkt bzw. am obersten Abschluss der Wand (Attika).
- Das Sondergebiet wird als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Es dient dem touristisch genutzten Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen. Zulässig sind innerhalb als SO Fe festgesetzten Bereiches: Die Errichtung von Ferienwohnungen und einer Betriebsleiterwohnung sowie die dazugehörigen Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze.
- Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind gem. § 1 (5) BauNVO die gem. § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen unzulässig.
- Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind gem. § 1 (5) BauNVO die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
- Der Einzelhandel mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Hörsteler Sortimentsliste (Stand: Februar 2009) ist unzulässig (§ 1 (5), (9) BauNVO).
- Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Gehölzbestände sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall ist durch Neuanpflanzungen artgleicher Gehölze zu ersetzen.

Hinweise für die Verwirklichung der Planung und für das Baugenehmigungsverfahren

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzel-funde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Stadt Hörstel und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
- Den Versorgungsträgern ist der Beginn von Straßenbauarbeiten und sonstigen Baumaßnahmen rechtzeitig (6 Wochen) vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Versorgungsanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
- Der Planbereich betrifft Flächen, die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, ohne dass ein Abbau umgegangen ist, umgekehrt oder in absehbarer Zeit umgehen wird. Auf eine zeichnerische Darstellung wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.
- Den Bauherren wird empfohlen regenerative Energien (z.B. Solarenergie) zu nutzen und unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) für Bewässerungszwecke zu verwenden.
- Der Planbereich liegt am Rand der Lärmschutzzone B im Übergang zur Lärmschutzzone C des Flugplatzes Hopsten, wo regelmäßig von einer Lärmbelastung mit einem Schallmittelungspegel von 62 bis 67 dB (A) bzw. bis 75 dB (A) auszugehen ist. In diesem Zusammenhang wird jedoch auch darauf hingewiesen, dass der Flugplatz inzwischen geschlossen und mit einer Aufhebung der Lärmschutzzone zu rechnen ist.
- 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 Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständigen) hinzuzuziehen.
- 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 (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 Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt anzuzeigen. Weitere Informationen können im Internet beim LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) eingesehen werden.
- Der Verfahrensbereich grenzt an die Bundeswasserstraßen Dortmund-Ems-Kanal (DEK) und Mittellandkanal (MLK) an. Mit dem "Ersatz der Großen Schleusen Bevergern und Rodde einschließlich der Vorhäfen" sind Bau- und Betriebslärm sowie Erschütterungsmissionen verbunden. Die Ausbauarbeiten hierzu beginnen voraussichtlich frühestens 2021. Aus dem allgemeinen Betrieb der Wasserstraße sowie der Liegestelle ist ebenfalls mit Geräusch- und Geruchsimmissionen zu rechnen. Ansprüche auf Entschädigungen aufgrund von Immissionen die durch den Betrieb und Ausbau des Dortmund-Ems-Kanal/ Mittellandkanal entstehen (Lärm, Vibrationen, Wasser) bestehen nicht bzw. sind ausgeschlossen. Es wird empfohlen im Rahmen der Detailplanung (Erstellung der Gebäudeplanung) möglichen Erschütterungs-/ Schwingungsmissionen durch Schiffsahrtbetrieb im Nahbereich zum Dortmund-Ems-Kanal/ Mittellandkanal durch den Einbau einer Schwingungsisolierung (z.B. Federn, Gummimatten etc.) vorzubeugen.
- Nördlich der Huckbergstraße befand sich eine ehemalige Schiffswerft, die im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt registriert ist. Die Gebäude wurden zwischenzeitlich beseitigt. Bodenuntersuchungen liegen der Unteren Bodenschutzbehörde nicht vor. Inwieweit Auswirkungen von diesem Bodenbelastungsverdacht auf das Baugebiet zu befürchten sind, kann aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde schwer abgeschätzt- also weder bestätigt noch ausgeschlossen- werden. Vorsorglich ist daher bei etwaigen baurechtlichen Verfahren, bei denen mit Eingriffen in den Boden zu rechnen ist, die Untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Steinfurt zu beteiligen.



PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN GEM § 9 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- MI** Mischgebiet
- SO Fe** Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO Zweckbestimmung Ferienwohnungen

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,6 Grundflächenzahl
- (1,2) Geschossflächenzahl
- II / III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- H <= z.B. 65,5m über NHN Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (sh. textl. Festsetzung Ziffer A Nr. 2)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- o offene Bauweise
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

- Verkehrsflächen (die Aufteilung innerhalb der Verkehrsflächen ist nachrichtlich)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß-/Radweg)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN

- private Grünanlage

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Erhaltungsgebot für Einzelbäume
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- vorhandene Gebäude mit Hausnummer innerhalb des Geltungsbereiches
- geplante Gebäude
- geplanter Abbruch von Gebäuden
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- Deckelhöhe des Schmutzwasserkanals bzw. Oberkante der Erschließungsstraße in Meter über NHN (Normalhöhennull) in der "Huckbergstraße" bzw. in der Straße "Am Hafen"
- Böschung
- vorhandene eingemessene Baumstandorte

VERFAHRENSVERMERKE

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

gez. ÖBVI
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Hörstel hat am 17.09.2014 beschlossen, für den Bebauungsplan ein Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen.
Hörstel, den 20.04.2016

gez. Ostholthoff
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom 30.05.2016 bis einschließlich 30.06.2016 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 21.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Hörstel, den 04.07.2016

gez. Ostholthoff
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Hörstel hat gemäß § 3 (2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 07.09.2016 den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Hörstel, den 08.09.2016

gez. Ostholthoff
Bürgermeister

gez. Helmig
Schriftführer

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und Auslegung des Planes einschließlich Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 17.09.2016.
Hörstel, den 13.10.2016

gez. Ostholthoff
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

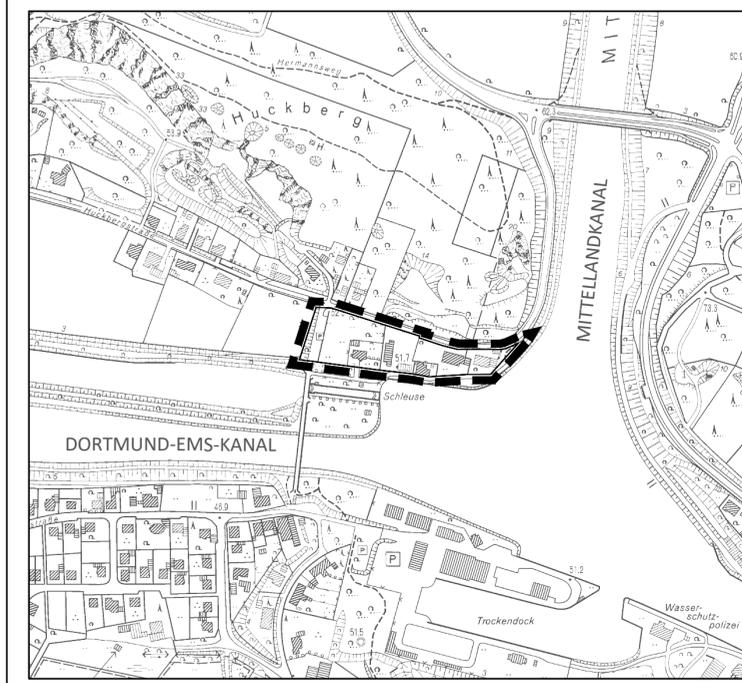
- in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung*
- Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) mit Wirkung vom (m.W.v.) 24.10.2015.
 - Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
 - Baordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294).
 - Gemeindeordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2015 (GV NRW S. 496) m.W.v. 04.07.2015.
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).
 - Planzeichenvorordnung** (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
 - Wassergesetz** für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV NRW S. 133).

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (z.B. Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden beim Bauverwaltungsamt der Stadt Hörstel im Rathaus Riesenbeck II, Sünte-Rentel-Straße 14, 48477 Hörstel-Riesenbeck eingesehen werden.



Stadt Hörstel
Stadtteil Bevergern
Bebauungsplan Nr. 111
"Mischgebiet Huckbergstraße"

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB



MAßSTAB 1:1000

DATUM 04. April 2016

Plangrundlage UTM / ETRS89



Rechtsverbindlich

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