



# Stadt Hörstel

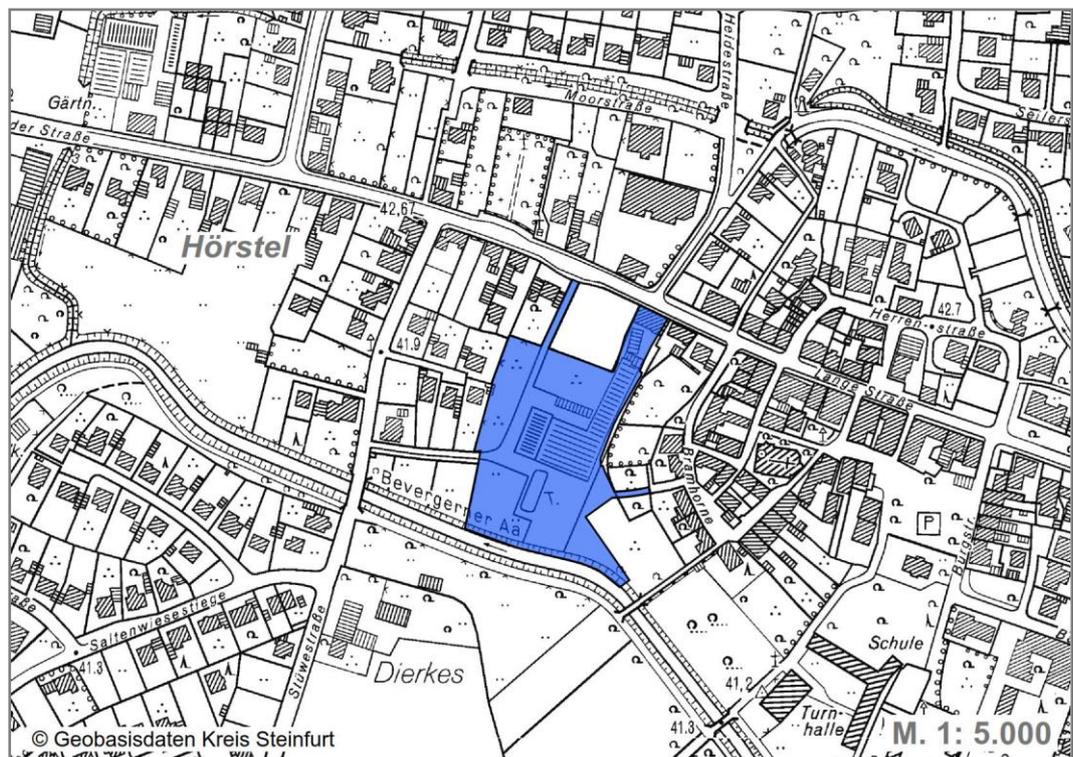
OT Bevergern  
Kreis Steinfurt

## Bebauungsplan Nr. 122 „Beyer-Deiting“

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- erneute öffentliche Auslegung -

### Textliche Festsetzungen



 **Ingenieurbüro  
Hans Tovar & Partner**  
Beratende Ingenieure GbR

- Wasserwirtschaft · Infrastruktur
- Straßenbau · Verkehr
- Landschaftsplanung
- Stadtplanung
- Ingenieurvermessung
- Geoinformationssysteme

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 122 „Beyer-Deiting“ treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Südlich Ortslage Bevergern“ für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

Ergänzend zu den Festsetzungen in zeichnerischer Form sind textliche Festsetzungen vorgesehen und zwar

### Planungsrechtliche Festsetzungen:

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO):

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1**, **WA 2**, **WA 3** und **WA 5** sind die folgenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Innerhalb der mit **WA 4** festgesetzten Flächen sind nur Wohngebäude zulässig.

Sämtliche ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 2. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind innerhalb des **WA 2** und **WA 4** im Einvernehmen mit der Stadt Hörstel Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse um +1 zulässig, wenn die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen sowie Firsthöhen eingehalten werden.

