



Stadt Hörstel

Kreis Steinfurt

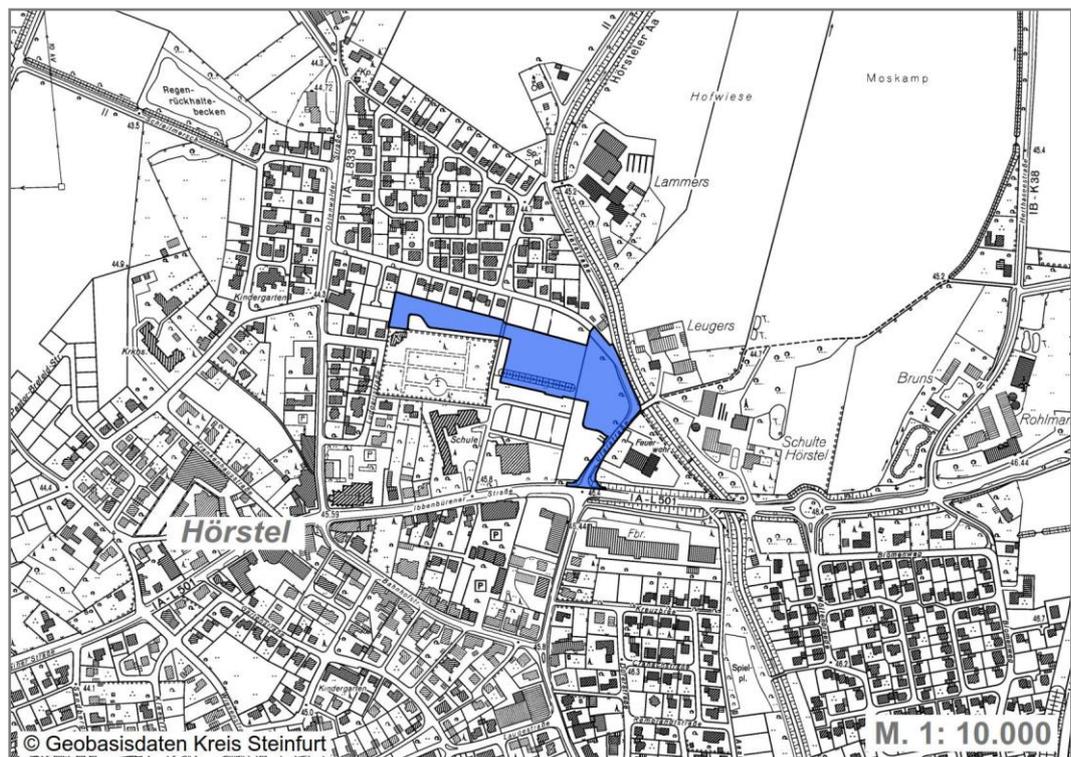
Bebauungsplan Nr. 129 „Uferquartier“ 1. Änderung

vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

- öffentliche Auslegung -

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



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

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

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Begründung	1
1. Rechtsgrundlagen	1
2. Geltungsbereich	1
3. Planungsanlass/-ziele	1
4. Verfahren	2
5. Rahmenbedingungen	2
5.1 Bauplanungsrechtliche Situation	2
5.2 Flächennutzungsplanung	3
5.3 Eigentumsverhältnisse/Flächenverfügbarkeit	3
5.4 Schutzgebiete/-festsetzungen	3
5.5 Realnutzung	4
6. Leitidee/planerische Grundsätze	4
7. Inhalt des Bebauungsplanes	6
7.1 Art der baulichen Nutzung	6
7.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise mit Örtlichen Bauvorschriften für die einzelnen Baugebiete	7
7.3 Bezugspunkte / Höhe baulicher Anlagen	20
7.4 Grundflächenzahl	21
7.5 Verkehrsflächen, Erschließung	21
7.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	22
7.7 Erhaltungsgebote	22
7.8 Pflanzgebote	24
7.9 Externe Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	27
7.10 Solare Strahlenenergie	27
7.11 Gemeinsame bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften	28
8. Verwirklichung des Bebauungsplanes	32
8.1 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	32
8.2 Bodenordnung	32
8.3 Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung	32
8.4 Ver- und Entsorgung	32
8.5 Immissionsschutz	32
8.6 Archäologie/Denkmalpflege	35
8.7 Bergbau	35
8.8 Altlasten	35
8.9 Kampfmittel	35
8.10 Soziale Maßnahmen	35
9. Berücksichtigung der Umweltbelange	35
9.1 Bestehende Verhältnisse	36
9.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum planinternen Ausgleich von Umweltauswirkungen	39

9.2	Auswirkungsprognose	39
9.3	Artenschutz	40
9.4	Eingriffsbilanzierung	40
10.	Flächenbilanz	42
II.	Verfahrensvermerk	43
1.1	Aufstellungsbeschluss	43
1.2	Offenlage	43
1.3	Satzungsbeschluss	43
1.4	Ausfertigung	43
1.5	Bekanntmachung	43

Anlagen: Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 129 „Uferquartier“

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 129 „Uferquartier“ der Stadt Hörstel, WENKER & GESING GmbH, Projekt Nr. 4341.5, Gronau, 04.03.2020

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 129 „Uferquartier“ der Stadt Hörstel; hier: Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen und des Kreises Steinfurt, WENKER & GESING GmbH, Projekt Nr. 4341.5, Gronau, 11.08.2021

Bestandsplan Biotoptypen

Erschließung B-Plan Nr. 129 „Uferquartier“ in Hörstel, Verkehrsanlagen, Lageplan Straße, Ingenieurbüro Wiehager, Projekt Nr. 2019-34, Hörstel, 24.11.2021

I. Begründung

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421) in der Fassung vom 22.09.2021 (GV. NRW. S. 1086).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) m.W.v. 31.08.2021.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1346), in Kraft getreten am 15. Dezember 2021.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 liegt in der Stadt Hörstel, westlich der *Uferstraße* und nördlich der *Ibbenbürener Straße L 501*.

Auflistung der Liegenschaften:

Gemarkung Hörstel

Flur 8: Flurstücke in Teilbereichen: 32

Flur 22: Flurstücke in Teilbereichen: 54, 56, 57, 58, 59, 60, 261, 276, 279

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Uferquartier“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung hat eine Größe von ca. 2,13 ha.

3. Planungsanlass/-ziele

Planungsanlass sind zum einen veränderte Planungsabsichten hinsichtlich des Ausbaus der *Uferstraße* und der daraus resultierenden Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche. Hintergrund der Anpassungen im Bereich der *Uferstraße* ist die Absicht, einseitig entlang der *Uferstraße* einen Geh-/Radweg sowie einen Parkstreifen für PKW herzustellen. Da die im gültigen Bebauungsplan Nr. 129 festgesetzte Breite der Straßenverkehrsfläche einen derartigen Ausbau der *Uferstraße* nicht zulässt, soll die Straßenverkehrsfläche im Zuge der 1. Änderung verbreitert werden. Zudem wird der Bereich der Kreuzung *Uferstraße/Ibbenbürener Straße* im Rahmen dieser 1. Änderung gegenüber der Ursprungsplanung aufgeweitet und

damit die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die erarbeitete verkehrstechnische Entwurfsplanung geschaffen.

