

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 zur Westfalenstraße einhalten. Ohne Abstand dürfen Anlagen zur Abfallentsorgung und Gemeinschaftsstellflächen für Zweiräder (Fahrräder, Pedelecs, Roller etc.) errichtet werden.
- Innerhalb der mit ED festgesetzten Bereiche sind je Einzelhaus nicht mehr als 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.
- Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) (Oberkante der Dachhaut gemessen am höchsten Punkt) ist in der zeichnerischen Planarstellung in Meter über NHN (Normalhöhennull - mittlerer Meeresspiegel) festgesetzt. Grundlage für die so festgesetzten Höhen sind das vorhandene Gelände, die vorhandene Altbauung, der Vorhabenentwurf, sowie der Grundstücksrandhöhenplan - Lageplan, erstellt vom Ing.büro Wiehager, Stand: 31.05.2021.
- Für die im westlichen Planbereich zulässigen Gebäude (II, ED, TH <= 47,50 m über NHN, Dachneigung 10° - 45°) ist zudem eine maximal zulässige Traufhöhe TH des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) in der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäuderücksprünge werden hierdurch nicht berührt. Die Dachneigung ist im Plan festgesetzt. Bei geneigten Dächern ist auf maximal 30 % der Grundfläche des Hauptbaukörpers 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 hier zulässig, dabei darf die Gesamtlänge der Gauben/Aufbauten je Gebäudeseite 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 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 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; dabei können Zufahrten zu Garagen, Carports u.ä. mit einer Tiefe von mindestens 5,0 m hierauf angerechnet werden. Dies entspricht bei 1 WE >= 2,0 Stellplätze 2 WE >= 3,0 Stellplätze usw.
- Einfriedigungen an der privaten Verkehrsfläche und zur Westfalenstraße (außerhalb der Sichtdreiecke) sind nur als lebende Hecken in Form von heimischen Gehölzen zulässig. Die im Plan festgesetzten Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen, Nutzungen und Bepflanzungen zwischen 0,70 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante (Westfalenstraße) freizuhalten.

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 Erdbehebungen 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 Landeswassergesetz. 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.
- Der Bauherr 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 von der Bauherrschaft 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 Planungssamt, Untere Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt anzuzeigen. Weitere Informationen können im Internet beim LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) eingesehen werden. Bei Beseitigungen oder Sanierungen von Gebäuden gelten die Vorschriften zum Artenschutz nach § 44 BNatSchG unmittelbar. In diesem Zusammenhang wird auf das „Merkblatt Artenschutz bei Beseitigungsvorhaben und Sanierungen von Gebäuden“ unter www.kreis-steinfurt.de/Naturschutz verwiesen. Zudem wird empfohlen Abrisse im konfliktarmen Monat Oktober vorzunehmen.
- 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
1. wasser aufnehmenfähig zu belassen oder herzustellen und
2. 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 vergrößert 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.
- Der Bauherrschaft an der Westfalenstraße wird empfohlen, die ruhebedürftigen Räume sowie Terrassen, Freizeite etc. an der zur Westfalenstraße abgewandten Seite vorzusehen, da mit einer erheblich störenden Geräuschbelastung durch Straßenverkehrslärm zu rechnen ist. Alternativ kann der Schallschutz für die ruhebedürftigen Räume durch schalldämmte Lüftungssysteme erfolgen.

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

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Hörstel hat am 12.05.2021 nach den Vorschriften des § 13 a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Hörstel, den

Bürgermeister

Der Entwurf mit Begründung hat 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 ist am gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich
bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Hörstel, den

Bürgermeister

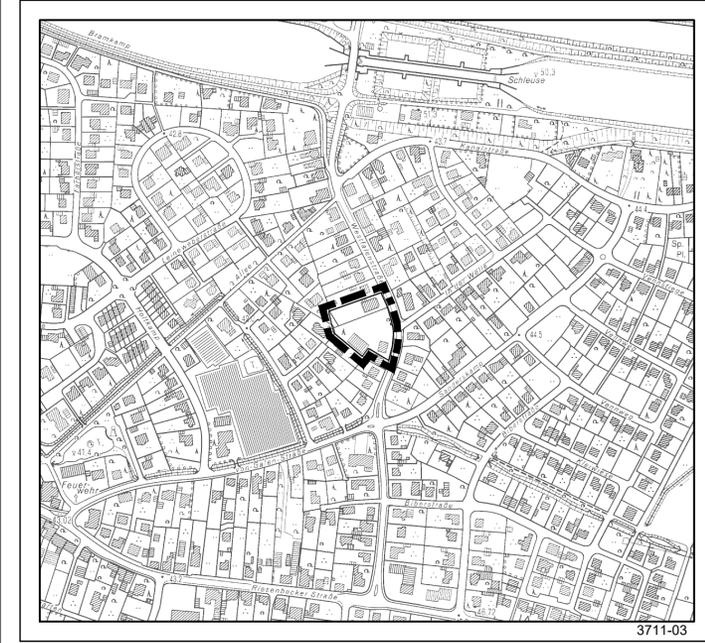
RECHTSGRUNDLAGEN in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

- Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
 - Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
 - 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), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
 - Gemeindeordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
 - Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
- 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, Sünthe-Rendel-Straße 14, 48477 Hörstel-Riesenbeck eingesehen werden.



STADT HÖRSTEL
Bebauungsplan Nr. 137
"Westfalenstraße"

Weiterer Bestandteil des Bebauungsplanes ist:
TEIL 2: Grundstücksrandhöhen - Lageplan,
erstellt vom Ing.büro Wiehager, Stand: 31.05.2021



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet
max. WE maximal zulässige Wohneinheiten

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 Grundflächenzahl
II / III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH <= maximal zulässige Traufhöhe, gemessen in Meter über Normalhöhennull (NHN)
FH <= maximal zulässige Firsthöhe (Oberkante Dacheindeckung), gemessen in Meter über Normalhöhennull (NHN)

FESTSETZUNGEN gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW
z.B. 10° - 45° Dachneigung

BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN und NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	vorhandene Gebäude		Flurgrenze
	geplante Gebäude		Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	Gebäudeabriss		vorhandene unterirdische Leitung

	offene Bauweise		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.)
	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Baugrenze		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	überbaubare Grundstücksfläche		
	Private Verkehrsflächen		
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		

MAßSTAB 1:500
DATUM 02. Juli 2021
Plangrundlage ETRS89/UTM
NORD

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