#### 3. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Flächen

- von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- von Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie
- von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird,

ist bis zu 50 % nur zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass das auf diesen Überschreitungsflächen und den dort errichteten Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet wird und auf dem jeweiligen Grundstück verbleibt.

#### 4. Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die max. zulässige Geschossflächenzahl anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

## 5. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird im **WA 1, WA 2, WA 3** und **WA 4** als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im **WA5** wird eine abweichende Bauweise festgesetzt:

Wird das 2. Vollgeschoss nicht im Dachgeschoss errichtet, so ist die Gebäudelänge zwingend wie folgt festgesetzt:

- Gebäudetiefe ist gleich Gebäudebreite. Die maximale Gebäudetiefe/-breite beträgt 14 m. Ansonsten gelten die Bestimmungen über die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Es sind im **WA 1** ausschließlich Doppelhäuser zulässig.

Im **WA 2** und **WA 5** sind nur *Einzelhäuser* zulässig.

Im **WA 3** und **WA 4** sind *Einzel- und Doppelhäuser* zulässig.

## 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im **WA 1** gilt: Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.

Im **WA 2** sind pro Wohngebäude maximal fünf Wohnungen zulässig. Sollte im **WA 2** eine Seniorenanlage geplant werden, kann in diesem Fall gemäß § 31 Abs. 1 BauGB eine Ausnahme von der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zugelassen werden.

Im **WA 3** gilt: Bei Einzelhausbebauung sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.

Im **WA 4** sind pro Wohngebäude maximal fünf Wohnungen zulässig.

Im **WA 5** sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

## 7. Mindest- und Höchstmaße für die Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im **WA 1** beträgt die Größe der Baugrundstücke für Doppelhaushälften mindestens 350 m<sup>2</sup> und maximal 400 m<sup>2</sup>. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann von der Mindestgröße ausnahmsweise um 10 % abgewichen werden, um unbeabsichtigte Härten bei der Dimensionierung der Baugrundstücke zu vermeiden.

## 8. Soziale Wohnbauförderung – Flächenanteil (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Im **WA 4** muss der Anteil der gebäudebezogenen Wohnfläche, der mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte, mind. 30 % betragen. Es gelten die jeweils aktuellen Förderbestimmungen – zum Zeitpunkt des Satzungserlasses: Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2021), Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, vom 02. Februar 2021

## 9. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist für das **WA 3** durch die graphische Darstellung der Firstrichtung festgesetzt. Die Bebauung soll sich dabei entlang der nördlichen Straßenver-

kehrfläche orientieren. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO, bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO sowie untergeordnete Gebäudeteile und Nebenfirste sind von dieser Festsetzung ausgenommen, sofern sie sich der Hauptfirstrichtung räumlich klar unterordnen (z.B. durch Anschluss unter Hauptfirst) und max. 1/3 der Länge der Hauptfirstrichtung besitzen.

## 10. Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Bebauungsplan wird die Bezugshöhe für die Ermittlung der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden der Wohngebäude (OKFF) als unteren Bezugspunkt für die Ermittlung von Trauf- und Firsthöhen wie folgt ermittelt:

Bezugspunkt für die Ermittlung der OKFF ist die Oberkante des Kantensteins der Randeinfassung der anbaufähigen Erschließungsanlage, gemessen in der Mitte der das Grundstück begrenzenden Straßenbegrenzungslinie. (Sollte die zugehörige Erschließungsstraße noch nicht fertiggestellt sein, wird die Bezugshöhe von der Stadt Hörstel im Einzelnen angegeben.)

### a) Sockelhöhe

Die Sockelhöhe wird gemessen vom Bezugspunkt für die Ermittlung der OKFF bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite (Sockelhöhe). Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt für die Ermittlung der OKFF liegen.

