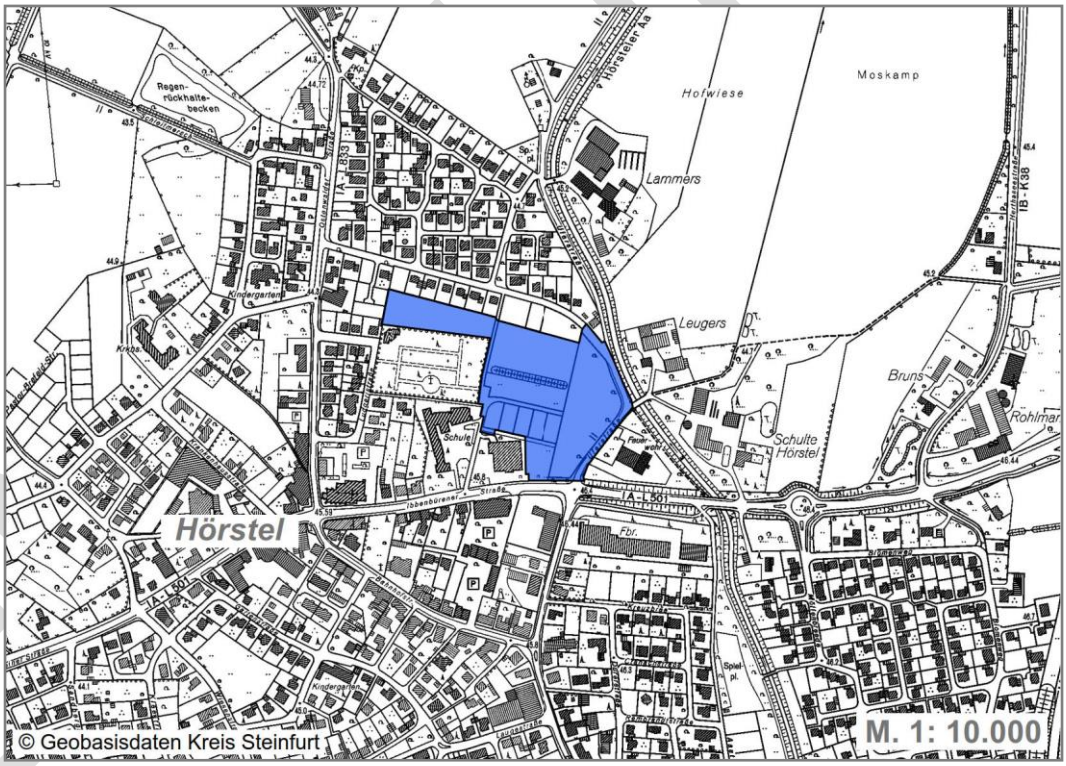
Stadt Hörstel

Kreis Steinfurt

Bebauungsplan Nr. 129
„Uferquartier“

- öffentliche Auslegung -

Textliche Festsetzungen



ENTWURF

Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 129 „Uferquartier“ tritt der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 87 „Uferstraße/Langenhorstweg“ und dessen Änderungen für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

TEIL A: Planungsrechtliche Festsetzungen

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

a) Fläche für den Gemeinbedarf (Verwaltung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

In der *Fläche für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung *Verwaltung* sind zulässig:

- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen zur Wärmeversorgung, Technikräume-/Technikzentrale für kaltes Nahwärmenetz,
- Verwaltungsergänzende Einrichtungen (z. B. Mensa, Kaffeeküchen etc.)
- mit der Zweckbestimmung verbundene Nebenanlagen und Stellplätze

b) Fläche für den Gemeinbedarf (bestehende Sportanlagen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

In der *Fläche für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung *bestehende* Sportanlagen sind zulässig:

- Spiel- und Sportanlagen,
- Sportanlagenergänzende Einrichtungen (z. B., Einzäunung, Sitzbänke, Beleuchtung etc.)
- mit der Zweckbestimmung verbundenen Nebenanlagen und Stellplätze

c) Allgemeines Wohngebiet (§ 1 i.V.m. § 4 BauNVO)

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

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

Sämtliche ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind im **WA 1, WA 2, WA 3** und **WA 4** im gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In dem Allgemeinen Wohngebiet **WA 5** sind die folgenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind im **WA 5** gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Sämtliche andere ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden im **WA 5** gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch

ENTWURF

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Grundflächenzahl (GFZ)
- die Zahl der Vollgeschosse
- die Höhe der baulichen Anlagen (Gesamt-/ Trauf- und Firsthöhe)

festgesetzt.

a) Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

Im Bebauungsplan ist für die Teilbereiche **WA 1, WA 2, WA 3, WA 4** und **WA 5** eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 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.

b) Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl ergibt sich aus der Nutzungsschablone.
Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von unterirdischen Garagengeschossen (Tiefgaragen) unberücksichtigt.

c) Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus der Nutzungsschablone.