Des Weiteren werden im Rahmen dieser 1. Änderung die Trauf- und Gebäudehöhen in den Teilbereichen WA 1, WA 2, WA 4 angepasst beziehungsweise für Flachdächer reduziert und Festsetzungen getroffen, welche ein sogenanntes Staffelgeschoss oder staffelgeschossähnliche Geschosse nicht zulassen, da diese baulich räumlich zu massiv wirken würden und dem angestrebten baulich aufgelockerten Charakter des Siedlungsbereiches widersprechen.

Im Zwischenbereich der *Uferstraße* und der *Planstraße A* erfolgt im Rahmen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes eine bautypologische Anpassung, die sich aus den räumlichen Veränderungen durch die Erweiterung der Verkehrsfläche ergeben (siehe auch Kapitel 6).

Der bisher für den Änderungsbereich gültige Bebauungsplan Nr. 129 „Uferquartier“ lässt aufgrund der in dem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eine derartige Entwicklung nicht zu, daher wird der Bebauungsplan Nr. 129 „Uferquartier“ geändert.

Ein Großteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 129 werden in diese 1. Änderung übernommen.

4. Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Uferquartier“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert. Die Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB ist zulässig, da durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es wird daher von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

5. Rahmenbedingungen

5.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 129 „Uferquartier“, rechtsverbindlich seit 07.01.2022 sowie im Bereich der Aufweitung der *Uferstraße* kleinflächig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 „Uferstraße/Langenhorstweg“, rechtsverbindlich seit 07.01.2005. Die Festsetzungen für den Änderungsbereich entsprechen jedoch nicht der Zielvorstellung der Stadt, sodass der Bebauungsplan im Rahmen dieses Verfahrens geändert wird.

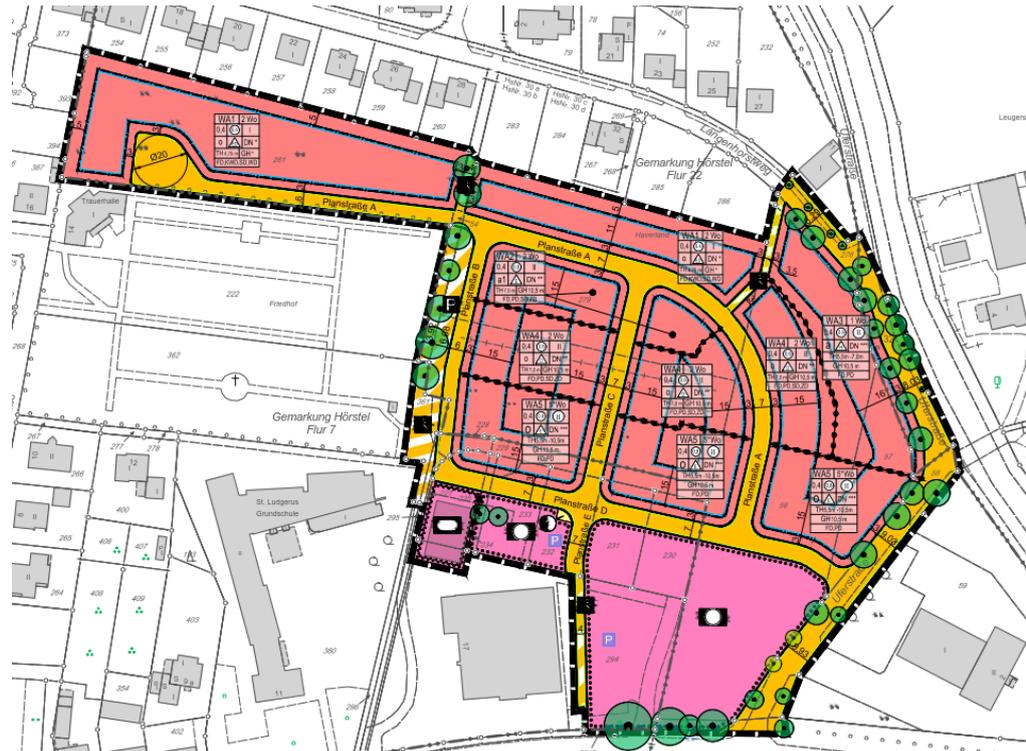


Abb.: Ausschnitt aus Bebauungsplan Nr. 129 „Uferquartier“

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 129 „Uferquartier“, 1. Änderung bestehen keine anderweitigen städtischen Satzungen (z.B. Sanierungsgebiet, Gestaltungssatzung).

5.2 Flächennutzungsplanung

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Hörstel stellt für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO *Wohnbauflächen (W)* dar.

Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein *Allgemeines Wohngebiet* gemäß § 4 BauNVO festgesetzt beziehungsweise die Nutzungsart nicht geändert. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung *Allgemeines Wohngebiet (WA)* ist somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Folglich ist eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

5.3 Eigentumsverhältnisse/Flächenverfügbarkeit

Die Flächen des Änderungsbereiches befinden sich im Eigentum der Stadt Hörstel und können zeitnah einer baulichen Entwicklung zugeführt werden.

5.4 Schutzgebiete/-festsetzungen

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129, wie auch für angrenzende Flächen, liegt kein Schutzstatus im naturschutzrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Sinne vor.

Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend verläuft parallel zur *Uferstraße* die *Hörsteler Aa*, deren Wasserkörper als amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet i. S. d. § 76 Absatz 2 WHG gilt.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete des Natura 2000-Schutzgebietsnetzes befinden sich rund 5 km nordöstlich und rund 6,5 km südwestlich des

Bebauungsplangebietes. Es handelt sich hierbei um die FFH-Gebiete DE-3611-301 „Heiliges Meer – Heupen“ (naturnahe Stillgewässerverlandungsserien in allen Trophiestufen einschließlich Feuchtgrünlandkomplexen, Feucht- und Trockenheide, Sandtrockenrasen) und DE-3710-301 „Zachhorn“ (Status als Naturschutzgebiet; besonders repräsentatives mesotrophes Gewässer mit typischer Vegetations- und Artenausstattung, insbesondere mit bedeutsamen Vorkommen von Kammmolch und der Große Moosjungfer). Aufgrund der Entfernung zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten ist davon auszugehen, dass von der Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgebietsnetz Natura 2000 ausgehen.

