

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) BauGB

1. Innerhalb des Plangebietes ist der Einzelhandel mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der nachstehenden Hörsteler Sortimentsliste (Stand: Februar 2009) unzulässig (§ 1 (5), (9) BauNVO).
- Ausnahmen können für Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden, wenn sie keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche hervorrufen sowie eine unmittelbare räumliche und sachliche Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht. Zudem muss eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben sein. Die maximale Verkaufsfläche darf dabei 150 m² nicht überschreiten.

2. Anlagen-/Betriebsarten der Abstandsclassen (z.B.: u.-LVI = unzulässig I-VI) der Abstandsliste zum Rundlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (SMBI, NRW 283) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind in den entsprechenden Baugebieten (Gewerbe) unzulässig.
- Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB sind für Anlagen-/Betriebsarten der nächstgrößeren Abstandsclassen (hier: Abstandsclassen VI) zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der Immissionschutz sichergestellt ist.
3. Die in § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebswohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 (6) 1 BauNVO).
4. Die Gebäude sind in offener Bauweise auszuführen. Abweichend hiervon ist eine Überschreitung der in § 22 (2) BauNVO aufgeführten Länge von 50 m allgemein zulässig (§ 22 (4) BauNVO).
5. Die Gebäudehöhe wird mit max. 50,70 m über NHN (Normalhöhennull - mittlerer Meeresspiegel) festgesetzt. Als oberer Abschluss (= maximale Gebäudehöhe) gilt die Oberkante der Dachhaut, gemessen am höchsten Punkt bzw. am obersten Abschluss der Wand (Attika). Ausnahmen können für untergeordnete Nebenanlagen und technische Einrichtungen (z.B. Lüftungsschächte, Schornsteine etc.) zugelassen werden.
6. Sonnenergieanlagen (Photovoltaik u.ä.) sind ausschließlich als Nebenanlagen an oder auf gewerblich oder industriell genutzten Gebäuden zulässig (gem. § 9 (1) BauGB i. V. m. § 1 (4) und (9), § 14 BauNVO).
7. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die im Bebauungsplan mit (a) festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer 3-reihigen Hecke aus bodenständigem Strauchwerk (keine Bäume) anzulegen; dabei sollten folgende Arten verwendet werden:
- Weißdorn (*Crataegus monogyna* und *laevigata*)
 - Schlehe (*Prunus spinosa*)
 - Hunds-Rose (*Rosa canina*)
 - Gew. Schneeball (*Viburnum opulus*)
 - Pflafröhlichen (*Eucrymus europaeus*)
 - Hassel (*Corylus avellana*)
8. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die im Bebauungsplan mit (b) festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als extensives Grünland wie folgt anzulegen und zu bewirtschaften:
- Für die Einsaat des Grünlandes ist zertifiziertes, regionales Saatgut zu verwenden (RegioZert oder VWW-Regiosaat, mehrjährige Mischung). Das Saatgut muss aus dem Produktionsraum 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“ und dem Ursprungsgebiet 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“ oder 2 „Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland“ stammen. Die Herkunft des Saatguts ist durch den Lieferschein nachzuweisen.
 - keine maschinelle Bearbeitung (Walzen, Schleppen, Mähen etc.) vor dem 01.07. Mahd: ein- bis zweimalige Mahd (1. Mahd ab 01.07., 2. Mahd ab 01.09.), Schnitthöhe mind. 10 cm, von innen nach außen oder von einer Seite her; Mahd-/Schnittgut abzuräumen; keine Verwendung von Rotationsmähergeräten (z.B. Kreiselmäher), sondern Balken-, Schlegel- oder Sichelmäher
 - kein Pflegeumbbruch
 - keine Düngung/Kalkung
 - keine Pflanzenschutzmittel/Biozide (Naturschutzfachlich unerwünschter Aufwuchs kann in Abstimmung mit der uNB im Einzelfall behandelt bzw. mechanisch entfernt werden.)
 - keine Untersaat, Nachsaat nur nach Rücksprache mit der uNB
 - keine Beweidung, keine Haltung von Nutz- oder Haustieren
 - keine Lagerung von Materialien/Stoffen jeglicher Art auf der Fläche; Beschilderungen, Hinweistafeln etc. nur nach Rücksprache mit der uNB

Hinweise/Auflagen/Bedingungen für die Verwirklichung der Planung und für das Baugenehmigungsverfahren zur Aufnahme in den Bauschein