Im **WA 2, WA 3, WA 4** und **WA 5** sind Vollgeschosse oberhalb des zweiten Geschosses unzulässig.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind im **WA 5** im Einvernehmen mit der Stadt Hörstel Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse um +1 zulässig, wenn die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen sowie Trauf- und Gesamthöhen eingehalten werden und eine Tiefgarage errichtet wird.

d) Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Höhenfestsetzungen ergeben sich aus der Nutzungsschablone. Die max. zulässige Gesamthöhe (GH) / Traufhöhe (TH) wird relativ zur Höhe der Straße festgesetzt. Die Höhe ist als Mindest- oder Maximalhöhe festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) ermittelt sich als Abstand zwischen dem Schnittpunkt der äußeren Wandhaut mit der Oberkante der Dacheindeckung und der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite in der Grundstücksmitte.

Im **WA 1** beträgt die Traufhöhe (TH) maximal 4,75 m.

Im **WA 2** und **WA 4** beträgt die Traufhöhe (TH) maximal 7,0 m.

Im **WA 3** beträgt die Traufhöhe (TH) zwischen 5,5 m und 7,0 m.

Im **WA 5** beträgt die Traufhöhe (TH) zwischen 5,5 m und 10,5 m.

Die Festsetzungen zur Traufhöhe gelten nicht für Dachaufbauten, Zwerchhäuser sowie Nebenanlagen.

Die Gesamthöhe (GH) ermittelt sich aus dem Abstand zwischen des obersten Gebäudeabschlusses (Attika/ First/ Schnittpunkt Außenwand/ Dachhaut) und der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite in der Grundstücksmitte.

Im **WA 1** beträgt die Gesamthöhe (GH) maximal 9,0 m. Bei einem Flachdach beträgt im **WA 1** die Gesamthöhe (GH) maximal 7,5 m.

Im **WA 2, WA 3, WA 4** und **WA 5** beträgt die Gesamthöhe (GH) maximal 10,5 m.

Sofern eine fertige Erschließungsstraße nicht vorhanden sein sollte, dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (Traufhöhe, Gebäudehöhe) bis 0,40 m, bezogen auf die Straßenhöhen der angrenzenden Baustraße (Straßenmitte an der das Grundstück erschließenden Seite in der Grundstücksmitte) überschritten werden.

ENTWURF

Bauliche Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie (Photovoltaikanlagen) dürfen die maximale Gesamthöhe (GH) um 1,2 m überschreiten.

Die festgesetzte maximale Gesamthöhe (GH) bei Flachdächern darf durch sonstige Dachaufbauten (z. B. technische Aufbauten, Technikzentralen, Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäuser und Lichtkuppeln), nicht jedoch durch Werbeanlagen, um maximal 2,0 m überschritten werden, wenn die Überschreitung auf weniger als 30% der Grundrissfläche des obersten Geschosses erfolgt. Entsprechende Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß der Überschreitung von der obersten Gebäudeaußenwand zurücktreten.

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

WA 1:
Pro Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig: je Einzelhaus maximal 2 und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit.

WA 2:
Pro Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

WA 3:
Die Einzelhäuser der Hausgruppen dürfen jeweils nur aus einem Wohngebäude bestehen und maximal 1 Wohneinheit beinhalten.

WA 4:
Pro Doppelhaushälfte ist maximal 2 Wohneinheit zulässig.

WA 5:
Pro Gebäude sind maximal 5 Wohneinheiten zulässig. Sollte im **WA 5** eine Seniorenanlage oder eine ähnliche Nutzung geplant werden, kann in diesem Fall im Einvernehmen mit der Stadt Hörstel gemäß § 31 Abs. 1 BauGB eine Ausnahme von der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zugelassen werden.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die rückwärtige, vom öffentlichen Straßenraum abgewandte Baugrenze darf durch Wintergärten, Überdachungen und Terrassen um bis zu 2,00 m überschritten werden, sofern ihre Breite nicht mehr als maximal 5,0 m beträgt.