5.5 Realnutzung

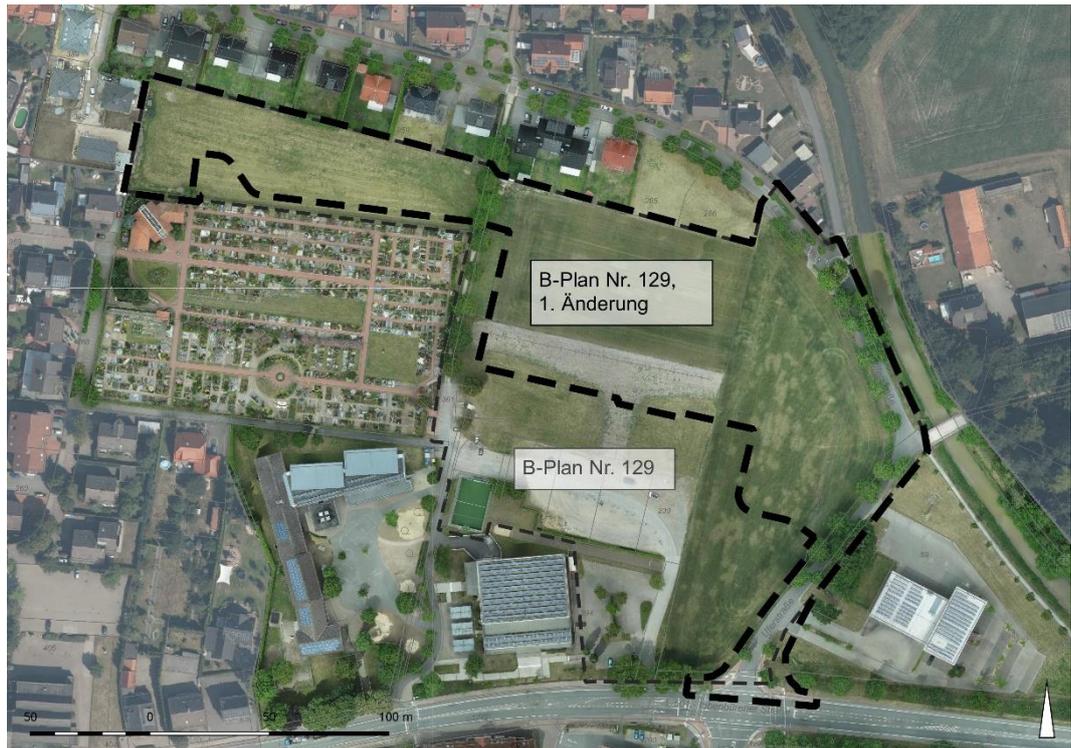


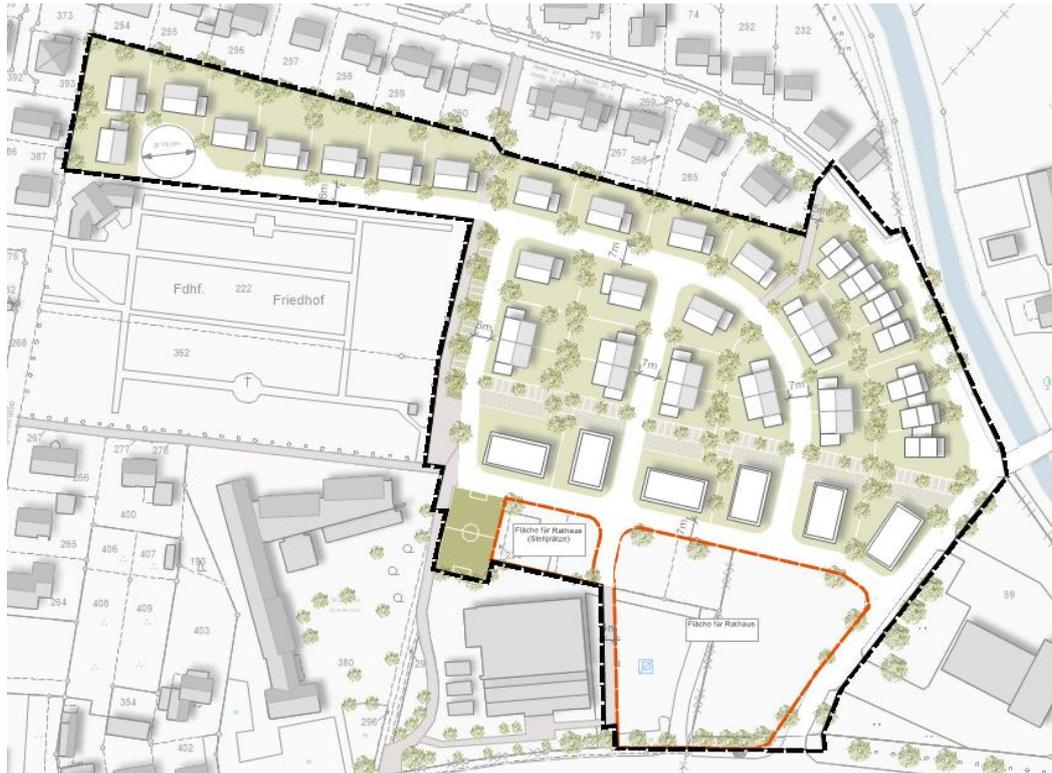
Abb.: aktuelle Nutzung (Quelle Kartengrundlagen: Befliegung 05/2020 / www.wms.nrw.de)

Die aktuelle Nutzung des Plangebietes umfasst im Wesentlichen den Verlauf der *Uferstraße* mitsamt den straßenbegleitenden Grünstreifen und der dort wachsenden Alleebäume (Linden mittleren Alters), landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie eine Wiese nördlich des Friedhofs.

Angrenzende Nutzungen sind: Im Norden und Nordwesten die Einfamilienhaus-siedlung *Langenhorst*, im Süden Friedhofs- und Ackerflächen, im Südosten das Feuerwehrgelände der Stadt Hörstel und im Nordosten die *Hörsteler Aa* mit einer östlich anschließenden Hofstelle.

