



Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 59 "Gewerbegebiet Talstraße"

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN GEM § 9 (1) BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE Gewerbegebiet
Die jeweils im Bebauungsplan eingetragenen Ziffern beziehen sich auf die Abstandsliste 1990 und sind unzulässig.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
h <= Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter über Normalnull
z.B. 68,00 m über NHN

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, PFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE

Flächen für die Erhaltung und ergänzende Neuanpflanzung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Flächen für die Wasserwirtschaft
Gräben mit Böschung
Unterhaltung und Entwicklung
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Flächen für Aufschüttungen

BAUGRENZEN

Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN

Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger

GRÜNFLÄCHEN

private Grünflächen/ Immissionsschutzgrün

BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

vorhandene Gebäude mit Hausnummer
vorhandene Gebäude, nicht amtlich eingemessen
Höhe in Meter über NHN (vorh. natürliches Gelände)
Deckelhöhe des Entwässerungskanal in Meter über NHN (Normalhöhennull)
Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
vorhandene unterirdische Leitung
Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind oder sein können (Verdachtsflächen - Stellungsbereich, sh. Hinweis Nr. 9)
vorhandene Trafostation

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) BauGB

- Die in der Liste der Betriebsarten (RdErl. Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandslass) v. 21.03.1990 (SMBl. NW. 283)) unter den im Plan festgesetzten Ziffern (z.B. unzulässig 1 - 148) aufgeführten Betriebsarten und solche mit ähnlichem Emissionsgrad sind in den entsprechenden Gewerbegebieten unzulässig.
- Abweichend von Ziffer 1 sind die mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten (siehe Abstandsliste von 1990) der jeweils nächstniedrigeren Abstandsklasse allgemein zulässig.
- Ausnahmen von den Ziffern 1 und 2 sind nach § 31 Abs. 1 BauGB für Betriebsarten der jeweils nächstniedrigeren Abstandsklasse zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz sichergestellt ist.
- Innerhalb des Gewerbegebietes sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Dies gilt nicht für Verkaufsstellen mit weniger als 30 m² Verkaufsfläche und für Baumärkte sowie für die nachfolgend aufgeführten Einzelhandelsbetriebe entsprechend der „Systematik der Wirtschaftszweige“ (Ausgabe 1979) mit folgenden Warensortimenten:
Nr. 437 Einzelhandel mit Kraft- und Schmierstoffen (Tankstellen)
Nr. 438 Einzelhandel mit Fahrzeugen, Fahrzeugteilen und Zubehör sowie Reifen
Ausnahme: Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich den Verkauf von Kraftfahrzeugen betreiben, wenn der Einzelhandel in funktionaler Verbindung mit einem störenden Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb geführt wird.
- Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vergnügungstätten gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 und § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO unzulässig.
Dies gilt für:
- Nachtlokale jeglicher Art und andere Räumlichkeiten, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen
- Diskotheken
- Spiel- und Automatenhallen
- Sex- und Swinger-Clubs
- Wettbüros
- Bordelle, bordellartige Betriebe, Wohnungsprostitution
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen und Nebengebäude nur in einem Abstand von mind. 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden.
- Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienenden Räume mit Fenstern der Schallschutzklasse II gem. VDI Richtlinie 2719 (Schallschutzmaß: mind. 30 dB) zu versehen.
- Im Gewerbegebiet sind die Gebäude in offener Bauweise zu errichten. Abweichend hiervon ist jedoch eine Überschreitung der in § 22 (2) BauNVO genannten Länge von 50 m allgemein zulässig (§ 22 (4) BauNVO).
- An den Straßeneinmündungen sind die Sichtdreiecke von sichtbehindernden Nutzungen und Bepflanzungen zwischen 0,70 m und 2,50 m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten. Hochstämmige Einzelbäume sind zulässig.
- Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Gehölzbestände sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neupflanzungen mit artgleichen Gehölzen zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
- Bei Inanspruchnahme der Grundstücke für die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung ist auf den zugehörigen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine geschlossene Bepflanzung (Pflanzenabstand 1 m x 1 m) mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Sichtfelder und Grundstückszufahrten etc. sind hiervon ausgenommen. Dies gilt sinngemäß auch für die Ergänzung der vorhandenen Gehölzbestände innerhalb der Fläche für die Erhaltung und ergänzende Neuanpflanzung.
- Auf privaten Stellplatzanlagen gem. § 48 BauO NRW mit mehr als drei Stellplätzen ist mindestens ein großkroniger Laubbaum je vier Stellplätze zu pflanzen und zu erhalten.
- Grundstückszufahrten, Stellplätze, Wege etc. sollen so gestaltet werden, dass das anfallende unbelastete Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickert (z.B. wasserdurchlässige Beläge).
- Innerhalb des Änderungsbereiches sind die in § 8 (3) 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebswohnungen etc.) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) 1 BauNVO) und damit unzulässig. Durch Baugenehmigung bereits genehmigte Betriebswohnungen etc. sind von dieser Regelung ausgenommen.
- Die Gebäudehöhe ist im Plan bezogen auf 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.
- Sonnenenergieanlagen (Photovoltaik u.a.) 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).