Im **WA 5** darf die Baugrenze zur Planstraße D durch Balkone oder Erker ab dem 1. Obergeschoss um bis zu 2,0 m überschritten werden, sofern ihre Breite 5,0 m nicht überschreitet.

Im **WA 5** sind Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, sofern ein Abstand von mind. 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen eingehalten wird.

5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird im **WA 1**, **WA 4** und **WA 5** als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im **WA 2** wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Die Gebäudelänge ist zwingend wie folgt festgesetzt:

- Gebäudetiefe ist gleich Gebäudebreite. Die maximale Gebäudetiefe/-breite beträgt 12 m. Im Übrigen gelten die Bestimmungen über die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Für das **WA 3** wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind hier Hausgruppen als Kettenhäuser, die sich durch folgende Bauweise auszeichnen:

- Ein Kettenhaus besteht aus einem Wohnhaus und einer Garage. Das Wohnhaus muss an die Süd-/ Südöstlichen Grundstücksgrenzen in einer Tiefe von mind. 10,0 m – gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze – über alle Geschosse herangebaut werden. Bei der Errichtung von Nicht-Vollgeschossen über dem 2. Vollgeschoss ist in einer Tiefe von mind. 6,0 m heranzubauen.

ENTWURF

Das Nicht-Vollgeschossen über dem 2. Vollgeschoss ist über die gesamte Gebäudebreite zu errichten. In Nord-/Nordwestlicher Richtung gelten die Regelungen zu den Grenzabständen des § 6 BauO NRW. Ausnahmsweise kann auf das Heranbauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen verzichtet werden, wenn die Gebäude als Endhäuser der Kettenhausbebauung errichtet werden.

Im **WA 1** sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

Im **WA 3** sind nur Hausgruppen zulässig.

Im **WA 4** sind nur Doppelhäuser zulässig.

6. Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Der Parkplatz wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) festgesetzt.
Er ist entsprechend seiner Funktion als Parkplatz auszubauen und zu erhalten.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg sind entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Sie sind entsprechend ihrer Funktion als Fuß-/Radweg auszubauen und zu erhalten.

7. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind in den Vorgartenbereichen unzulässig.

Vorgartenbereiche sind die Grundstücksbereiche zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und den ihnen zugewandten Baugrenzen einschließlich ihrer gedachten Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm und mit Farbtemperaturen unter 3.000 Kelvin (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten mit Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich) sowie geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden.

9. Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die zeichnerisch dargestellten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Zu erhaltende Bäume sind im Rahmen von Bauarbeiten nach den aktuellen Regeln der Technik zu schützen.
Ausfälle sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt gleichartig zu ersetzen. Ausnahmsweise ist eine Abweichung vom zeichnerisch dargestellten Standort von bis zu zwei Metern zulässig. Bei Baumstandorten entlang von Verkehrsflächen orientiert sich die Richtung der zulässigen Abweichung ausschließlich parallel zur Grenze der Verkehrsfläche.

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

a) Einzelbaumpflanzung

Im Bereich der Uferstraße erfolgt in Ergänzung der Erhaltungsgebote die Neupflanzung von zwei Linden (*Tilia cordata* oder *Tilia platyphyllos*) an den zeichnerisch dargestellten Standorten. Ausnahmsweise ist parallel zur Uferstraße eine Abweichung vom zeichnerisch dargestellten Standort von bis zu zwei Metern zulässig.

ENTWURF

Mindest-Pflanz-Qualität: Stammumfang 18 – 20 cm. Die Bäume sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen. Hierbei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m³ zu gewährleisten.

b) Straßenraumbegrünung

Die Planstraßen im Geltungsbereich sind gleichmäßig mit geeigneten hochstämmigen Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung zu bepflanzen (mögliche Artenauswahl geeigneter Straßen- und Stellplatzbäume: siehe Begründung). Es erfolgt die Pflanzung von mindestens einem Baum pro laufende 15 m Straßenlänge. Je Straßenzug erfolgt die einheitliche Pflanzung einer Baumart.

Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind umgehend in der nächstmöglichen Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Mindest-Pflanzqualität: Stammumfang 18 – 20 cm. Die Bäume sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen. Ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m³ sowie eine Baumscheibe mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 6 m² pro Baum sind einzuhalten. Die Baumscheiben sind gegen Überfahrung zu schützen.

c) Stellplatzbegrünung

PKW-Stellplatzanlagen mit zehn oder mehr Einstellplätzen sind je angefangene fünf Einstellplätze mit einem geeigneten hochstämmigen Laubbaum 1. oder 2. Ordnung gleichmäßig zu bepflanzen (mögliche Artenauswahl geeigneter Straßen- und Stellplatzbäume: siehe Begründung).

Mindest-Pflanzqualität: Stammumfang 18 – 20 cm. Die Bäume sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen. Hierbei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m³ zu gewährleisten. Die Baumscheiben sind mit einer offenen Vegetationsfläche von jeweils mindestens 6 m² herzustellen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahrung zu schützen.

Alternativ besteht die Möglichkeit einer begrünten Stellplatzüberdachung. Die Überdachungen sind offen, d. h. ohne Seitenwände anzulegen. Die Dächer sind dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter Verwendung geeigneter Gräser und Wildkräuter anzulegen. Bei der Bemessung der zu pflanzenden Stellplatzbäume sind die begrünten überdachten Stellplätze nicht einzurechnen.

Die Erhaltungsgebote für Einzelbäume können auf die Pflanzgebote Nr. 10 c) -sofern sich der Baumstandort in unmittelbarer Nähe zu geplanten Stellplätzen befindet- angerechnet werden.

d) Grundstücksbegrünung

Innerhalb der WA-Flächen erfolgt je 300 m² Grundstücksfläche die Pflanzung von mindestens einem Laubbaum. Zu pflanzen ist ein hochstämmiger heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum (Stammhöhe bei Pflanzung mindestens 180 cm).

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche erfolgt je 500 m² die Pflanzung von mindestens einem hochstämmigen Laubbaum 1. oder 2. Ordnung. Mindestpflanzqualität: Stammumfang 16 – 18.

Bestandsbäume können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

e) Dachbegrünung

Es sind grundsätzlich alle Flachdächer der Hauptgebäude sowie Carports/Garagen mit Flachdach bzw. mit einer Dachneigung < 15° flächendeckend extensiv zu begrünen.

Dies gilt nicht für Teilflächen mit technischen Einrichtungen, Dachterrassen und Belichtungsflächen. 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 durch-wurzelbarer Substratstärke und unter vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Gräser und Wildkräuter (Flächenanteil mindestens 80 %) anzulegen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

ENTWURF

Dächer von Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Zuwegungen und Terrassenbereichen sowie Wintergärten und Gartenhäusern dauerhaft intensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratdicke hat 0,4 m zu betragen.

11. Externe Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB)

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung: Für die entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei Umsetzung der Planung werden externe Ersatzmaßnahmen erforderlich. Eine Kompensation des rechnerisch ermittelten Biotopwertdefizits erfolgt über einen anerkannten Flächenpool in der Gemarkung Saerbeck, Flur 15, Flurstück 11. Auf einer Gesamtgröße von 5,16 ha innerhalb des Naturschutzgebietes „Haverforths Wiesen und Grützemachers Kanälchen“ erfolgen von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannte Optimierungsmaßnahmen.

Artenschutz/CEF: Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorgesehen, die vor Beginn der Baumaßnahmen abschließend durchzuführen sind und funktionsbereit zur Verfügung zu stehen haben:

- Anlage einer mindestens 1 ha umfassenden Obstwiese in der Gemarkung Riesenbeck, Flur 39, Flurstück 22 unter multifunktionaler Berücksichtigung der Lebensraumansprüche von Feldsperling und Star,
- dauerhafte, vertraglich gesicherte Aufhängung von drei geeigneten Nisthilfen für den Feldsperling im Umkreis von bis zu 300 m um die o.g. Maßnahmenfläche,
- dauerhafte, vertraglich gesicherte Aufhängung von fünf geeigneten Nisthilfen für den Star im Umkreis von bis zu 300 m um die o.g. Maßnahmenfläche,

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

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

13. Solare Strahlenenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die für Solarenergie nutzbaren Dachflächen (nach Süden beziehungsweise nach Südwesten ausgerichtete Dachflächen und Flachdächer) der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 40% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

ENTWURF

TEIL B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

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

Im **WA 1**:

- Es sind nur Flach-, Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig.
- Die Dachneigung ist abhängig von der Dachform:
  - Bei Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer beträgt die Dachneigung zwischen 35° bis 45°.
  - Bei einem Flachdach beträgt die Dachneigung max. 5°.