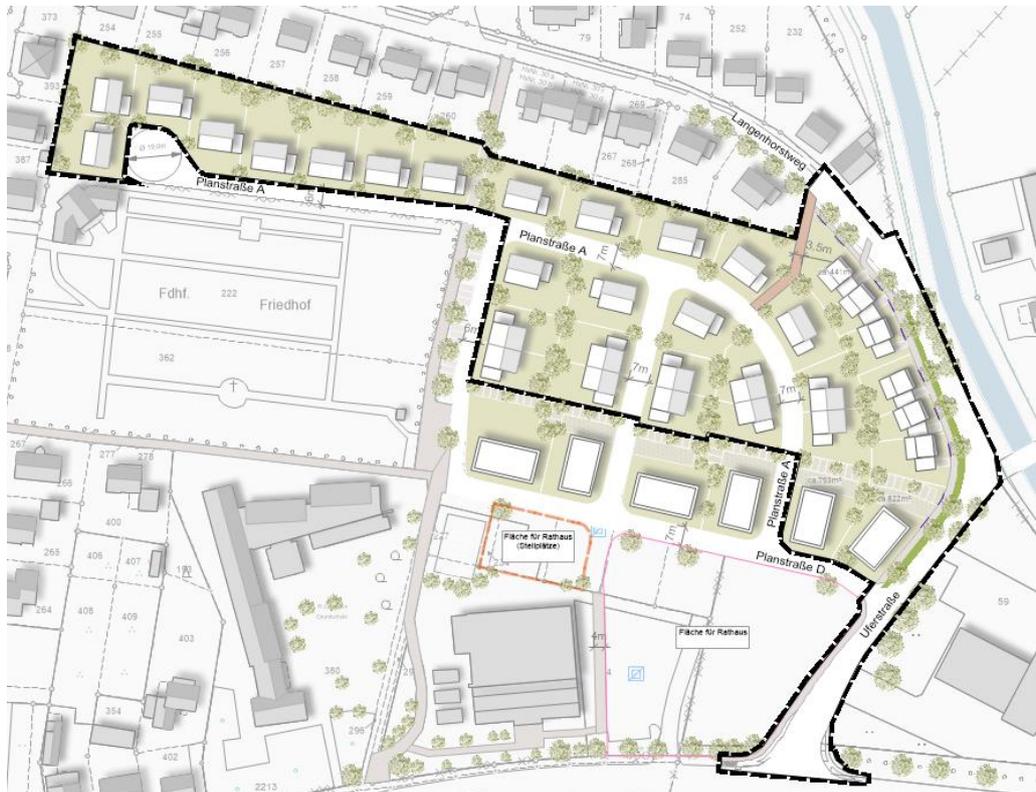
6. Leitidee/planerische Grundsätze

Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplanes ist ein vom Büro ibt im Jahr 2019 ausgearbeitetes städtebauliches Konzept.



Ursprüngliches städtebauliches Konzept aus dem Jahr 2019 zum B-Plan Nr. 129, ibt

Entlang der *Uferstraße* soll im Rahmen der 1. Änderung die Voraussetzung für ein Geh-/Radweg sowie Parkstreifen geschaffen werden, welcher im Konzept aus dem Jahr 2019 nicht mit eingeplant war. Aufgrund der sich dadurch räumlich verringerten Bauflächen wurde in den betreffenden Bereichen eine städtebauliche Anpassung vorgenommen. Die Anpassungen betreffen vorrangig den Bereich zwischen der *Planstraße A* und der *Uferstraße*:



Angepasstes städtebauliches Konzept für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 129, ibt

Im Zuge der Umplanung wird die Anzahl der vorgesehenen Kettenhäuser reduziert, wodurch die betreffenden Grundstücke breiter werden. Es wurden im Rahmen der Umplanung die Grundstücksgrenzen im Zwischenbereich der *Uferstraße* und der *Planstraße A* den neuen Gegebenheiten entsprechend angepasst.

Ebenfalls wurde im Bereich der *Planstraße A* ein Doppelhaus durch ein zusätzliches Einfamilienhaus ersetzt, mit dem Ziel, einen sanfteren städtebaulichen Übergang (von den südlichen Mehrfamilienhäusern → Kettenhäuser → Doppelhäuser → Einfamilienhäuser) zu den nördlichen bestehenden Einfamilienhausgebiet zu schaffen.

Das Grundkonzept für das Baugebiet in Hinblick auf die abnehmende städtebauliche Dichte sowie das Ziel, ein durchmischtes Baugebiet zu schaffen, wird somit durch diese Bebauungsplanänderung weiterhin aufgegriffen und fortgeführt.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen, Nutzungsarten im Plangebiet und grünordnerische Vorgaben werden durch planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1-3 BauGB gesteuert, um ein attraktives städtebauliches Siedlungsbild und einen geordneten Siedlungskörper sowie möglichst geringe negative Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft zu erreichen. Im Sinne eines harmonischen Ortsbildes legt der Bebauungsplan zudem örtliche Bauvorschriften fest.

Die Bezeichnung der einzelnen Teilbereiche der WA-Gebiete leitet sich aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 129 „Uferquartier“ ab.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet wie folgt festgesetzt:

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet

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. Dadurch sollen die Flächen der oben genannten Teilbereiche vorrangig der Wohnraumversorgung im Plangebiet zur Verfügung stehen.

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 zudem 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 sind im **WA 5** gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Da der Bereich zentral im Plangebiet sowie an das vorgesehene Verwaltungsgebäude angrenzt, ein lebendiges Quartier geschaffen werden soll, eine gewisse Flexibilität gewahrt werden soll und insgesamt größere Gebäudekubaturen vorgesehen sind, werden neben den allgemein zulässigen Nutzungen auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen. Diese Nutzungen werden im Siedlungskontext für diesen Bereich als städtebaulich verträglich angesehen.

Ebenfalls würden die ausgeschlossenen Nutzungen in dem städtebaulich sensiblen Bereich der Ortsmitte zu erheblichen Störungen im Ortsgefüge führen und werden somit für unzulässig erklärt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise mit Örtlichen Bauvorschriften für die einzelnen Baugebiete

Das Maß der baulichen Nutzung regelt die bauliche Dichte und Intensität der Grundstücksausnutzung. Es wird u. a. durch Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), zulässige Zahl der Vollgeschosse und Trauf- und Gesamthöhe festgelegt.

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente zu regeln. Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild der geplanten Wohnsiedlung insgesamt Einfluss haben. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht zu uniforme städtebauliche Gestaltung setzen und sind so gewählt, dass den Bauherren ein Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt.

Ein differenzierter städtebaulicher Gestaltungsrahmen ist vor allem deshalb erforderlich, weil unterschiedliche Wohnformen und Gebäudekonstellationen zulässig sind. Diese gilt es nach städtebaulichen und gestalterischen Kriterien zu strukturieren und bestimmten Orten im Plangebiet zuzuordnen.

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die entsprechenden Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung werden im Folgenden differenziert nach den fünf Teilbereichen **WA 1**, **WA 2**, **WA 3**, **WA 4** und **WA 5** dargestellt.



Teilbereiche, Städtebauliches Konzept für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 129, ibt

7.2.1 Teilbereich WA 1

Im nördlichen Bereich des Plangebietes (WA 1) entlang der nördlichen bestehenden Siedlung sind nur I-geschossige Einfamilien- und Doppelhäuser zulässig. Im WA 1 soll durch diese beiden zulässigen Bautypologien vorrangig Wohnraum für junge Familien zur Verfügung gestellt werden.

Städtebauliches Ziel ist es, einen städtebaulichen Übergang von der baulich dichteren Gebäudekubaturen im südlichen Plangebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 129 zur nördlichen mit Einfamilienhäusern sowie Doppelhäusern geprägten bestehenden Siedlungsbereich zu schaffen. So wird durch das Abnehmen der baulichen dichte in Richtung Norden hin, die gelebte und funktionierende planerische Praxis, dass eine Nachverdichtung, die an bestehende Wohngebiete angrenzt, diejenigen Bauformen aufgreift, die das Plangebiet umgeben, um somit eine vergleichbare bauliche Dichte und einen geordneten städtebaulichen Übergang zu gewährleisten mit dieser Planung umgesetzt.

Die Festsetzungen orientieren sich somit an der Bestandsbebauung südlich des *Langenhorstweges*, welche an das Plangebiet unmittelbar nördlich angrenzt. Die im WA 1 festgesetzten Einfamilien- und Doppelhäuser nehmen somit baupologisch Bezug zur nördlich anliegenden Bebauung.