### b) Firsthöhe/Höhe baulicher Anlagen

Die Firsthöhe/Höhe baulicher Anlagen wird gemessen vom unteren Bezugspunkt für die Ermittlung von Trauf- und Firsthöhen (OKFF) bis zum Dachfirst. Als First bezeichnet man den oberen Abschluss des Steildaches eines Gebäudes, an dem die geneigten Dachflächen zusammentreffen. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als oberer Bezugspunkt die Höhe der Attika. Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Pultdächern bildet die obere Kante den Dachfirst.

- Im **WA 1**, **WA 2**, **WA 4** und **WA 5** beträgt die max. First-/Gebäudehöhe 10,0 m.
- Im **WA 3** beträgt die max. Firsthöhe 10,0 m.

### c) Traufhöhe

Die Traufhöhe der Gebäude wird gemessen vom unteren Bezugspunkt für die Ermittlung von Trauf- und Firsthöhen (OKFF) bis zur Oberkante der Traufe (Traufpunkt). Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut bezeichnet. Die Festsetzungen zur Traufhöhe gelten nicht für Dachaufbauten, Zwerchhäuser sowie Nebenanlagen. Bei Pultdächern bildet die untere Kante die Dachtraufe.

Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als Traufpunkt der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche des darunter liegenden Geschosses (Oberfläche der Außenwand) und die Oberkante der Attika. Wird keine Attika gebaut, ist der Traufpunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand des darunter liegenden Geschosses mit der Dachhaut.

- Im **WA 1** und **WA 3** beträgt die max. Traufhöhe 4,75 m.
- Im **WA 5** beträgt die max. Traufhöhe 6,5 m.

### 11. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Innerhalb des Plangebiets sind Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen Garagen und Nebengebäude jedoch einen Abstand von mind. 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. 1,50 m zu Fuß-/Radwegen einhalten.

Im **WA 3** sind Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze innerhalb des als Überschwemmungsgebietes in der Planzeichnung eingetragenen Bereiches unzulässig.

### 12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Luftschalldämmung von Außenbauteilen: Zum Schutz vor Verkehrslärm sind die folgenden Lärmpegelbereiche festgesetzt:

- Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm >55 - 60 dB (A)
- Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm >60 - 65 dB (A)
- Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm >65 - 70 dB (A)
- Lärmpegelbereich V = maßgeblicher Außenlärm 70 – 75 dB(A)

Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche ist bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen erforderlich.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmpegelbereiche, der Raumart und -größe auf Basis der Gleichung 6, Nr. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 'Schallschutz im Hochbau – Teil 1 Mindestanforderungen' vom Januar 2018 (Beuth Verlag GmbH Berlin) einzuhalten.

Schallgedämmte Lüftungen: Innerhalb der Bereiche mit Pegelwerten >45 dB (A) sind in den überwiegend zum

Schlafen genutzten Räumen schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht

erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Fassaden vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 aufweisen oder eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster die Einhaltung der Orientierungswerte garantiert.

Pegelminderung: Entsprechend der DIN 4109-2:2018-01 gilt für die maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten folgende Regelung: Bei offener Bebauung darf der Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) bzw. einen Lärmpegelbereich abgesenkt werden.

### 13. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche wird dauerhaft als extensiv gepflegter Gewässerrandstreifen festgesetzt. Die Fläche wird mit einer artenreichen Saatgutmischung aus ufertypischen Kräutern und Gräsern angesät und extensiv gepflegt. Unter Wahrung von Sichtfenstern in Richtung Ortskern Bevergern erfolgt eine abschnittsweise Gehölzpflanzung mit geeigneten gewässertypischen Arten. Es ist gebietseigenes Pflanzenmaterial zu verwenden.

## 14. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### a) Straßenraum-/Stellplatzbegrünung

Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche erfolgt die Anpflanzung von mindestens drei hochstämmigen, groß- oder mittelkronigen Straßenbäumen.

PKW-Stellplätze mit fünf oder mehr Einstellplätzen sind je angefangene fünf Stellplätze mit einem hochstämmigen groß- oder mittelkronigen Laubbaum gleichmäßig zu bepflanzen.