- Mit Erteilung der Baugenehmigung ist durch entsprechende Auflagen sicherzustellen, dass die im Plan festgesetzten Pflanzgebote und sonstigen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb eines Jahres nach Inanspruchnahme der Grundstücke für die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung verwirklicht werden. Die Standorte für die Neuanpflanzungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzel-funde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Stadt Hörstel und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG). Die Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische 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 rechtzeitig vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Versorgungsanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
- Die der Erstellung oder wesentlichen Änderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasser-beseitigung zugrunde liegende Planung bedarf einer Genehmigung gem. Landeswassergesetz. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten.
- Anderer als häusliche Abwässer dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde in die Kanalisation eingeleitet werden.
- Der Planbereich 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 zeichnerische Darstellung wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.
- Der Bauherr wird empfohlen, regenerative Energien (z.B. Sonnenenergie) zu nutzen und unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) für Bewässerungszwecke zu verwenden; dabei sollte die Dachkonstruktion so ausgebildet sein, dass die statischen Voraussetzungen für die Nachrüstung einer Anlage zur Sonnenenergiegewinnung (z.B. Photovoltaik, Solarthermie) bzw./und für eine Begrünung gegeben sind.
- 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 Verbrauchzentrale, Wärmeschutzsachverständigen) hinzuzuziehen.
- 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 Erdausbau 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.
- 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 Naturschutz-behörde des Kreises Steinfurt anzuzeigen. Weitere Informationen können im Internet beim LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) eingesehen werden. Zum Schutz der bodenbrütenden Vogelarten im angrenzenden Naturschutzgebiet „Saltenwiese“ sind gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG Erschließungsmaßnahmen, die Baufeldfreimachung und jegliche Baumaßnahmen nur in dem Zeitraum 15.08. bis 15.02. zulässig. Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktängliche Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampfampfen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z. B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Weitergehende Informationen können dem „Handlungsleitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ (BIN Skript 543) entnommen werden.



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN GEM § 9 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- GE** Gewerbegebiet
- lfd. Nr. z.B. uz. I-VI u.ä.
- Die jeweils im Bebauungsplan eingetragenen Ziffern beziehen sich auf die Abstandsliste 2007 und sind unzulässig.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,8 Grundflächenzahl
- 1,6 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUGRENZEN, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

- FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG V. BODEN, NATUR, LANDSCHAFT**
- a/b Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- St Flächen für Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- vorhandene Gebäude
- × 40,70 vorhandene Geländehöhe (in m über NHN)
- 123 Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- vorhandene unterirdische Versorgungsleitungen

RECHTSGRUNDLAGEN

- 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).
- 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.
- Planzeichenerverordnung** (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), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Wassergesetz** für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes vom 08. Juli 2016 (GV NRW S. 559), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (z.B. 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.

VERFAHRENSVERMERKE

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

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Hörstel hat am 18.12.2019 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

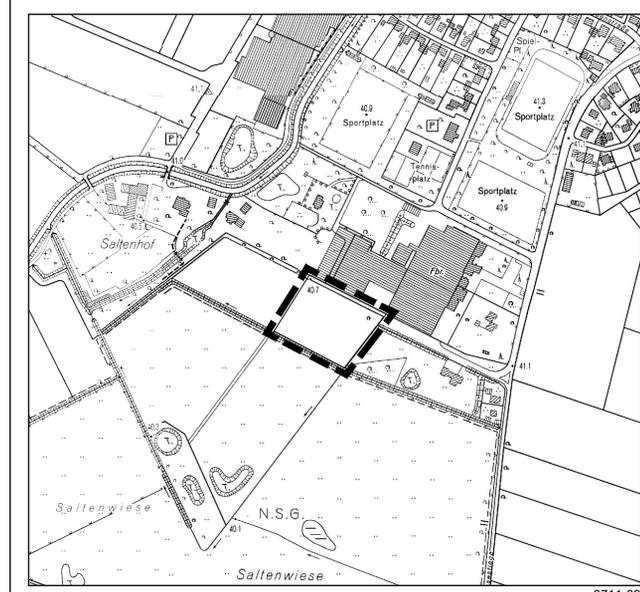
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und Auslegung des Planes einschließlich Begründung sowie der zusammenfassenden Erklärung ist am gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.
Hörstel, den

Bürgermeister



Stadt Hörstel Stadtteil Bevergern

Bebauungsplan Nr. 45 "Gewerbegebiet Saltenwiese - 2. Erweiterung"



3711-09

MAßSTAB 1:1000

DATUM April 2021

Plangrundlage ETRS89 / UTM



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