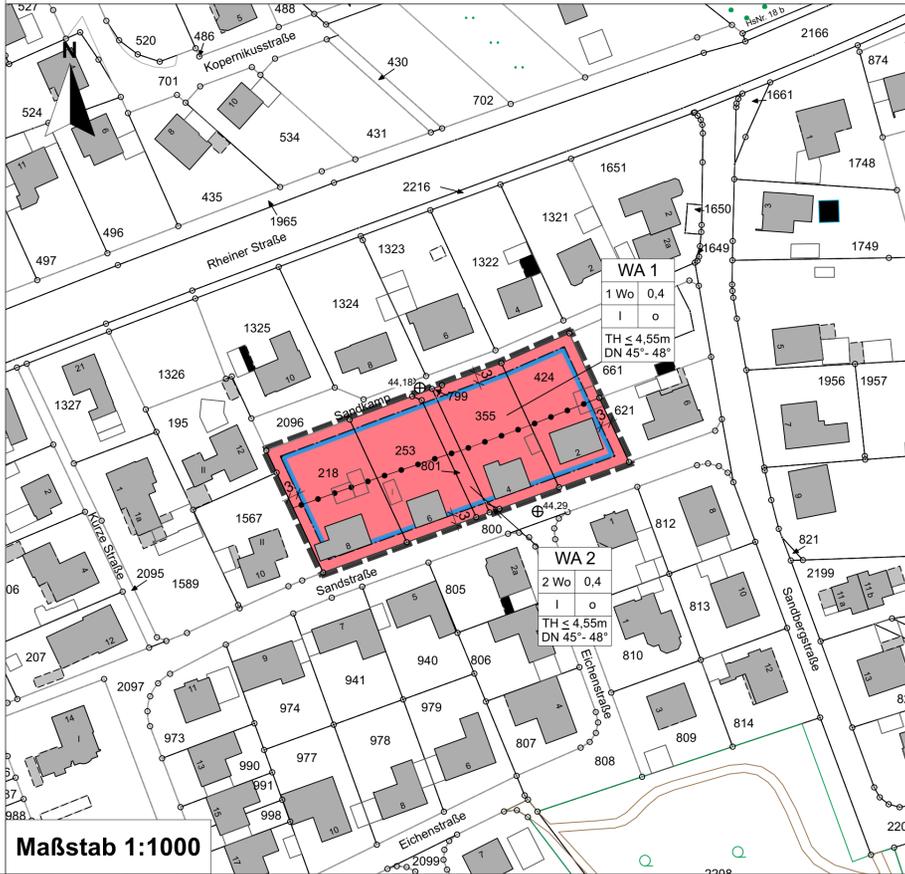


# Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Knobben I"

## Bereich Sandstraße / Sandkamp - mit örtlichen Bauvorschriften



Maßstab 1:1000

### Textliche Festsetzungen

#### §1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

#### §2 Maß der baulichen Nutzung

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von maximal 50 % für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen ist nur zulässig, wenn Stellplätze bzw. Zufahrten aus wasserdurchlässigen Belagsarten, wie bspw. Schotterrasen, Rasengittersteine oder Pflasterflächen mit mindestens 15 % offenem Fuganteil, hergestellt werden und kein Anschluss an die öffentliche Kanalisation zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt (§ 19 (4) BauNVO).

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) ist die Errichtung von zweigeschossigen Wohngebäuden nach § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn es sich bei dem zweiten Vollgeschoss um ein ausgebautes Dachgeschoss handelt und die Maximalhöhe der festgesetzten Traufhöhe von 4,55 m nicht überschritten wird.

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte gem. § 18 (1) BauNVO:  
oberer Bezugspunkt: Traufhöhe (TH) = Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut  
unterer Bezugspunkt: Höhenbezugspunkt im Straßenraum Sandkamp / Sandstraße über NHN (Angabe Stadt Hörstel, FD Tiefbau)

#### §3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die Errichtung von Garagen und überdachten Einstellplätzen sowie von Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 und 14 BauNVO ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgartenbereich) entlang der Straßen Sandkamp und Sandstraße nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

Nicht überdachte Stellplätze und generell Zufahrten müssen auf den privaten Baugrundstücken so angelegt werden, dass eine Versickerung von Regenwasser gewährleistet ist. Hierzu sind wasserdurchlässige Belagsarten wie Schotterrasen, Rasengittersteine oder Pflasterflächen mit Rasenfugen bzw. einem Fuganteil von mind. 15 % zu wählen. Bei Einrichtung von mindestens zwei nicht überdachten oder überdachten Stellplätzen oder Garagen sind für mindestens einen Stellplatz Vorkehrungen für die spätere Errichtung von Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge (Verlegung von Stromleitungen) zu treffen.