HINWEISE

- Mit der Erteilung der Baugenehmigung ist durch entsprechende Auflagen sicherzustellen, dass die im Plan festgesetzten Pflanzgebote innerhalb eines Jahres nach Inanspruchnahme der jeweiligen Grundstücke verwirklicht werden.
- Wenn bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (z.B. kulturgeschichtliche Bodenfunde d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenaußenfläche) entdeckt werden, ist dies der Stadt Hörstel und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, Tel. 0251/591-8911 unverzüglich anzuzeigen.
- Im Bereich der Fußgängerüberwege, Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen sollen die Hochborde abgesehen werden.
- Die der Erstellung oder wesentlichen Veränderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugrunde liegende Planung bedarf einer Genehmigung gem. § 58 LWG. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die gesetzlichen Vorschriften des Landeswassergesetzes und der Baordnung Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- Auf den Flurstücken 38 und 79 befindet sich ein metallverarbeitender Betrieb, der als Verdachtsfläche unter der Hfd. Nr. 04-102 registriert ist. In dem Betrieb wurde unter anderem mit Lösungsmitteln umgegangen. Auswirkungen auf die ausgewiesene Baufläche können aufgrund fehlender Bodenuntersuchungen derzeit nicht ausgeschlossen werden. Vorsorglich ist daher bei etwaigen baurechtlichen Verfahren, bei denen mit Eingriffen in den Boden im Näherbereich zu diesen Verdachtsflächen zu rechnen ist, die Untere Bodenschutz-/Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt zu beteiligen.
- Den Bauherren wird empfohlen regenerative Energien (z.B. Solarenergie) zu nutzen und unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) für Bewässerungszwecke zu verwenden.
- Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherren 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, Wärmeschutzsachverständigen) 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 Planungsamt, Untere Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt anzuzeigen. Weitere Informationen können im Internet beim LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) eingesehen werden.
- Die Durchführung aller bodeneingreifender Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Ist bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub außergewöhnlich verfrachtet 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.
Die im Plan entworfenen gekennzeichneten Flächen stellen einen Stellungsbereich dar. Es wird empfohlen, eine Sondierung / Überprüfung vor Beginn jeglicher erdbeeinträchtigender Baumaßnahmen in Abstimmung mit dem Ordnungsamt der Stadt Hörstel vorzunehmen.

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, Sünle-Rendel-Straße 14, 48477 Hörstel-Riesenbeck eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetz** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Bauordnungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV NRW S. 90).
- 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).
- Pflanzengesetz** (PflanzG) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- 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).

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Hörstel hat in seiner Sitzung am 07.10.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 47 "Talstraße - Birkenweg" zu ändern.

Bürgermeister
Der Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausliegen.
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
Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes am _____ ortsüblich amtlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Hörstel, den _____

Bürgermeister



STADT HÖRSTEL

Bebauungsplan Nr. 47 "Talstraße - Birkenweg" vereinfachte Änderung (2021)

MASSTAB 1:1.000
DATUM September 2021
Plangrundlage UTM / ETRS 89
BEARB.: Dipl. Ing. H. Spallek • StadtplanerIn • ArchitektIn • 49479 Ibbenbüren S 90588 A 16483