Die Bäume sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen. Hierbei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> zu gewährleisten. Die Baumscheiben sind mit einer offenen Vegetationsfläche von jeweils mindestens 5 m<sup>2</sup> herzustellen und gegen Überfahung zu schützen. Ausfälle sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt durch Neupflanzungen zu ersetzen.

### b) Grundstücksbegrünung

Je angefangene 450 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erfolgt die Pflanzung von mindestens einem standortgerechten Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder die Pflanzung eines Obstbaumes als Hochstamm (Stammhöhe bei Pflanzung mindestens 180 cm) oder Halbstamm. Nicht zulässig ist die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Nadelgehölzen sowie von besonders kleinkronigen, kugelförmigen oder säulenförmigen Zuchtformen. Ausfälle sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt durch Neupflanzungen zu ersetzen.

### c) Dachbegrünung

Garagen/Carports mit Flachdach bzw. einer Dachneigung < 15° sowie alle Flachdächer der Hauptgebäude sind flächendeckend extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Teilflächen mit technischen Einrichtungen und Belichtungsflächen. Von der Bepflanzung ausgenommen sind begehbare Terrassen, Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf diesen Flächen zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Bepflanzung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

Die Dachbegrünung von Hauptgebäuden ist mit einem Aufbau von mindestens 12 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Gräser und Wildkräuter (Flächenanteil mindestens 80 %) anzulegen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Von dieser Festsetzung sind Wintergärten, Gewächshäuser und Gartenhäuser ausgenommen.

## 15. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: Freiflächengestaltung WA3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zwischen der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung *Gewässerrandstreifen* und dem überbaubaren Bereich des WA3 sind Freiflächen in einer naturnahen Art und Weise anzulegen:

- für Baumpflanzungen ist ausschließlich die Verwendung heimischer Gehölze entsprechend *Merkblatt zur Verwendung heimischer Gehölze für Pflanzungen in Nordrhein-Westfalen* (Bezirksregierung Arnsberg Dezernat 33, Stand 15.10.2008) oder das Pflanzen von Obstbäumen als Hochstamm oder Halbstamm zulässig,
- die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Nadelgehölzen ist unzulässig.

**16. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) vor Beginn der Abbruch- und Baumaßnahmen durchzuführen:

- Anlage einer Obstwiese in der Gemarkung Riesenbeck, Flur 39, Flurstück 22 unter Berücksichtigung der Lebensraumansprüche des Gartenrotschwanzes,
- dauerhafte, vertraglich gesicherte Aufhängung von fünf Nisthilfen für den Gartenrotschwanz im Umkreis von bis zu 300 m um den Geltungsbereich,
- fachgerechte Installation von fünf Quartierhilfen für die Zwergfledermaus im Umkreis von bis zu 1 km um den Geltungsbereich.

**17. Flächen für Versorgungsanlagen; hier: Trafostation (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Im Plangebiet wird eine Fläche für eine Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung Trafostation festgesetzt.

**18. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hörstel sowie des Versorgungs- und Entsorgungsträger belastet.

**19. Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)**

Im **WA 3** ist die Verwendung von Öl-Brennstoffen in Heizanlagen und ähnlichen Verbrennungsanlagen unzulässig.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

**Für den Geltungsbereich gelten folgende Festsetzungen:**

### 1. Dachneigungen/Dachform (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 NBauO)

#### Im WA 1:

- Es sind nur Flach- oder Satteldächer zulässig.
- Die Dachneigung ist abhängig von der Dachform:
  - Bei einem Satteldach beträgt die Dachneigung zwischen 30° bis 45°.
  - Bei einem Flachdach beträgt die Dachneigung max. 5°.

#### Im WA 2 und WA 4:

- Es sind nur Flach- oder Satteldächer zulässig.
- Die Dachneigung ist abhängig von der Dachform:
  - Bei einem Satteldach beträgt die Dachneigung zwischen 30° bis 45°.
  - Bei einem Flachdach beträgt die Dachneigung max. 5°.