Im **WA 2 und WA 4**:

- Es sind nur Flach-, Zelt-, Sattel- oder Pultdächer zulässig:
  - Die Dachneigung ist abhängig von der Dachform:
  - Bei einem Flachdach beträgt die Dachneigung max. 5°.
  - Bei Zelt- oder Pultdächern beträgt die Dachneigung zwischen 15° und 25°.
  - Bei einem Satteldach beträgt die Dachneigung zwischen 35° bis 45°.

Im **WA 3**:

- Es sind Pult- oder Flachdächer zulässig.
- Die Dachneigung ist abhängig von der Dachform:
  - Bei Pultdächern beträgt die Dachneigung zwischen 15° und 25°.
  - Bei einem Flachdach beträgt die Dachneigung max. 5°.

Im **WA 5**:

- Es sind Pult- oder Flachdächer zulässig.
- Die Dachneigung ist abhängig von der Dachform:
  - Bei Pultdächern beträgt die Dachneigung zwischen 15° und 25°.
  - Bei einem Flachdach beträgt die Dachneigung max. 5°.

2. Dachneigung/Höhe/Dachform für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind nur Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 5° zulässig.

3. Aufstehende Außenwände (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Aufstehende Außenwände sind im **WA 1** oberhalb des Erdgeschosses in Richtung der Plangebietsgrenze nur mit einem Rücksprung von mind. 2,0 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zulässig.

Nicht-Vollgeschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses (Staffelgeschosse) sind im **WA 3** zur Straße hin zu orientieren. Rücksprünge der Außenwand gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses sind unzulässig.

4. Dachaufbauten, -einschnitte (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

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

ENTWURF

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.

Anlagen für Photovoltaik sind auf den Dächern der Wohngebäude als in die Dachhaut integrierte oder auf die Dachhaut unmittelbar aufmontierten Systeme mit gleicher Dachneigung zum Hauptdach auszuführen. Ausgenommen davon sind Anlagen für Photovoltaik auf begrünten Flachdächern. Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten, flächenbündig mit der Dachhaut eingesetzte Anlagen sind hiervon ausgenommen.

5. Doppelhäuser und Kettenhäuser/Hausgruppen (§ 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 oder Hausgruppen/Kettenhäuser sind die 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. Ausschluss von Außentreppenanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Außerhalb der Wohn- und Nebengebäude liegende Treppenaufgänge, die der Haupterschließung der Obergeschosse bzw. Dachgeschosse dienen, sind nicht zulässig.

7. Vorgärten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Die Grundstücksfreiflächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und den ihnen zugewandten Baugrenzen einschließlich ihrer gedachten Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (Vorgärten) sind gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW gärtnerisch anzulegen.

Mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen zu den Grundstücken und Flächen für nicht überdachte Stellplätze werden die Vorgartenflächen als Vegetationsfläche angelegt und als solche dauerhaft erhalten. Nicht zulässig ist die großflächige Verwendung von Kies, Kieseln, Schotter, Steinen etc. und/oder Folienabdeckung. Die Fläche für Zuwegungen, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze darf eine Breite von 7 m nicht überschreiten.

8. Grundstücksseitige Einfriedung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Zur Einfriedung der Grundstücke sind ausschließlich natürliche Materialien zulässig. Hierzu zählen Holzzäune, Natursteinmauern oder lebenden Hecken. Zulässig sind auch Mischformen aus lebender Hecke und Zaun. Gabionen zur Einfriedung von Grundstücken sind nicht zulässig.

Der Zaun liegt hierbei grundstücksseitig oder innerhalb der Hecken.
Heckenpflanzungen erfolgen mit Laubgehölzarten gemäß der nachfolgenden Liste:

Pflanzliste Einfriedungen	
Name dt.	**Name bot.**
Feldahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Liguster	*Ligustrum vulgare*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*

Nadelgehölze und Immergrüne sind grundsätzlich nicht zulässig.

