



Für den Geltungsbereich dieser Änderung sollen künftig ausschließlich die nachstehenden Festsetzungen und Hinweise gelten.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) BauGB und gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW**

- Garagen, Carports, Nebengebäude und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen Garagen, Carports und Nebengebäude jedoch einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Harkenbergstraße (Katastergrenze) bzw. 3,0 m zur angrenzenden Grünfläche/Sportanlagen einhalten.
- Im Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 (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.
- Die Firsthöhe FH (obere Dachbegrenzungskante) darf innerhalb des Planbereiches maximal 9,50 m über der unter Nr. 6 beschriebenen Bezugshöhe liegen.
- Die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf maximal 6,50 m über der unter Nr. 6 beschriebenen Bezugshöhe liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge (maximal 50 % der Traulänge) werden hierdurch nicht berührt.
- Bei Gebäuden mit einem Flachdach darf die Gebäudehöhe ((GH) = Oberer Abschluss der Attika) maximal 7,00 m über der unter Nr. 6 beschriebenen Bezugshöhe liegen.
- Die Bezugshöhe für die Trauf-/Firsthöhe sowie für die Gebäudehöhe (GH) ist in der Planzeichnung mit BH vorgegeben.
- Die Dachneigung ist im Plan festgesetzt. Bei geneigten Dächern ist auf maximal 30 ° der Grundfläche des Hauptbaukörpers auch ein Flachdach zulässig. Einseitige Pultdächer sind nur mit einer Dachneigung von maximal 20° zulässig. Ausgenommen sind versetzt angeordnete Pultdächer bzw. aneinanderstoßende Pultdächer z.B. bei Doppelhäusern.
- Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und massive Nebengebäude sind mit der Dachform des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach auszuführen. Von den gestalterischen Festsetzungen sind Wintergärten, Gewächshäuser und Gartenhäuser ausgenommen.
- Je Wohneinheit (WE) sind mind. 1,5 Stellplätze auf den jeweils zugehörigen Grundstücken nachzuweisen, dies entspricht bei 1 WE >= 2,0 Stellplätze 2 WE >= 3,0 Stellplätze usw. Hiervon ausgenommen sind Wohneinheiten für die Unterbringung von Flüchtlingen.
- Einfriedungen jeglicher Art sind zur/entlang der Harkenbergstraße und in einer Tiefe von 4,0 m hierzu unzulässig. Darüber hinaus sind zur Einfriedung der Grundstücke ausschließlich natürliche Materialien zulässig. Hierzu zählen Holzzaune, Natursteinmauern oder lebende Hecken. Zulässig sind auch Mischformen aus lebender Hecke und Zaun. Gabionen oder reine Kunststoffzäune (ab 80 % Kunststoffanteil) zur Einfriedung von Grundstücken sind nicht zulässig. Der Zaun liegt hierbei grundstücksseitig oder innerhalb der Hecken.
- Parallel zur Harkenbergstraße ist ein Gehölzstreifen mit markanten Einzelbäumen und darüber hinaus mit heimischen Gehölzen vorhanden. Dieser 4 m breite Streifen wird als private Grünanlage festgesetzt. Die Gehölzbestände sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neupflanzungen mit artgleichen Gehölzen zu ersetzen. Je Grundstück ist über diese private Grünfläche/Grünanlage ein Zu-/Ausfahrtsbereich von maximal 5 m Breite zulässig. Die Zu-/Ausfahrt ist im Detail mit dem Tiefbauamt der Stadt Hörstel abzustimmen.
- 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. Wobei die Vegetationsfläche mindestens 50 % der Vorgartenflächen betragen muss. Nicht zulässig ist die großflächige Verwendung von Kies, Kiesel, Schotter, Steinen etc. und/oder Folienabdeckung. Die Fläche für Zuwegungen, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze darf eine Breite von 5 m nicht überschreiten. Für die weiteren nichtüberbaubaren Flächen gilt § 8 Abs. 1 BauO NRW (siehe Hinweis Nr. 9).
- Basierend auf den Lärmertimmungen im Rahmen der Bauabwägung Nr. 99 "Kohlerieweg" wird zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen nachstehende Festsetzung aufgenommen: Der Planbereich liegt innerhalb des Lärmpegelbereiches III, in dem von einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 61 - 65 dB(A) tagsüber auszugehen ist. Die Lärmbelastung in der Nacht liegt durchgehend über dem Orientierungswert der DIN 18005/07.02 - Schallschutz im Städtebau - und damit über 45 dB(A). Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG) müssen bei der Errichtung der Gebäude in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109/11.89 - Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8 erfüllt werden. Danach sind nach außen abschließende Umfassungsbauweise auszuführen, dass sie entsprechend dem Lärmpegelbereich III mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von La 61 - 65 dB(A) ein erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile, erf R'w, res. von mindestens 35 dB(A) aufweisen. Da im Planbereich durchgehend der Orientierungswert nachts für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) überschritten wird, sind zur Sicherung der Nachtruhe schallgedämmte Lüftungseinrichtungen wie folgt auszuführen: Im Planbereich sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Lüftung über die nördliche Gebäudeseite zu ermöglichen bzw. sind Fenster von Schlafräumen zur nördlichen Gebäudeseite hin anzuordnen.
- Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm und mit Farbtemperaturen unter 3.000 Kelvin (z.B. Natriumdampfampfen, LED-Leuchten mit Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich) sowie geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die für Solarenergie nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