#### Im WA 3:

- Es sind nur Satteldächer zulässig.
- Die Dachneigung beträgt zwischen 30° bis 45°.

#### Im WA 5:

- Wird das 2. Vollgeschoss nicht im Dachgeschoss errichtet, sind nur Zelt- oder Flachdächer zulässig.
- Wird das 2. Vollgeschoss im Fall eines Satteldaches im Dachgeschoss oder kein 2. Vollgeschoss errichtet, sind nur Sattel- oder Flachdächer zulässig.
- Die Dachneigung ist abhängig von der Dachform:
  - Bei einem Zeltdach beträgt die Dachneigung zwischen 15° bis 25°.
  - Bei einem Flachdach beträgt die Dachneigung max. 5°.
  - Bei einem Satteldach beträgt die Dachneigung zwischen 30° bis 45°.
- Vollgeschosse sind oberhalb des zweiten Geschosses unzulässig.

### 2. Dachausbildung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 NBauO)

Dachausbauten/-gauben sind zulässig, dabei darf die Gesamtlänge der Dachausbauten/-gauben je Gebäudeseite maximal 50 % der zugehörigen Trauflänge betragen. Ein Dachaufbau in Form eines Zwerchhauses/-giebels (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/-giebels maximal 2,75 m über dem zugehörigen fertigen Geschossfußboden hoch geführt werden und die Zwerchhaus/Giebelbreite darf maximal 5,0 m betragen. Zwerchhäuser/-giebel werden auf die Gesamtlänge der Dachausbauten/-gauben (je Gebäudeseite maximal 50 % der zugehörigen Trauflänge) angerechnet.

### 3. Dachfarben (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 NBauO)

Bei geneigten Dächern sind Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen Rot, Braun, Dunkelgrau oder Anthrazit zulässig.

Zulässig sind Dachziegel aus Ton oder Beton ohne Glaszusätze. Unzulässig sind insbesondere glasierte Dachziegel, Glanz-, Kristall- oder Edelengoben.

Untergeordnete Dachflächen und Ausbauten bis zu 20 % der Gesamtdachfläche können in Zink ausgeführt werden.

Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wintergärten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung sowie begrünte Dächer.

Die Attikaabdeckungen bei Flachdächern sind ausschließlich in einem matten Metall zulässig.

#### **4. Fassadengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)**

Zur flächigen Ausgestaltung der Fassadenwandflächen sind nur folgende Materialien zulässig:

- Roter bzw. rötlicher Klinker,
- Putz mit weißer Farbgebung,
- Sand-/Kalkstein.

Andere Materialien werden bis zu einem Anteil von 30 % der Fassadenfläche zugelassen. Die Verwendung von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe oder Baumaterialien nachahmen (z. B. Stein-, Holz- oder Fachwerkimitationen), ist nicht zulässig. Glänzende Materialien sind ausgeschlossen.

#### **5. Doppelhäuser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)**

Für die im WA 1, WA 3 und WA 4 zulässigen Doppelhäuser sind beide Gebäudehälften mit einem einheitlichen Dach (Form, Ausdehnung, Neigung, Material, Farbe etc.) zu versehen. Dies gilt auch für die einheitliche Material- und Farbwahl der Außenwände.

#### **6. Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)**

Je Wohneinheit (WE) sind mindestens 1,5 Stellplätze auf den jeweiligen zugehörigen Grundstücken bzw. gemäß Ablösesatzung der Stadt Hörstel (in der jeweils gültigen Fassung) nachzuweisen. Dies entspricht bei einer WE  $\geq 2,0$  Stellplätze.

#### **7. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Fuß-/Radwege) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)**

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Fuß-/Radwege) und in einer Tiefe von 3,0 m hierzu sind nur als lebende Hecke in Form von heimischen Gehölzen oder Natursteinmauern zulässig. Dabei dürfen die Einfriedungen eine Höhe von 1,0 m bezogen auf die Oberkante des Kantensteins der Randeinfassung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten. Sollte die zugehörige Erschließungsstraße noch nicht fertiggestellt sein, wird die Bezugshöhe von der Stadt Hörstel im Einzelnen angegeben.