Im Zuge dieser 1. Änderung wird im WA 1 die Gesamthöhe für Hauptgebäude mit Flachdach reduziert, um sogenannte Staffelgeschosse über dem 1. Vollgeschoss/Erdgeschoss beziehungsweise zu hohe Wandhöhen gegenüber den nördlichen Anliegern zu vermeiden und damit den allgemeinen Siedlungsfrieden zu wahren.

Dadurch wird das übergeordnete städtebauliche Ziel, ein gestalterisch harmonisches Ortsbild zu schaffen, entsprechend Rechnung getragen.

a) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Zahl der Vollgeschosse $Z = 1$, einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,4$ sowie einer Geschossflächenzahl $GFZ = 0,4$ festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass in dem Bereich eine angemessene bauliche Dichte definiert sowie die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern ermöglicht wird.

b) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im WA 1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude maximal 2 Wohnungen zulässig: je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit.

Die Einschränkung bei der Anzahl der Wohnungen erfolgt vor dem Hintergrund, dass bei der Errichtung von zulässigen Einzel- oder Doppelhäusern keine zu großen Baukörper beziehungsweise verkappte Mehrfamilienhäuser entstehen, die der Zielsetzung eines geordneten städtebaulichen Überganges von den südlichen größeren Gebäudekubaturen zu den nördlichen bestehenden Einfamilien-/Doppelhäusern widersprechen.

c) Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird im WA 1 als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird der Zielvorstellung des städtebaulichen Überganges sowie der in der Umgebung im Norden vorherrschenden Bauweise Rechnung getragen und das bestehende Ortsbild geschützt.

Der überbaubare Bereich orientiert sich mit einem Abstand von 5 m zur nördlichen, westlichen Geltungsbereichsgrenze sowie mit einem Abstand von 3 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie dem östlichen Fuß- und Radweg. Der überbaubare Bereich hat damit im nordöstlichen Bereich eine Tiefe von 11 m. Die Tiefe von 11 m ist ausreichend, um Einfamilien- sowie Doppelhäuser mit einer ausreichenden Flexibilität errichten zu können. Es soll dadurch eine Bebauung entlang der Straßenverkehrsfläche erfolgen. Im Osten orientiert sich der überbaubare Bereich mit einem Abstand von 3,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie zum nördlichen Fuß- und Radweg und hat eine Tiefe von 15 m. Die Tiefe von 15 m ist ausreichend, um Einfamilien- sowie Doppelhäuser mit einer ausreichenden Flexibilität errichten zu können. Ebenfalls soll dadurch eine großzügige Durchgrünung im Bereich zwischen dem WA 1 und WA 3 im Siedlungsgebiet erreicht werden.

Um den individuellen Wohnbedürfnissen auch in Anbetracht der in Teilen restriktiven überbaubaren Bereichen entsprechend Rechnung zu tragen, wird festgesetzt, dass die rückwärtigen, vom öffentlichen Straßenraum abgewandte Baugrenze durch Wintergärten, Überdachungen und Terrassen um bis zu 2,0 m überschritten werden darf, sofern ihre Breite nicht mehr als maximal 5,0 m beträgt.

d) Trauf- und Gesamthöhe

Die maximale Traufhöhe beträgt $TH = 4,5$ m. Die maximale Gesamthöhe beträgt $GH = 9,0$ m und bei einem Flachdach maximal $GH = 4,5$ m.

Diese Festsetzung ermöglicht eine ausreichende Flexibilität, um ein Einfamilien- oder Doppelhaus errichten zu können und gewährleistet gleichzeitig einen geordneten baulichen Übergang vom südlichen Plangebiet zum nördlichen bestehenden Siedlungsbereich. Im Zuge dieser 1. Änderung wurde die zulässige Gesamthöhe für Gebäude mit Flachdach von 7,5 m auf 4,5 m reduziert. Durch die Festsetzung der Gesamthöhe für Gebäude mit Flachdach von 4,5 m wird sichergestellt, dass in dem Bereich keine Gebäude mit einem Staffelgeschoss entstehen, mit dem Ziel, dem allgemeinen Siedlungsfrieden in dem Bereich Rechnung zu tragen.

e) Dachneigung / Dachform

Es sind nur Flach-, Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig.

Die Dachneigung ist abhängig von der Dachform. So ist bei Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach eine Dachneigung zwischen 35° bis 45° zulässig. Bei einem Flachdach beträgt die Dachneigung max. 5°.

Es sind neben den klassischen und in der näheren Umgebung vorherrschenden Dachformen -wie Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach- auch begrünte Flachdächer im WA 1 zulässig, um den ökologischen Anspruch der neuen Siedlung Rechnung zu tragen und auch neue gestalterische Akzente zu setzen.

Die zulässige Dachneigung zwischen 35° bis 45° -bei den geneigten Dächern- leitet sich aus dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 87 ab und soll eine harmonische Fortführung der Dachgestaltung im Hinblick auf die Dachneigung sicherstellen.

Diese Festsetzungen beschränken sich jedoch auf die Hauptanlagen, da untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze das Ortsbild weniger stark prägen. Im Sinne der ökologischen Gesichtspunkte und zur Durchgrünung des Plangebietes sind diese nur mit begrüntem Flachdach zulässig.

f) Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern 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.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind die Dach- und Fassadengestaltung hinsichtlich des Materials und Farbe einheitlich auszuführen, da diese Bauformen i. d. R. als Einzelbaukörper wahrgenommen werden.

7.2.2 Teilbereich WA 2

Im Teilbereich WA 2 sollen sowohl Einfamilienhäuser beziehungsweise Stadtvillen mit Flach-, Zelt-, Sattel- oder Pultdächer zugelassen werden.

Städtebauliches Ziel in dem Bereich ist, es durch die im WA 2 zulässige Bautypologie des Einfamilienhauses/Stadtvilla einen angemessenen baulichen Übergang von den südlichen größeren Gebäudekubaturen, wie Doppel- und Mehrfamilienhäuser zu den nördlichen Einfamilien- bzw. kleineren Doppelhäusern zu schaffen.

Des Weiteren soll durch die Festsetzungen im WA 2 ein Wohnraumangebot für Menschen mit höherem Einkommen geschaffen werden, um die Entstehung eines sozialgemischten Quartieres zu fördern.

Im Zuge dieser 1. Änderung wird im WA 2 die Gesamthöhe für Hauptgebäude mit Flachdach reduziert, um sogenannte Staffelgeschosse über dem 2. Vollgeschoss oder oberirdischen 2. Geschoss nicht zuzulassen, da diese baulich räumlich zu

massiv wirken würden und dem angestrebten baulich aufgelockerten Siedlungscharakter widersprechen.

a) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Zahl der Vollgeschosse $Z = II$, einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,4$ sowie einer Geschossflächenzahl $GFZ = 0,8$ festgesetzt. Vollgeschosse oberhalb des zweiten Geschosses sind unzulässig.

