

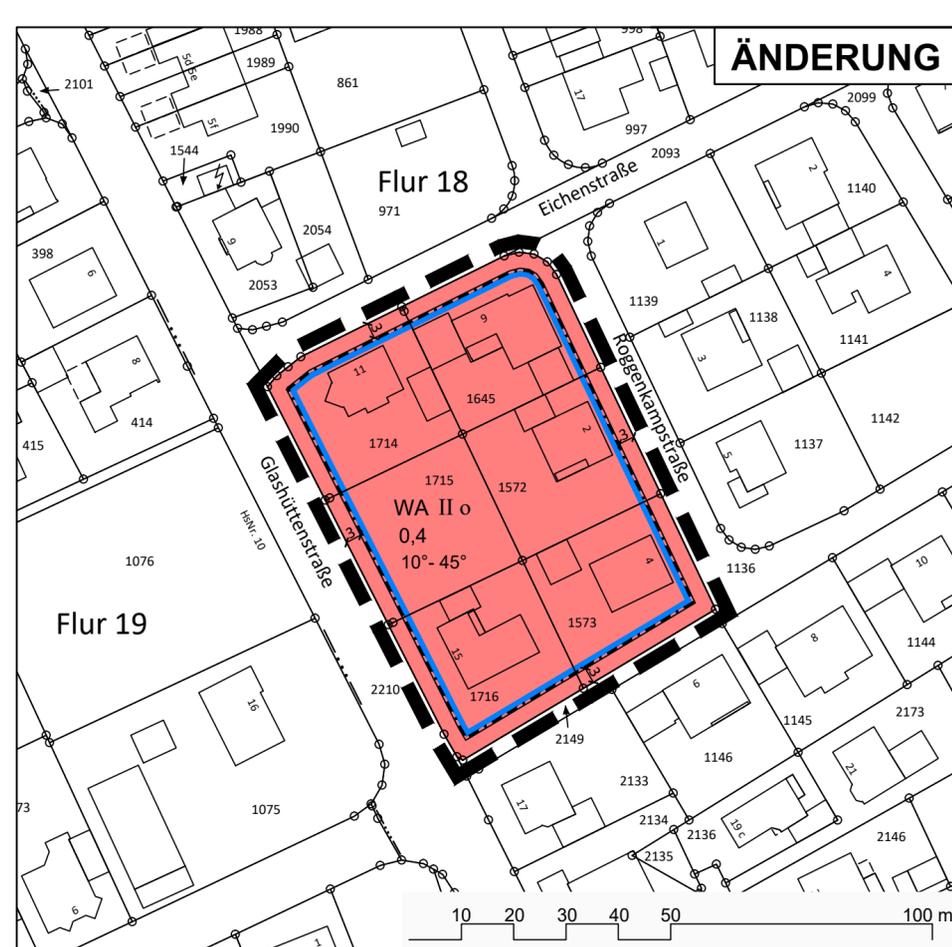
Für den Geltungsbereich dieser Änderung sollen künftig ausschließlich die nachstehenden Festsetzungen und Hinweise gelten. Die bisher für den Änderungsbereich geltenden örtlichen Bauvorschriften (separate Satzung vom 20.10.1987) gelten somit nicht weiter.

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. mindestens 1,50 m zu Rad-/Fußwegen einhalten.
- 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 mit maximal 6,50 m festgesetzt. Untergeordnete Gebäuderücksprünge werden hierdurch nicht berührt. Ein Zurückspringen 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. 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 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.
- 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 Ablösesatzung - in der jeweils gültigen Fassung - nachzuweisen, dies entspricht bei 1 WE >= 2,0 Stellplätze 2 WE >= 3,0 Stellplätze usw.
- Die Neuanlegung 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.

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).
- Der Planbereich liegt über einem verliehenen Bergwerksfeld, ohne dass bisher der Abbau umgegangen ist, umgehört 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 (Regentonne).
- 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 angezeigten 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 verfärbt 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.



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN GEM § 9 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

BAUWEISE, BAUGRENZEN

offene Bauweise

Baugrenze

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung

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).

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, Sün-te-Rendel-Straße 14, 48477 Hörstel-Riesenbeck eingesehen werden .

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Hörstel hat am 18.12.2019 die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Knobben I" beschlossen.
Hörstel, den 19.12.2019

gez. Ostholthoff
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 13.07.2020 bis 26.08.2020 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 04.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Hörstel, den 27.08.2020

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

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes am 10.10.2020 ortsüblich amtlich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Hörstel, den 26.10.2020

gez. Ostholthoff
Bürgermeister



STADT HÖRSTEL

Bebauungsplan Nr. 1 "Knobben I" vereinfachte Änderung

MAßSTAB 1:1000

DATUM 01. Juli 2020

Plangrundlage UTM/ETRS 89



NORD

RECHTSVERBINDLICH

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