Für Eckgrundstücke können Ausnahmen von der Höhenfestsetzung gemäß § 69 Abs. 3 BauO NRW erteilt werden.

#### **8. Einfriedungen im Überschwemmungsbereich (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)**

Innerhalb des Überschwemmungsbereiches sind Einfriedungen mit Zäunen, Mauern oder Wällen unzulässig. Entlang der öffentlichen Grünfläche (Gewässerrandstreifen) sind Einfriedungen mit freiwachsenden oder geschnittenen Laubholzhecken aus heimischen Gehölzen

in einer Höhe von 1,0 m bis maximal 1,5 m, gemessen von der Oberkante Gelände, verpflichtend.

#### **9. Vorgartengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)**

Vorgärten sind die Grundstücksfreiflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudeflucht.

Vorgärten sind je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (zum Beispiel Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. Hierbei ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie zum Beispiel Abdichtbahnen sind unzulässig.

#### **10. Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 und Nr. 7 BauO NRW)**

Bewegliche Abfallbehälter sowie Müllboxen und Stellplatzanlagen mit fünf oder mehr Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge sind mit Hecken, Abpflanzungen von Sträuchern oder immergrünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzuschirmen. Die Höhe der Hecken, Abpflanzungen und Rankgerüste darf 1,80 m nicht überschreiten.

Sämtliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wie versickerungsfähigen Betonpflastersystemen (Splittfuge, Rasenfuge), Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke, zu befestigen.

#### **11. Grundstücksmodellierungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)**

Das vorhandene Gelände ist grundsätzlich im Ursprungsniveau zu belassen. Bodenauffüllungen bzw. -abgrabungen sind auf das bautechnisch nötigste zu reduzieren. Auch zulässige, durch die Baumaßnahme erforderliche Grundstücksmodellierungen müssen an den Grundstücksgrenzen auf das vorhandene Geländeniveau zurückgeführt werden.

## **HINWEISE / EMPFEHLUNGEN**

1. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
2. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Stadt Hörstel, Fachdienst II/1 Planen und Umwelt, Rathaus Riesenbeck II, Sünthe-Rendel-Straße 14, 48477 Hörstel eingesehen werden.
3. **Bodenfunde**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler, (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Das östliche Plangebiet liegt innerhalb eines Bodendenkmales gemäß § 2 Abs. 5 DSchG NW (Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-

Westfalen). Darunter könnten bislang unbekannte archäologische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkannt zerstört werden. Bei anstehenden Erdarbeiten ist eine denkmalrechtliche Genehmigung bei der Bodendenkmalpflege einzuholen. Bei Bodeneingriffen, welche im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens im Bodendenkmalbereich durchgeführt werden und Bereich unter dem Niveau der gegenwärtigen Geländeoberkante tangieren, ist zwingend eine archäologische Begleitung erforderlich. Die Notwendigkeit der Ausweisung weiterer Grabungsflächen ist im Befundfalle nicht auszuschließen. Vorbeginn von Erschließungs- oder Bauarbeiten ist mit zeitlichem Vorlauf und auf Basis der abgeschlossenen Detailplanung eine Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) abzustimmen. Sofern sich Hinweise ergeben, dass auch im übrigen Bereich archäologische Befunde zu erwarten sind, gelten die Bestimmungen zum Bodendenkmal auch für die übrigen Flächen des Plangebietes. Gemäß § 29 DSchG NW sind die Kosten der archäologischen Untersuchung im Rahmen der beabsichtigten Maßnahme durch den Verursacher zu tragen.