Mit dieser Festsetzung wird eine verhältnismäßig moderate bauliche Dichte definiert, welche für die Errichtung von Einfamilienhäusern als sogenannten Stadtvillen als ausreichend angesehen werden kann.

b) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Anzahl der Wohnungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB im WA 2 auf 2 Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt. Die Einschränkung bei der Anzahl der Wohnungen erfolgt vor dem Hintergrund, dass bei der Errichtung von in diesem WA 2 vorgesehenen Stadtvillen dennoch der städtebauliche Charakter von Einfamilienhäusern zu wahren ist und keine „verkappten“ Mehrfamilienhäuser entstehen.

c) Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird im WA 2 als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese wird wie folgt definiert:

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.

Darüber hinaus sind nur Einzelhäuser zulässig.

Städtebauliches Ziel für das WA 2 ist, sowohl Wohnhäuser mit geneigten Dächern als auch sog. Stadtvillen zuzulassen. Die Einschränkung, dass eine Gleichschenkligkeit mit quadratischem Grundriss für Baukörper erfolgt vor dem Hintergrund, den städtebaulichen Übergang des Baugebietes zum westlichen Einfamilienhaus-Wohngebiet sicherzustellen und Baukörper, die in Form einem Mehrfamilienhaus entsprechen, nicht zuzulassen.

Der überbaubare Bereich orientiert sich mit einem Abstand von 3 m zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Der überbaubare Bereich hat eine Tiefe von 15 m. Die Breite von 15 m ist ausreichend, um Stadtvillen mit einer ausreichenden Flexibilität errichten zu können. Im Süden schließt der überbaubare Bereich unmittelbar an den überbaubaren Bereich des WA 4 an. Es soll dadurch eine Bebauung entlang der Erschließungsstraße zugunsten eines geordneten Straßenraumes/-bildes entstehen. Daneben soll hierdurch eine Anlage von zusammenhängenden Gärten ermöglicht und eine großzügige Durchgrünung des Siedlungsgebietes erreicht werden.

Um den individuellen Wohnbedürfnissen Rechnung zu tragen, wird festgesetzt, dass die rückwärtigen, vom öffentlichen Straßenraum abgewandte Baugrenze durch Wintergärten, Überdachungen und Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden darf, sofern ihre Breite maximal 5,0 m beträgt.

d) Gesamt- und Traufhöhe

Die maximale Traufhöhe beträgt $TH = 7,0$ m. Die maximale Gesamthöhe beträgt $GH = 10,5$ m und bei einem Flachdach maximal $GH = 7,0$ m.

Diese Festsetzung ermöglicht eine ausreichende Flexibilität, um eine II-Geschossige sogenannte Stadtvilla mit Flach- oder geneigtem Dach errichten zu können.

Im Rahmen dieser 1. Änderung wurde für Flachdächer die zulässige Gesamthöhe von 10,5 m auf 7,0 m reduziert, mit dem Ziel, zu hohe bauliche Anlagen mit aufstehenden Außenwänden beziehungsweise sogenannte Staffelgeschosse in diesem Teilbereich nicht zuzulassen, da diese baulich räumlich zu massiv wirken würden und dem angestrebten baulich aufgelockerten Siedlungscharakter widersprechen.

e) Dachneigung/Dachform

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° und bei einem Satteldach beträgt die Dachneigung zwischen 35° bis 45°.

Die Kubatur der Gebäude sowie die Dächer mit ihren Einschnitten und Aufbauten bestimmen und prägen maßgeblich das Straßen- und Stadtbild. Um ein ruhiges und modernes Ortsbild zu schaffen, welches sich an die Umgebung einfügt, jedoch auch neue Akzente setzt sowie auch den ökologischen Anspruch der neuen Siedlung Rechnung trägt, wurden die oben genannten Festsetzungen zur Dachgestaltung definiert.

Diese Festsetzungen beschränken sich jedoch auf die Hauptanlagen, da untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze das Ortsbild weniger stark prägen. Im Sinne der ökologischen Gesichtspunkte sind diese nur mit Flachdach zulässig.

f) Dachaufbauten, -einschnitte

Im WA 2 sind Dachaufbauten/-Gauben oberhalb des oberirdischen 2. Geschosses oder 2. Vollgeschosses unzulässig. Es gelten für die darunterliegenden Geschosse/Vollgeschosse die Bestimmungen zu Dachaufbauten/ -einschnitte in Kapitel 7.11.2.

Im Rahmen dieser 1. Änderung wurde diese Festsetzung aufgenommen, mit dem Ziel, aufstehenden Außenwänden beziehungsweise sogenannte Staffelgeschosse oder ähnlich wirkende Geschosse über dem oberirdischen 2. Geschoss / 2. Vollgeschoss in diesem Teilbereich nicht zuzulassen, da diese baulich räumlich zu massiv wirken würden und dem angestrebten baulich aufgelockerten Charakter des Siedlungsbereiches widersprechen.

g) Aufstehende Außenwände

Aufstehende Außenwände sind im WA 4 oberhalb des oberirdischen 2. Geschosses oder 2. Vollgeschosses unzulässig.

Im Rahmen dieser 1. Änderung wurde diese Festsetzung aufgenommen, mit dem Ziel, aufstehenden Außenwänden beziehungsweise sogenannte Staffelgeschosse über dem oberirdischen 2. Geschoss/2. Vollgeschoss in diesem Teilbereich nicht zuzulassen, da diese baulich räumlich zu massiv wirken würden und dem angestrebten baulich aufgelockerten Charakter des Siedlungsbereiches widersprechen.

7.2.3 Teilbereich WA 3

Entlang der *Uferstraße* im östlichen Teilbereich des Plangebietes (WA 3) sind zweigeschossige Einfamilienhäuser in Form von Kettenhäusern als räumlichen östlichen Abschluss des Uferquartieres sowie als baulicher Übergang von südlichen geplanten Mehrfamilienhäusern des WA 5 zu den nördlichen Einfamilien- und Doppelhausbebauung vorgesehen.

Die in diesem Teilbereich des Bebauungsplans zulässigen Hausgruppen-/Kettenhäuser zeichnen sich durch eine einseitige Grenzbebauung aus, wobei sich an einer Seite des Hauses eine Garage befindet. Sie stellen einen Hybrid aus freistehendem Einfamilien- und Reihenhaus dar und versuchen dabei, auf sehr geringer Grundstücksfläche die Vorteile beider Wohnformen zu vereinen. Die Grenzbebauung erlaubt kleinere Grundstücksgrößen als bei freistehenden Einfamilienhäusern.

Die Vorteile dieser Wohnform liegen bei einer hohen städtebaulichen Dichte und geringem Flächenverbrauch. Durch diese Bautypologie soll weniger einkommensstarken Bauwilligen (z. B. junge Familien) die Möglichkeit gegeben werden sich in Hörstel anzusiedeln. Gleichzeitig soll dadurch im Quartier eine soziale Mischung gefördert werden.

a) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Zahl der Vollgeschosse $Z = II$ zwingend, einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,4$ sowie einer Geschossflächenzahl $GFZ = 0,8$ festgesetzt. Vollgeschosse oberhalb des zweiten Geschosses sind unzulässig.

