

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 5,0 m zum Uferstreifen (Flächen für die Wasserwirtschaft), mindestens 3,0 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. mindestens 1,50 m zu Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung einhalten.
- Innerhalb des Planbereiches sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; dabei sind je Einzelgebäude maximal 2 Wohnungen bzw. je Doppelhaushälfte nicht mehr als 2 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.
- Die zulässige Traufhöhe TH des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) wird für die eingeschossigen Bereiche mit maximal 4,75 m und für die zweigeschossigen Bereiche mit maximal 6,50 m festgesetzt. Untergeordnete Gebäuderücksprünge werden hierdurch nicht berührt. Ein Zurücksprünge der Außenwände gegenüber dem darunter liegenden Geschoss ist oberhalb des zweiten Geschosses unzulässig.
- Die Firsthöhe (obere Dachbegrenzungskante) darf innerhalb des Planbereiches maximal 10,00 m betragen.
- Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante des Kantensteins der Randeinfassung der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der das Grundstück begrenzenden Straßenbegrenzungslinie.
- Die Dachneigung ist im Plan festgesetzt. Soweit der genehmigte Gebäudebestand eine hiervon abweichende Dachneigung aufweist, darf bei An- und Umbaumaßnahmen auch die Dachneigung des Bestandsgebäudes beibehalten werden. 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 Gebäude-seite max. 50 % der zugehörigen Trauflänge 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 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.
- 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 jeweils zugehörigen Grundstücken bzw. gemäß Ablöseentsatzung - in der jeweils gültigen Fassung - nachzuweisen, dies entspricht bei 1 WE >= 2,0 Stellplätze 2 WE >= 3,0 Stellplätze usw.
- Die Neuankündigung von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und in einer Tiefe von 3,0 m hierzu ist nur als lebende Hecke in Form von heimischen Gehölzen zulässig; dabei dürfen diese Hecken eine Höhe von 1,0 m, bezogen auf die Oberkante des Kantensteins der Randeinfassung der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN GEM § 9 BauGB

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 0,4 Grundflächenzahl
 - I / II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - TH ≤ maximale Traufhöhe
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - überbaubare Grundstücksfläche
- VERKEHRSLÄCHEN**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß-/Radweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- Flächen für die Wasserwirtschaft (Unterhaltung, Entwicklung, Fuß-/Radweg, Böschung)
 - Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

FESTSETZUNGEN GEM § 9 (4) BauGB IN VERBINDUNG MIT § 89 BauO NRW

- z.B. Dachneigung 10°-45°
- BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- Vorhandene Gebäude
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
 - Leitung unterirdisch

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.

B) HINWEISE für die Verwirklichung der Planung

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzel-funde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).
- 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 Erstellung oder wesentlichen Änderungen von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasser-beseitigung 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.
- Der Planbereich liegt über einem verliehenen 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 (Regen tonne).
- 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 aufgeführten 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
- 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 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.

VERFAHRENSVERMERKE

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

gez. ÖbVI
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Hörstel hat am 24.06.2020 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Hörstel, den 25.06.2020

gez. Ostholthoff
Bürgermeister

Entwurf mit Begründung hat einschließlich der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.07.2020 bis 19.08.2020 öffentlich ausgelegen.
Hörstel, den 24.08.2020

gez. Ostholthoff
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Hörstel hat gemäß § 3 (2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 07.10.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Hörstel, den 08.10.2020

gez. Ostholthoff
Bürgermeister

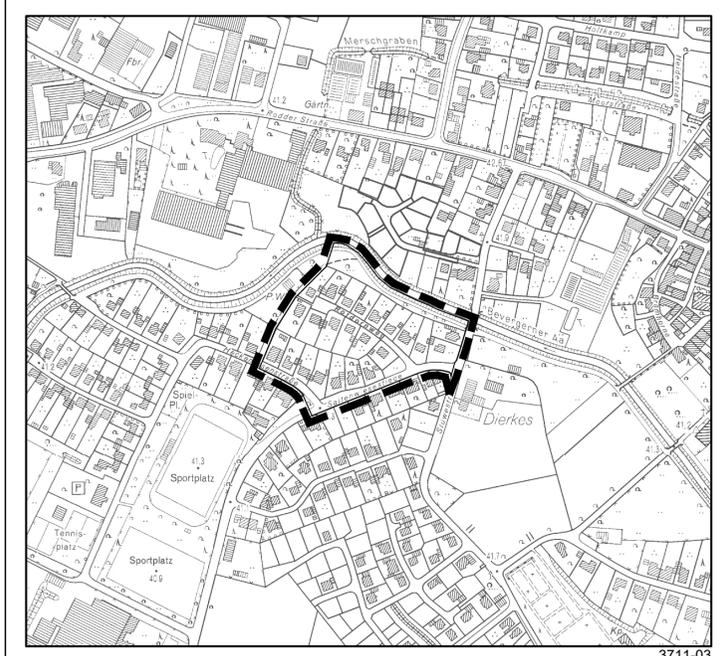
gez. Schröer
Schriftführer

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und Auslegung des Planes einschließlich Begründung sowie der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 10.10.2020.
Hörstel, den 26.10.2020

gez. Ostholthoff
Bürgermeister

STADT HÖRSTEL
Stadtteil Bevergern

Bebauungsplan Nr. 116
"Zwischen Rotdornweg / Heckenrosenstraße"



MARSTAB 1:1000
DATUM Juni 2020
Plangrundlage ETRS89/UTM

RECHTSVERBINDLICH

NORD

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