**PLANZEICHENERLÄUTERUNG**

**FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB**

|   |  |
|---|--|
| <b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>        | <b>PRIVATE GRÜNFLÄCHEN</b>   |
| <b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet        | Grünanlage   |
| <b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b>        | <b>FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR U. LANDSCHAFT; PFLANZ- U. ERHALTUNGSGEBOTE</b> |
| 0,4 Grundflächenzahl                    | Erhaltung von Einzelbäumen   |
| II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | <b>SONSTIGE FESTSETZUNGEN</b>  |
| <b>BAUWEISE, BAUGRENZEN</b>             | Abgrenzung unterschiedlicher Bezugshöhen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 6)   |
| o offene Bauweise                       | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung  |
| Baugrenze                               |  |
| überbaubare Grundstücksfläche           |  |

**FESTSETZUNGEN gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW**

z.B. DN 0°-45° Dachneigung

**BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN und NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| vorhandene Gebäude                 | vorhandene Bestandshöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN)        |
| Flurgrenze                         | BH Bezugshöhe in Meter über NHN (siehe Textliche Festsetzung Nr. 6) |
| Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer |   |

**HINWEISE für die Verwirklichung der Planung und für das Baugenehmigungsverfahren**

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) entdeckt werden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. Ihre Entdeckung ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen Lippe, LWL-Archäologie für Westfalen, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).  
- Erste Erdbehebungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.  
- Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische 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 jeweils sechs Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Versorgungsanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
- Die der Erstellung oder wesentlichen Änderungen von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugrunde liegende Planung bedarf einer Genehmigung gemäß Landeswassergesetz. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten.
- Das Plangebiet 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 Kennzeichnung wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.
- 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; dabei sollte ein Energiestandard von mindestens 40 KWV vorgesehen werden. Es empfiehlt sich, zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen, frühzeitig eine qualifizierte Energieberatung (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständige) hinzuzuziehen.
- Im Sinne des Klimaschutzes und der ökologischen Gestaltung der Bebauung wird empfohlen die Dachflächen und Fassaden von Gebäuden, Garagen und Nebenanlagen zu begrünen. Alternativ können die Dächer der Gebäude durch Photovoltaikanlagen genutzt werden.
- Es wird empfohlen die befestigten Grundstücksteile - z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege - in wasserdurchlässiger Befestigung z.B. mit Okopflaster oder Bepflasterung mit breiten Fugen (Fugenbreite > 2 cm) etc. auszuführen und unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) für Bewässerungszwecke zu verwenden (Regentonne).