Mit dieser Festsetzung wird eine verhältnismäßig moderate bauliche Dichte definiert, welche für die Errichtung von Kettenhäuser als ausreichend angesehen werden kann.

b) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

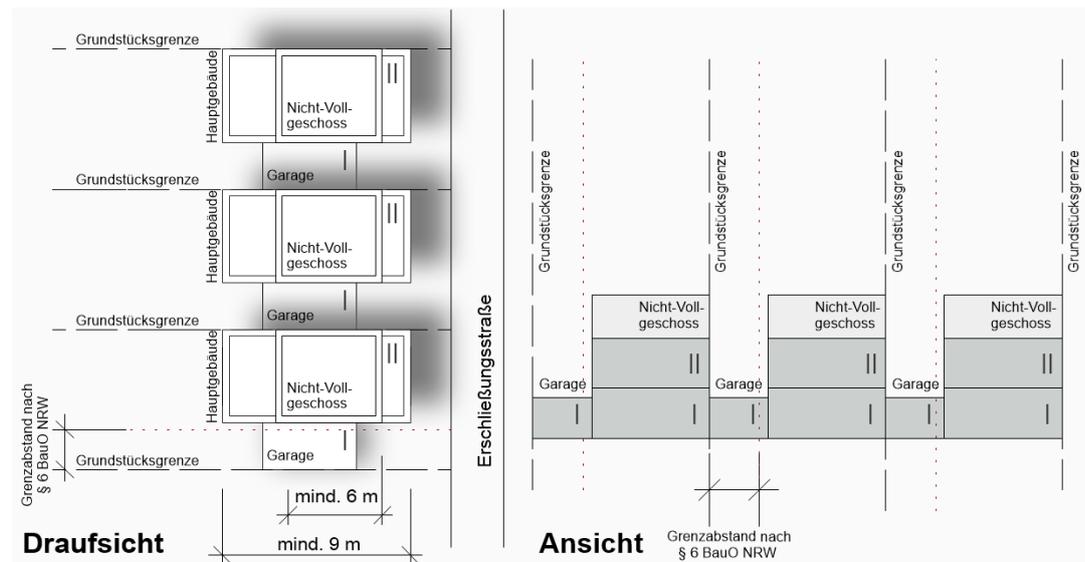
Die Anzahl der Wohnungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB im WA 3 auf 1 Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt.

Die Einschränkung bei der Anzahl der Wohnungen erfolgt vor dem Hintergrund, dass bei der Errichtung von in diesem WA 3 vorgesehenen Kettenhäusern keine zu großen Gebäudekubaturen entstehen sollen, welche für den Bereich der *Uferstraße* im Kontext der nordwestlichen Einfamilienhausbebauung optisch aufgrund der Bauweise als Hausgruppe zu massiv wirken. Es wird daher für den Bereich eine verhältnismäßig moderate bauliche Dichte angestrebt, welche einen Übergang von den südlichen Mehrfamilienhäusern zu den nördlichen Einfamilienhäusern bildet.

c) Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

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 nord-/ nordwestlichen Grundstücksgrenzen in einer Tiefe von mind. 9,0 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. Das Nicht-Vollgeschoss über dem 2. Vollgeschoss ist über die gesamte Gebäudebreite zu errichten. In süd-/südöstlicher 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.



Erläuternde Darstellung Bauweise Kettenhäuser: Systemskizze/Schema, ibt

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

Durch diese Festsetzung sollen Kettenhäuser im WA 3 ermöglicht werden.

Der überbaubare Bereich orientiert sich mit einem Abstand von 3 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche der *Uferstraße* sowie zur nördlichen Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg. Der überbaubare Bereich hat eine Tiefe von 15 m.

Die Tiefe von 15 m ist ausreichend, um Kettenhäuser mit einer ausreichenden Flexibilität errichten zu können. Im Süden schließt der überbaubare Bereich unmittelbar an den überbaubaren Bereich des WA 5 an.

Durch die Positionierung des überbaubaren Bereiches soll eine Bebauung entlang der Straße erfolgen und eine Anlage von zusammenhängenden Gärten ermöglicht und eine großzügige Durchgrünung im Bereich zwischen dem WA 3 und WA 1/WA 4 des Siedlungsgebietes erreicht werden.

Um den individuellen Wohnbedürfnissen Rechnung zu tragen, wird festgesetzt, dass die rückwärtigen, vom öffentlichen Straßenraum abgewandte Baugrenze durch Wintergärten, Überdachungen und Terrassen um bis zu 2,0 m überschritten werden darf, sofern ihre Breite maximal 5,0 m beträgt.

d) Gesamt- und Traufhöhe

Die zulässige Traufhöhe wird mit $TH = 5,5$ m bis 7,0 m und die maximale Gebäudehöhe wird mit $GH = 10,5$ m festgesetzt.

Diese Höhen gelten nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen.

Diese Festsetzung ermöglicht eine ausreichende Flexibilität, um Kettenhäuser mit Staffelgeschoss sowie mit einem Pult- oder begrünten Flachdach errichten zu können.

e) Dachneigung/Dachform

Im WA 3 sind nur Pult- oder Flachdächer zulässig. Die Dachneigung ist abhängig von der Dachform. Bei einem Pultdach beträgt die Dachneigung zwischen 15° bis 25° . Bei einem Flachdach beträgt die Dachneigung max. 5° .

Die Kubatur der Gebäude sowie die Dächer mit Ihren Einschnitten und Aufbauten bestimmen und prägen maßgeblich das Straßen- und Stadtbild. Um diesen modernen Baukörpern/Bautypologie des Kettenhauses gerecht zu werden, werden im WA 3 nur Flach- und Pultdächer zugelassen. Damit soll für dieses neue Quartier

ein ruhiges und modernes Ortsbild geschaffen werden, welches auch neue optische Akzente setzt sowie den ökologischen Anspruch der neuen Siedlung Rechnung trägt.

Diese Festsetzungen beschränken sich jedoch auf die Hauptanlagen, da untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze das Ortsbild weniger stark prägen. Im Sinne der ökologischen Gesichtspunkte und zur Durchgrünung des Plangebietes sind diese nur mit begrüntem Flachdach zulässig.

f) Kettenhäuser-/Hausgruppen

Für die im **WA 3** zulässigen 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.

Bei der Errichtung von Hausgruppen/Kettenhäusern sind die Dach- und Fassadengestaltung hinsichtlich des Materials und Farbe einheitlich auszuführen, da diese Bauformen als zusammenhängende Hausgruppe wahrgenommen werden. Es soll durch diese Regelung ein geordnetes und harmonisches Ortsbild gefördert werden.

7.2.4 Teilbereich WA 4

Im Teilbereich WA 4 sollen Doppeldoppelhäuser mit Flach-, Zelt-, Sattel- oder Pultdächern zugelassen werden.

