

**PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN GEM § 9 BauGB**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- GRÜNFLÄCHEN**
- private Grünanlage
- FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG V. BODEN, NATUR, LANDSCHAFT, PFLANZ- U. ERHALTUNGSGEBOTEN**
- Erhaltungsgebot für Einzelbäume
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH ≤ maximale Traufhöhe
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- VERKEHRSLÄCHEN**
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Fuß-/ Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- /Ausfahrt
- FESTSETZUNGEN GEM § 9 (4) BauGB IN VERBINDUNG MIT § 89 BauO NRW**
- z.B. DN Dachneigung
- 10° - 45°
- BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- vorhandene Gebäude
- Flurgrenze
- vorhandene Bäume
- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

- 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, Sünste-Rendel-Straße 14, 48477 Hörstel-Riesenbeck eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

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

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Hörstel hat am 27.05.2020 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Hörstel, den

Bürgermeister

Der Entwurf mit Begründung hat einschließlich der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.

Hörstel, den

Bürgermeister

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

Hörstel, den

Bürgermeister Schriftführerin

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes einschließlich Begründung ist am gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hörstel, den

Bürgermeister

B) HINWEISE für die Verwirklichung der Planung und für das Baugenehmigungsverfahren

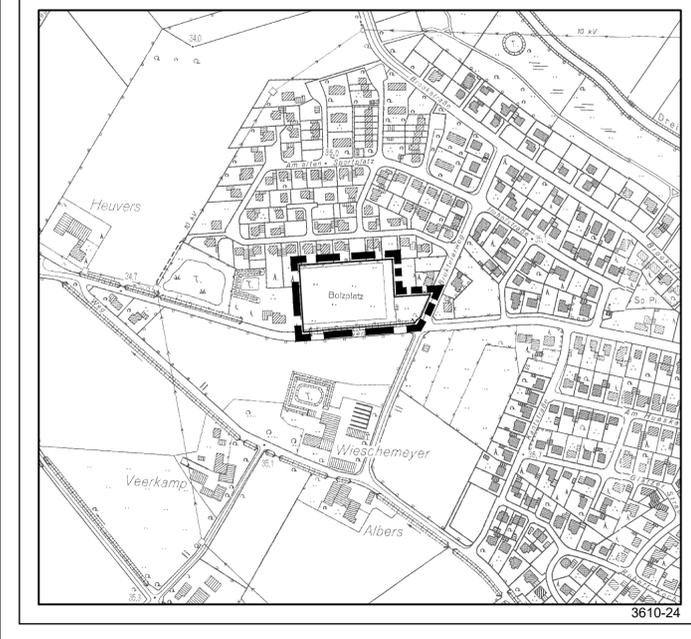
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) entdeckt werden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. Ihre Entdeckung ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen Lippe, LWL-Archäologie für Westfalen, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
 - Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Speichen 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
 - Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils sechs Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Versorgungsanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
- Die der Erstellung oder wesentlichen Änderungen von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugrunde liegende Planung bedarf einer Genehmigung gemäß § 58 LWG. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten.
- Das Plangebiet betrifft Flächen, die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, ohne dass ein Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird. Auf eine Kennzeichnung wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.
- Den Bauherren wird empfohlen, regenerative Energien (z.B. Solarenergie) zu nutzen sowie unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) für Bewässerungszwecke zu verwenden (Regenrinne).
- 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, Wärmeschutzsachverständige) 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 aufgezeigten 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
- In der Umgebung befinden sich diverse landwirtschaftliche Betriebe, die geruchsemittierende Tierhaltung betreiben. Aufgrund der Lage im landwirtschaftlichen Raum und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung bzw. Bewirtschaftung sind Geruchswahrnehmungen möglich, die als ortsüblich und zumutbar angesehen werden.
- 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 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.

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 (1) BauGB UND GEMÄß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

- 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 bzw. 1,50 m zu Rad-/Fußwegen einhalten.
- Innerhalb der gemäß § 9 (1) 7 BauGB mit WA (2) festgesetzten Fläche sind nur Wohngebäude zulässig; dabei muss der Anteil der Wohnfläche, der mit Mitteln der sozialen Wohnbauförderung gebaut wird, mindestens 50 % betragen.
- Wohngebäude innerhalb der mit WA (1) und WA (2) festgesetzten Flächen sind in offener Bauweise als Einzelhäuser zu errichten. Pro Wohngebäude sind maximal fünf Wohnungen zulässig.
- Innerhalb der mit ED festgesetzten Bereiche sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; dabei sind in Wohngebäuden je Einzelgebäude bzw. je Doppelhaushälfte nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- 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.
- Innerhalb eines Jahres nach Bebauung der jeweiligen Grundstücke ist je 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum (Stammhöhe mindestens 1,80 m, Stammumfang mindestens 8 - 10 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Gehölzbestände sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall ist durch Neuanpflanzungen artgleicher Gehölze zu ersetzen.
- Auf der Grundlage der endgültigen Ausbauplanung des Ingenieurbüros Wiehager vom 09.09.2020 (Teil 2: Grundstücksrandhöhen - Lageplan als Bestandteil des Bebauungsplanes) wird als Bezugspunkt für die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe die Oberkante des Kantensteins der Randeinfassung der anbaufähigen Erschließungsanlage, gemessen in der Mitte der das Grundstück begrenzenden Straßenbegrenzungslinie bzw. in der festgesetzten Ein-/Ausfahrt festgelegt.
- 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 FH (obere Dachbegrenzungskante) darf innerhalb des Planbereiches maximal 10,00 m über dem vorstehend beschriebenen Bezugspunkt liegen.
- Die Dachneigung ist im Plan festgesetzt. 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 Traulänge 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 werden; 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 Traulänge) 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 bzw. gemäß Ablösesatzung - in der jeweils gültigen Fassung - nachzuweisen, dies entspricht bei 1 WE >= 2,0 Stellplätze 2 WE >= 3,0 Stellplätze
- Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Fuß-/Radwege) und in einer Tiefe von 3,0 m hierzu sind nur als lebende Hecke in Form von heimischen Gehölzen oder Natursteinmauern zulässig. Dabei dürfen die Einfriedungen eine Höhe von 1,0 m, bezogen auf die Oberkante des Kantensteins der Randeinfassung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten. Sollte die zugehörige Erschließungsstraße noch nicht fertiggestellt sein, wird die Bezugshöhe von der Stadt Hörstel im Einzelfall angegeben.
- Die Vorgärten sind je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (zum Beispiel Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (zum Beispiel Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserundurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie zum Beispiel Abdichtbahnen sind unzulässig. Vorgärten sind die Grundstücksfreiflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudeflucht. Von der Quote ausgenommen sind die mit WA (1) und WA (2) festgesetzten Flächen; wobei die Gestaltungsregelungen auch hier anzuwenden sind. Für die weiteren nichtüberbauten Flächen gilt § 8 Abs. 1 BauO NRW (siehe Hinweis Nr. 8).

STADT HÖRSTEL
Stadtteil Dreierwalde
Bebauungsplan Nr. 126
"Alter Sportplatz"

Weiterer Bestandteil des Bebauungsplanes ist:
 TEIL 2: Grundstücksrandhöhen - Lageplan,
 erstellt vom Ingenieurbüro Wiehager, Stand: 09.09.2020



MAßSTAB 1:1000

DATUM Oktober 2020

Plangrundlage ETRS89/UTM

BEARB.: Dipl. Ing. H. Spallek • StadtplanerIn • Architekten • 49479 Ibbenbüren
 S 90588 A 16483