#### §4 Ein- und Ausfahrten

Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 7,00 m zulässig (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).

#### §5 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB auf den privaten Grundstücksflächen ausreichend dimensionierte Rückhaltebecken mit einem Rückhaltevolumen von mind. 50 l/m<sup>2</sup> versiegelter Fläche anzulegen. Die Ableitung in die Kanalisation ist gedrosselt erlaubt.

#### §6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) ist je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche auf dem jeweiligen Grundstück mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Festsetzung ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

### Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO

	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
1 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,4	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse
TH ≤ 4,55m	Höhe baulicher Anlagen; Traufhöhe (TH) über Bezugspunkt

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

	Offene Bauweise
	Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

PLANGRUNDLAGE

	Flurstücke mit Flurstücksnummer
	Gebäude mit Hausnummer

### Hinweise

#### 1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Bauland-mobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

#### 2. Baukultur, Denkmalschutz, Denkmalpflege

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. Ihre Entdeckung ist der Kommune und dem Landschaftsverband Westfalen Lippe, LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG). 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.

#### 3. Artenschutz

Die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere § 44 BNatSchG) gelten auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang ungebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherren / Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen / -rodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Bauaufreimung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 BNatSchG, z.B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten). Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z.B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

#### 4. Erkundungspflicht

Beim Ausbau der verkehrlichen oder technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbaunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer).

#### 5. Technische Regelwerke

Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können in der Bauabteilung der Stadt Hörstel während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

#### 6. Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung treten in dessen Geltungsbereich die bisher rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Knobben I“ außer Kraft und werden durch die Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Knobben I“ Bereich Sandstraße / Sandkamp ersetzt.

### Präambel

Aufgrund des § 1 (3), der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 89 der Bauordnung NRW (BauO NRW) und des § 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der jeweils geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Hörstel die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Knobben I" - Bereich Sandstraße / Sandkamp, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Hörstel, .....

Der Bürgermeister L.S.

### Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hörstel hat in seiner Sitzung am 06.04.2022 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Knobben I" - Bereich Sandstraße / Sandkamp, mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 13a i. V. m. § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Hörstel, .....

Der Bürgermeister L.S.

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Hörstel hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der Bebauungsplanänderung mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13a BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung haben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Hörstel, .....

Der Bürgermeister L.S.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hörstel hat die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Knobben I" - Bereich Sandstraße / Sandkamp mit örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am ..... als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Hörstel, .....

Der Bürgermeister L.S.

Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Knobben I" - Bereich Sandstraße / Sandkamp mit örtlichen Bauvorschriften wurde am ..... gem. § 10 (3) BauGB verkündet. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtskräftig geworden.

Hörstel, .....

Der Bürgermeister L.S.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Knobben I" - Bereich Sandstraße / Sandkamp mit örtlichen Bauvorschriften sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 (1) und (2a) BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 214 (3) BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Hörstel, .....

Der Bürgermeister L.S.

### Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Büro GeoPlan Bunten, Osnabrück.  
Dipl.-Geogr. Marion Bunten - Auguststraße 45 - 49080 Osnabrück

Osnabrück, .....

Planverfasser

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten - Katasteramt Steinfurt

Die im Planungsbereich dargestellten Flurstücke und Grenzzeichen sind vollständig und geometrisch einwandfrei. Die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze sind vollständig nachgewiesen. Die Angaben beziehen sich auf den Aktualitätsstand der Katasterdaten vom März 2022. Höhenangaben und ergänzende Topographie sind von der Bescheinigung ausgenommen.

Steinfurt, den .....