#### 4. Altablagerungen

Im Plangebiet ist aufgrund der ehemaligen Nutzung als Gärtnerei ein Bodenbelastungsverdacht gegeben. Dieser Aspekt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Vor Baubeginn ist hierzu eine Bauaktenrecherche durchzuführen. Des Weiteren hat eine Abstimmung der Rechercheergebnisse mit dem Kreis Steinfurt (Umwelt- und Planungsamt) zu erfolgen, um den ggf. erforderlichen Untersuchungsbedarf im Rahmen der Baugenehmigung festzulegen. Ergibt die Recherche Anhaltspunkte für mögliche Bodenkontaminationen, so ist eine Gefährdungsabschätzung für das ehemalige Gärtnereigelände von einem anerkannten Sachverständigen (Gutachter) in Abstimmung mit dem Kreis Steinfurt (Umwelt- und Planungsamt) durchzuführen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten weitere Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich der Kreis Steinfurt (Umwelt- und Planungsamt) zu benachrichtigen.

#### 5. Kampfmittel

Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten, da es keine Garantie dafür gibt, dass das Gelände frei ist von Kampfmittel. Weist bei Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde der Polizei zu verständigen.

#### 6. Hinweise zu artenschutzrechtlichen Erfordernissen:

Sollte es zu einer Fällung von im Gebiet vorhandenen Bäumen kommen, ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße der Fällzeitpunkt in den Zeitraum zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres zu legen. Gemäß Artenschutzgutachten umfasst diese zeitliche Beschränkung auch Gebäudeabbrüche sowie Arbeiten an im Plangebiet vorhandenen Hecken, Garten- und Ziergehölze und die partielle Berankung der Gebäude mit Efeu.

Eine Ausnahme von der Bauzeitenregelung ist möglich, wenn im Rahmen einer gesonderten artenschutzrechtlichen Kontrolle der Nachweis erbracht werden kann, dass alle Brutvögel ihre Brut beendet haben bzw. derzeit keine Brut vorliegt. In diesem Fall ist eine Durchführung der Rodungs- und/oder Abbrucharbeiten in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde gegebenenfalls auch während der Sperrzeit möglich.

Im Falle eines Abrisses der massiven Gebäudebestände im Norden des Plangebietes sind risikomindernde Maßnahmen für Fledermäuse erforderlich: manuelle Abnahme der Dacheindeckung aus Tonziegeln, Demontage von Attikarandprofilen von Hand, Öffnung ggf. vorhandener Rolladenkästen von der Innenseite, dabei kein Komprimieren und Quetschen von Hohlräumen. Im Falle eines Auffindens von -auch scheinbar toten- Fledermausindividuen werden die Abbrucharbeiten umgehend eingestellt und ein Fachgutachter hinzugezogen.

7. Der § 8 Abs. 1 BauO NRW ist zu beachten. 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,
- soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.
8. Den Bauherren wird empfohlen, regenerative Energien (z. B. Solarenergie) zu nutzen sowie unbelastetes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) für Bewässerungszwecke zu verwenden (z. B. Regentonne).
9. Südlich im Plangebiets befindet sich das Überschwemmungsgebiet der Bevergerner Aa. Für die Überschwemmungsgebietsflächen zwischen der Grenze des Bebauungsplanes und der Bevergerner Aa gelten die Bestimmungen des § 78a Wasserhaushaltsgesetz.
- Die Errichtung baulicher Anlagen sowie das Errichten von Mauern, Wällen, Zäunen etc. und das Erhöhen der Erdoberfläche sind hier untersagt.
10. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Verdringung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
11. Von der Landesstraße L 591 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
12. Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden sollten, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollten auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden. Daneben wird empfohlen, wasserresistente Materialien und Konstruktionen zu verwenden. Die Nutzung von Keller und Erdgeschoss sollten an die Gefahrenlage angepasst werden. Es wird dabei auf die Hochwasserschutzfibel, Objektschutz und bauliche Vorsorge vom Dezember 2018 vom Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat und dem § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für Bebauungen im WA 3 verwiesen.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 08.07.2021  
Mi/Su-320.012

.....  
(Der Bearbeiter)

