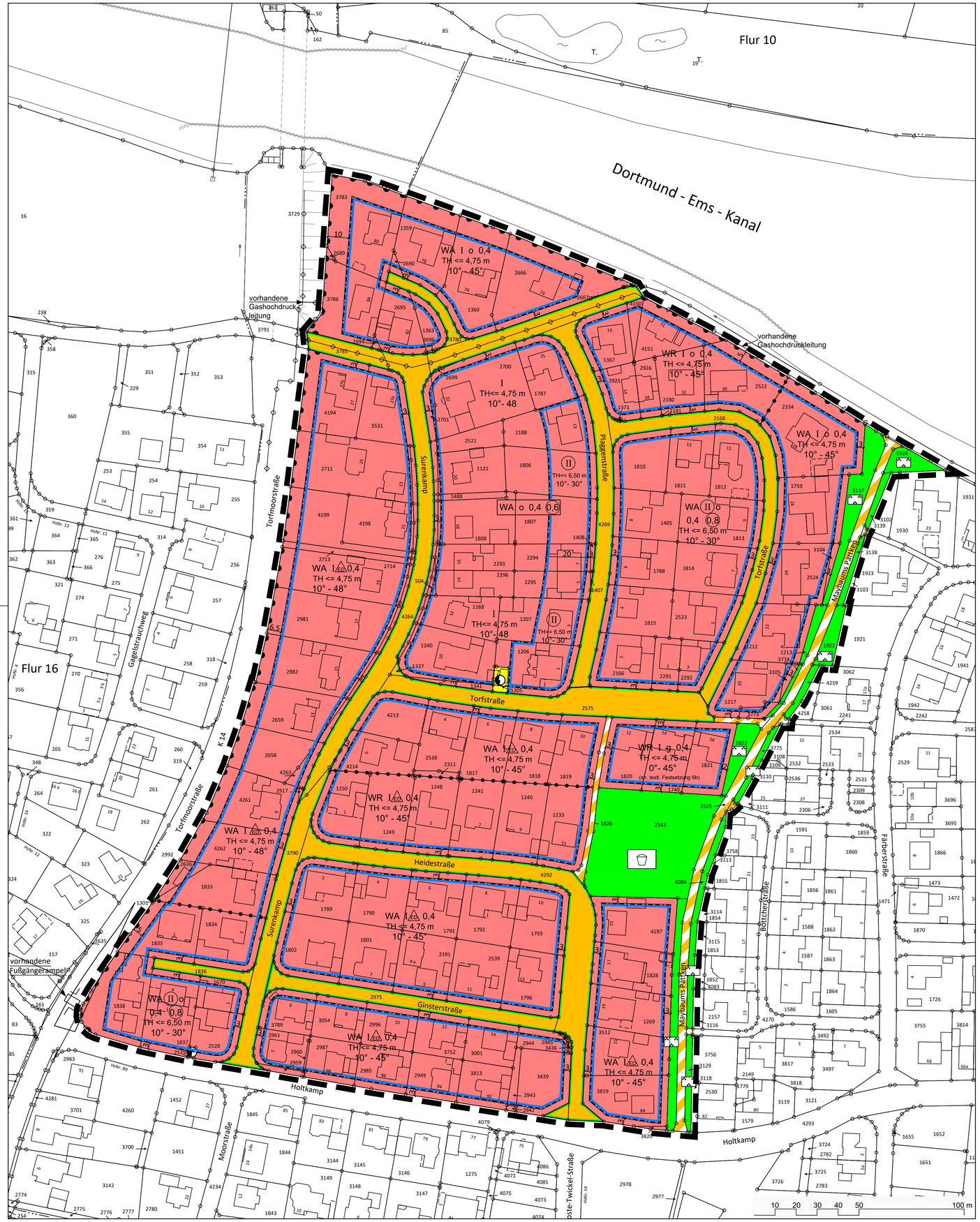


ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN GEM § 9 (1) BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- WR — Reines Wohngebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,4 — Grundflächenzahl
- (0,6) // 0,8 — Geschossflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- TH<= — maximale Traufhöhe

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- o — offene Bauweise
- ED — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g — geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Fuß-/ Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

- Grünanlage
- Spielplatz

FLÄCHEN FÜR VER- U. ENTSORGUNGSANLAGEN

- Elektrizität

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 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.