Kreis Steinfurt - Katasteramt

### Örtliche Bauvorschriften

#### §1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Knobben I“ Bereich Sandstraße / Sandkamp.

#### §2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die Dachflächen der Hauptgebäude nur als geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° - 48° zulässig.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) werden glasierte oder edelengobierte Ziegel als Eindeckung der Dächer von Hauptgebäuden und Nebenanlagen von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Zulässig sind alle übrigen Ziegel oder Betonsteine der Farben rot bis rotbraun sowie dunkelgrau bis schwarz.

Die für Solarenergie nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen sind zu mindestens 40 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Solarelemente und Photovoltaikanlagen sind auch als Dacheindeckung allgemein zulässig.

Die Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen sind bei Ausgestaltung als Flachdach (< 15°) dauerhaft zu begrünen. Anstelle einer Dachbegrünung ist auch die Begrünung von Gebäudefassaden der gleichen Abmessungen möglich. Die Nutzung von begrünten Dächern zur Gewinnung von Energie mittels Photovoltaikanlagen ist zulässig.

#### §3 Werbeanlagen

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und mit einer Größe bis zu max. 1 m<sup>2</sup> zulässig. Eine freistehende Werbeanlage ist nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,2 m über Geländehöhe zulässig. Eine Werbeanlage am Gebäude darf nicht höher als 3 m über Geländehöhe am Gebäude angebracht werden. Fahnen und -masten sind unzulässig. Eine Werbeanlage mit wechselndem oder bewegtem Licht ist ebenso unzulässig, wie tageslichtweiße Lichtfarbe bzw. kalte Lichttemperatur (z.B. blaue LED).

#### §4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gem. § 8 (1) Nr. 2 BauO NRW gärtnerisch als Wiesen-, Rasen-, Gehölz- und / oder Staudenflächen bzw. als Gemüsebeete zu bepflanzen und zu unterhalten. Steinbeete und Steingärten unter Verwendung von Kies, Kieseln, Schotter, Steinen etc. sind unzulässig. Zulässig sind Traufstreifen an den Gebäuden von max. 50 cm Breite.

Je Wohninheit (Wo) sind mindestens 1,5 Stellplätze auf den jeweiligen zugehörigen Grundstücken nachzuweisen.

Eine Einfriedung der Grundstücke ist ausschließlich aus natürlichen Materialien zulässig (Holzzaune, Natursteinmauern, lebenden Hecken). Zulässig sind Mischformen aus lebender Hecke und Zaun. Gabionen oder reine Kunststoffzäune (ab 80 % Kunststoffanteil) sind nicht zulässig. Zäune sind grundstückseitig bzw. innerhalb der Hecken zu errichten. Für die Pflanzungen sind die nachfolgend aufgeführten Laubgehölzarten zu verwenden:

Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )
Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )	Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )
Rotbuche ( <i>Fagus sylvatica</i> )	

Nadelgehölze und Immergrüne sind grundsätzlich nicht zulässig.

Die zulässige Höhe der Grundstückseinfriedungen von Grundstücken ist zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen auf max. 0,80 m begrenzt.



Stadtteil Hörstel

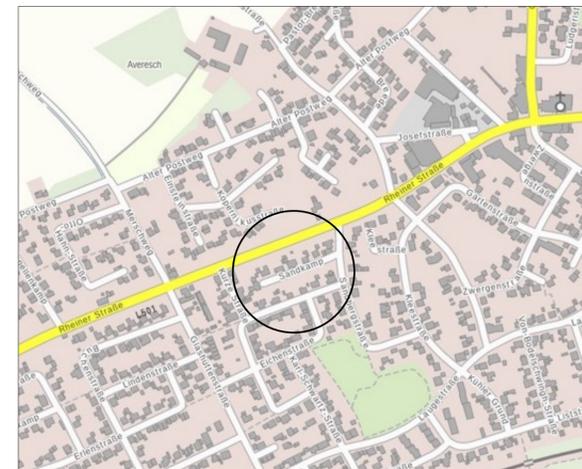
## Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Knobben I"

### Bereich Sandstraße / Sandkamp, mit örtlichen Bauvorschriften

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Planzeichnung

Entwurf | 26.04.2022



Quelle: Land NRW Geobasis.NRW 2022 | nicht maßstäblich

Auftraggeber: Stadt Hörstel

Planverfasser: GeoPlan Bunten | Osnabrück