ENTWURF

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

Einfriedungen zu den an öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Fuß-/Radwege) zugewandten Seiten sind in einer Tiefe von 3,0 m nur als lebende Hecke in Form von heimischen Gehölzen oder Natursteinmauern zulässig. Dabei dürfen die Einfriedungen eine Höhe von 1,0 m bezogen auf Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite in der Grundstücksmitte nicht überschreiten.

Sofern eine fertige Erschließungsstraße nicht vorhanden sein sollte, dürfen die festgesetzten Einfriedungshöhen bis 0,20 m, bezogen auf die Straßenhöhen der angrenzenden Baustraße (Straßenmitte an der das Grundstück erschließenden Seite in der Grundstücksmitte) überschritten werden.

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 immer grünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzuschirmen. Die Höhe der Hecken, Abpflanzungen und Rankgerüste darf 1,80 m nicht überschreiten.

Sämtliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen und begrünten Materialien wie versickerungsfähigen Betonpflastersystemen (Splittfuge, Rasenfuge), Rasengittersteinen oder Schotterrasen zu befestigen.

11. 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 >= 2,0 Stellplätze.

ENTWURF

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. Juni 2021 (BGBl I S. 1802) 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, Sünte-Rendel-Str. 14, 48477 Hörstel-Riesenbeck 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).

4. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Kreis Steinfurt) 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. Artenschutzrechtliche Belange

Folgende Belange sind zu berücksichtigen, um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden:

Eine Entfernung und Rodung von Gehölzen ist nur zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres möglich. Zwischen dem 01.03. und dem 30.09. eines Jahres ist im Regelfall keine Durchführung der Maßnahmen möglich. Dies umfasst auch im Plangebiet vorhandenen Hecken sowie Garten- und Ziergehölze. Eine mögliche Ausnahme von der Bauzeitenregelung kann sich ergeben, wenn im Rahmen einer gesonderten, durch einen Fachgutachter durchzuführenden, artenschutzrechtlichen Kontrolle der Nachweis erbracht werden kann, dass alle Brutvögel ihre Brut an den auf dem Gelände vorhandenen Gehölzen beendet haben bzw. derzeit keine Brut vorliegt. In diesem Fall ist eine Durchführung der Rodungsarbeiten gegebenenfalls auch während der Sperrzeit möglich.

Grundsätzlich ist im Sinne des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG ist vor Fäll- oder Schnittmaßnahmen sicherzustellen, dass das Gehölz nicht als Brut- oder Lebensstätte für Vögel oder Fledermäuse dient. Dies gilt insbesondere für die aktuelle Nutzung als Fledermauswinterquartier zum Zeitpunkt der Fällung, aber auch für die Funktion als regelmäßig wiederkehrend genutzter Lebensraum. Sollten sich entgegen der fachgutachterlichen Prognose des artenschutzrechtlichen Gutachtens entsprechende Funktionen ergeben, ist umgehend ein Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde herzustellen.

ENTWURF

7. Im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

8. Zur Förderung der biologischen Vielfalt wird empfohlen, die Haupt- und Vorgartenflächen in möglichst naturnaher Weise und unter Verwendung heimischer Blühpflanzen, Stauden und Gehölze anzulegen.

9. Neue Gebäude können im Plangebiet an ein zentrales Wärmesystem angeschlossen werden.

10. Für das Plangebiet wird empfohlen, dass Gebäude mindestens mit dem Standard eines KfW-Effizienz-Hauses 40 errichtet werden.

11. Es wird empfohlen, mindestens eine E-Ladestation je Grundstück im WA 5 für elektrisch betriebene Fahrzeuge vorzuhalten.

12. Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des örtlich anstehenden Bodens im Zuge der Bauarbeiten ist auf einen sachgerechten Umgang mit dem Boden nach den anerkannten Regeln der Technik zu achten (siehe auch Umweltbericht Kapitel 4.2).

13. Es wird die Speicherung und Nutzung des anfallendem Dachwassers zum Zwecke der Garten- und Gründachbewässerung sowie als Brauchwasser empfohlen. Eine Speicherung kann beispielsweise über den Einbau einer entsprechend dimensionierten Zisterne erfolgen. Das empfohlene Speichervolumen liegt bei 4 m³ je Wohneinheit oder 100 m² Wohnfläche. Zum Zwecke einer reinen Gartenbewässerung eignet sich auch die Aufstellung einer Regentonne.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 17.09.2021
Bu/Mi/Su-320.014

.....
(Der Bearbeiter)

Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR

ENTWURF