- Zum Schutz geschützter Tierarten und zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind Gehölzarbeiten nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. zulässig. Schonende Form- und Pflegeschnitte sind von dieser Beschränkung ausgenommen. Aus Artenschutzgründen ist es erforderlich, unmittelbar vor den Bauarbeiten zu prüfen, ob sich geschützte Tierarten oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Baubereich befinden. Zu fallende Bäume mit wiederkehrend genutzten Fortpflanzungsstätten geschützter Tierarten (z.B. Höhlen, Horste, regelmäßig genutzte Neststandorte) dürfen nur nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und deren ausdrücklicher Freigabe gefällt werden. Zum Schutz der Fledermäuse sind zudem zu fallende Bäume, die ein Winterquartierpotenzial (Höhlen, Stammrisse, Totholz o.ä. in Stamm- oder Astbereichen mit Durchmesser >= 50 cm) aufweisen, vor den Fallarbeiten durch eine fachkundige Person auf einen Fledermausbesatz zu überprüfen. Ein Vorkommen ist 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. Bei Beseitigung oder Sanierungen von Gebäuden gelten die Vorschriften zum Artenschutz nach § 44 BNatSchG unmittelbar. In diesem Zusammenhang wird auf das "Merkblatt Artenschutz bei Beseitigungsvorhaben und Sanierungen von Gebäuden" unter [www.kreis-steinfurt.de/Naturschutz](http://www.kreis-steinfurt.de/Naturschutz) verwiesen. Zudem wird empfohlen Abrisse im konfliktarmen Monat Oktober vorzunehmen.
- Um dem Trend von Schotter-/Kiesanlagen u.ä. in den Vorgärten entgegen zu wirken, wird an dieser Stelle vorsorglich auf die Einhaltung der in § 8 BauO NRW aufgeführten Vorschriften hingewiesen: 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.
- Aufgrund erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombardierung) ist ein Kampfmittelvorkommen innerhalb des Planbereiches nicht ausgeschlossen. Vor Durchführung bodeneingreifender Maßnahmen ist daher eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben unter Anwendung der Anlage 1 TVV (Technische Verwaltungsvorschrift) durchzuführen.
- Im Zusammenhang mit Niederschlagswässern sollte jeder Eigentümer sein Grundstück gegen Überflutung im Folge von Starkregenereignissen schützen (z.B. Überflutungsprüfung bei der Bauunterlagenherstellung).
- Der Planbereich grenzt unmittelbar an das Schul- und Sportzentrum Harkenberg und befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A 30. Wegen der zu erwartenden Lärmmissionen wird hierauf besonders hingewiesen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

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

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Hörstel hat am 15.12.2021 nach den Vorschriften des § 13 a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Hörstel, den

Bürgermeister

Der Entwurf mit Begründung hat 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 Schriftführer

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist am gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Hörstel, den

Bürgermeister

**RECHTSGRUNDLAGEN** in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

- 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), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
- 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.
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

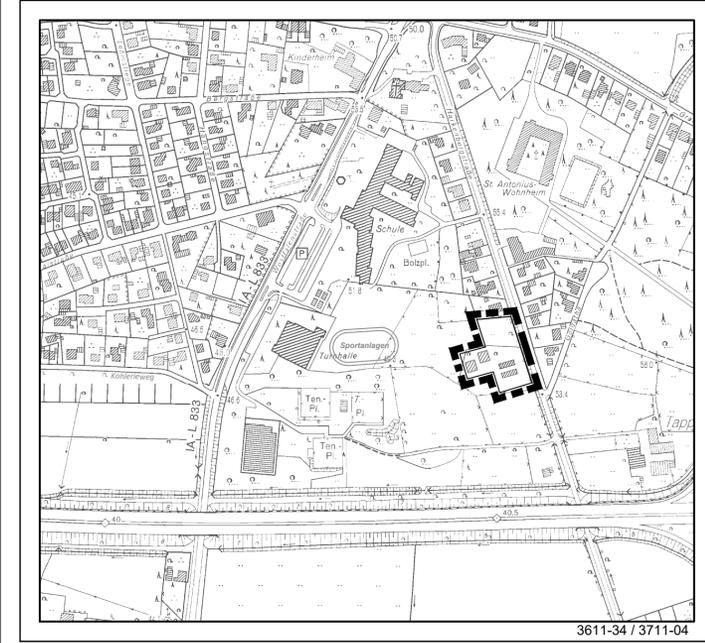
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden beim Bauverwaltungsamt der Stadt Hörstel im Rathaus Riesenbeck II, Sünste-Rendel-Straße 14, 48477 Hörstel-Riesenbeck eingesehen werden.

# STADT HÖRSTEL

## Bebauungsplan Nr. 28

### "Schul- und Sportzentrum Harkenberg"

#### - Änderung -



MAßSTAB 1:1000

DATUM April 2022

Plangrundlage ETRS89/UTM

NORD

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