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

z.B. 10°- 45° Dachneigung

BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 12 — vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- Flurgrenze
- 123 — Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Garagen, Carports, Nebengebäude und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen Garagen, Carports und Nebengebäude jedoch einen Abstand von mind. 3,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche bzw. mindestens 1,50 m zu Rad-/ Fußwegen einhalten.
2. Grundstückszufahrten- und zugänge, Stellplätze etc. sind so zu gestalten, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickert (z.B. wasserdurchlässige Beläge).
3. Bezugspunkt für die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante des Kantensteins der Randeinfassung der anbaufähigen Erschließungsanlage, gemessen in der Mitte der das Grundstück begrenzenden Straßenbegrenzungslinie.
4. 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.
5. Die Firsthöhe (obere Dachbegrenzungskante) darf innerhalb des Planbereiches maximal 10,00 m über dem vor beschriebenen Bezugspunkt liegen.
6. Einseitige Pultdächer sind nur mit einer Dachneigung von maximal 20° zulässig. Ausgenommen sind versetzt angeordnete Pultdächer bzw. aneinanderstoßende Pultdächer z.B. bei Doppelhäusern.

6a. Die Dachneigung ist in der Planzeichnung festgesetzt.

6b. Für die Flurstücke 1740, 1820 und 1821 (Torfstraße 12, 14 und 16) ist eine Dachneigung von 0° bis 45° festgesetzt. Sollte bei Hauptgebäuden in Grenzbebauung ein geneigtes Dach errichtet werden, so ist dieses von der angebauten Grenze ausgehend als geneigtes Dach auszuführen.

7. Dachaufbauten/-gauben sind nur bei einer Dachneigung von 35° und mehr zulässig, dabei darf die Gesamtlänge der Gauben/Aufbauten je Gebäudeseite max. 50 % der zugehörigen Traufläge betragen.
8. 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 Traufläge) angerechnet.
9. 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.
10. Sollte der genehmigte Gebäudebestand von den Festsetzungen im Bebauungsplan abweichen, so dürfen An- und Umbaumaßnahmen auch entsprechend dem genehmigten Bestand ausgeführt werden.
11. 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
12. Die Neuanlegung von Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Fuß-/Radwege) 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.Einfriedungen an der Torfmoorstraße sind entlang des Zu- und Ausfahrverbotes von vorstehender Regelung zu den Einfriedungen ausgenommen.

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, LWL-Archäologie für Westfalen, Münster, unverzüglich anzuzeigen. (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).
2. Der Planbereich liegt über einem verliehenen 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 innerhalb eines Abstandes von 70 m zur Torfmoorstraße (K14) wird empfohlen, die ruhebedürftigen Räume sowie Terrassen, Freisitze etc. an der K14 abgewandten Seite vorzusehen, da mit einer erheblich störenden Geräuschbelästigung durch Straßenverkehrslärm zu rechnen ist. Alternativ kann der Schallschutz für die ruhebedürftigen Räume durch schallgedämpfte 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. 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
   1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
   2. zu begrünen oder zu bepflanzen.
7. 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 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.

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), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587).
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. **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).
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, Sünte-Rendel-Straße 14, 48477 Hörstel-Riesenbeck eingesehen werden .

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 26.09.2018 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Hörstel, den 27.09.2018

gez. Ostholthoff
Bürgermeister

Der Entwurf mit Begründung hat einschließlich der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB vom 29.07.2019 bis einschließlich 28.08.2019 öffentlich ausgelegen. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist nach dem Verfahren nach § 3 (2) / § 4 (2) BauGB geändert bzw. ergänzt worden. Der Entwurf mit Begründung hat gemäß § 4a (3) BauGB erneut in der Zeit vom 06.07.2020 bis einschließlich 19.08.2020 öffentlich ausgelegen.
Hörstel, den

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

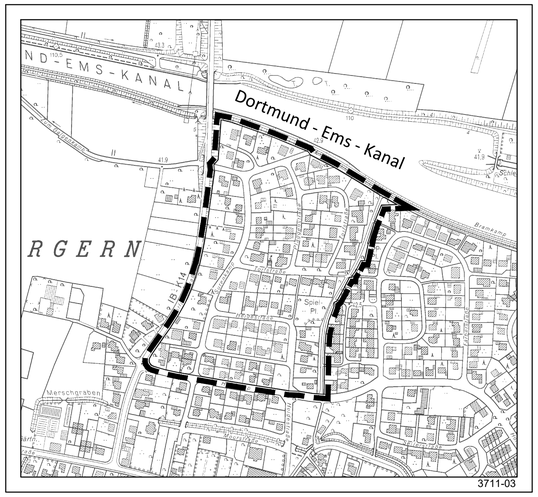
gez. Schröer
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden am 10.10.2020 .
Hörstel, den 26.10.2020

gez. Ostholthoff
Bürgermeister

STADT HÖRSTEL
Stadtteil Bevergern

Bebauungsplan Nr. 3a "Großer Surenkamp"



MAßSTAB: 1:1000
DATUM: Mai 2020
geändert: September 2020
Plangrundlage: UTM / ETRS89

RECHTSVERBINDLICH

NORD

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