Städtebauliches Ziel der Stadt für das WA 4 ist, in Kombination mit den Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften Doppelhäuser zuzulassen, welche den städtebaulichen Übergang von den östlichen Kettenhäusern sowie südlichen Mehrfamilienhäuser (WA 5) zu den nördlichen Einfamilien-/kleineren Doppelhäusern zu schaffen und somit der städtebaulichen Leitidee hinsichtlich der abnehmenden baulichen Dichte entsprechend Rechnung trägt.

Durch diese Bautypologie soll weniger einkommensstarken Bauwilligen (z. B. junge Familien) die Möglichkeit gegeben werden, sich in Hörstel anzusiedeln. Gleichzeitig soll dadurch im Quartier eine soziale Mischung gefördert werden.

Es sind in dem Bereich tendenziell größere Doppelhäuser mit einer Einliegerwohnung (beispielsweise für Eltern oder erwachsene Kinder) zugelassen, um ein insgesamt differenziertes Wohnraumangebot im Plangebiet zu schaffen und aktuelle gesamtgesellschaftliche Entwicklungen zu berücksichtigen.

Im Zuge dieser 1. Änderung wird im WA 4 die Gesamthöhe für Hauptgebäude mit Flachdach reduziert, um sogenannte Staffelgeschosse über dem 2. Vollgeschoss oder oberirdischen 2. Geschoss nicht zuzulassen, da diese baulich räumlich zu massiv wirken würden und dem angestrebten baulich aufgelockerten Siedlungscharakter in dem Bereich widersprechen.

a) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Zahl der Vollgeschosse $Z = 11$, einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,4$ sowie einer Geschossflächenzahl $GFZ = 0,8$ festgesetzt. Vollgeschosse oberhalb des zweiten Geschosses sind unzulässig.

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass in dem Bereich eine angemessene bauliche Dichte definiert sowie die Errichtung von Doppelhäusern ermöglicht wird. Mit dieser Regelung erfüllt die Stadt Hörstel die Maßgabe des Gesetzgebers, eine sinnvolle bauliche Dichte zu erreichen und dennoch einen städtebaulich

harmonischen Gesamteindruck der Siedlung zu gewährleisten. Es wird eine moderate städtebauliche Dichte für diesen Teilbereich angestrebt.

b) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im WA 4 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Doppelhaushälfte zwei Wohneinheiten zulässig.

Gegenüber dem WA 1 wird im WA 4 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte mehr zugelassen, da für den Bereich des WA 4 eine insgesamt höhere bauliche Dichte angestrebt wird als im WA 1. So sollen die Doppelhäuser des WA 4 den städtebaulichen Übergang von den südlichen geplanten Mehrfamilienhäusern (WA 5 des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 129) sowie östlichen Kettenhäusern (WA 3) zu den nördlichen kleineren Gebäudekubaturen darstellen. Daher werden in dem Bereich tendenziell größere Doppelhäuser mit einer Einliegerwohnung (beispielsweise für Eltern oder erwachsene Kinder) zugelassen.

Gleichzeitig soll durch die Beschränkung der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte die Errichtung von zu großen Baukörpern vermieden werden, welche den städtebaulich beabsichtigten Charakter der Siedlung zuwiderlaufen.

c) Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird im WA 4 als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Es sind nur Doppelhäuser zulässig.

Der überbaubare Bereich orientiert sich mit einem Abstand von 3 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Der überbaubare Bereich hat eine Tiefe von 15 m. Die Breite von 15 m ist ausreichend, um Doppelhäuser mit einer ausreichenden Flexibilität errichten zu können. Im Süden schließt der überbaubare Bereich des östlichen Teilbereichs unmittelbar an den überbaubaren Bereich des WA 5 und im Norden an den überbaubaren Bereich des WA 1 an. Im westlichen Teilbereich schließt der überbaubare Bereich im Norden an das WA 2 und im Süden an den überbaubaren Bereich des WA 5 an. Ziel der Positionierung des überbaubaren Bereiches ist es, dass eine Bebauung entlang der Straße erfolgen soll und in den „straßenabgewandten Bereichen“ zusammenhängende Gärten beziehungsweise Grünstrukturen entstehen sollen.

Um den individuellen Wohnbedürfnissen Rechnung zu tragen, wird festgesetzt, dass die rückwärtigen, vom öffentlichen Straßenraum abgewandte Baugrenze durch Wintergärten, Überdachungen und Terrassen um bis zu 2,0 m überschritten werden darf, sofern ihre Breite maximal 5,0 m beträgt.

d) Trauf- und Gesamthöhe

Die maximale Traufhöhe beträgt $TH = 7,0$ m. Die maximale Gesamthöhe beträgt $GH = 10,5$ m und bei einem Flachdach maximal $GH = 7,0$ m.

Diese Festsetzung ermöglicht eine ausreichende Flexibilität, um ein Doppelhaus mit einem zweiten Vollgeschoss errichten zu können und gleichzeitig das in dem Bereich eine Bebauung entsteht, welche einen angemessenen baulichen Übergang von den östlichen Kettenhäusern sowie südlichen Mehrfamilienhäusern zu der nördlichen vorrangigen Einfamilienhausbebauung darstellt.

Im Rahmen dieser 1. Änderung wurde für Flachdächer die zulässige Gesamthöhe von 10,5 m auf 7,0 m reduziert, mit dem Ziel, zu hohe bauliche Anlagen mit aufstehenden Außenwänden beziehungsweise sogenannte Staffelgeschosse in diesem Teilbereich nicht zuzulassen, da diese baulich räumlich zu massiv wirken würden und dem angestrebten baulich aufgelockerten Siedlungscharakter widersprechen.

e) Dachneigung/Dachform

Es sind im WA 4 nur Sattel-, Pult-, Zelt- oder Flachdach 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° und bei einem Satteldach beträgt die Dachneigung zwischen 35° bis 45°.

Die Kubatur der Gebäude sowie die Dächer mit ihren Einschnitten und Aufbauten bestimmen und prägen maßgeblich das Straßen- und Stadtbild. Um ein ruhiges und modernes Ortsbild zu schaffen, welches sich an die Umgebung anfügt jedoch auch neue Akzente setzt sowie auch den ökologischen Anspruch der neuen Siedlung Rechnung trägt, wurden die oben genannten Festsetzungen zur Dachgestaltung definiert.

Diese Festsetzungen beschränken sich jedoch auf die Hauptanlagen, da untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze das Ortsbild weniger stark prägen. Im Sinne der ökologischen Gesichtspunkte und zur Durchgrünung des Plangebietes sind diese nur mit begrüntem Flachdach zulässig.

f) Dachaufbauten, -einschnitte

Im WA 4 sind Dachaufbauten/-Gauben oberhalb des oberirdischen 2. Geschosses oder 2. Vollgeschosses unzulässig. Es gelten für die darunterliegenden Geschosse/Vollgeschosse die Bestimmungen zu Dachaufbauten/ -einschnitte in Kapitel 7.11.2.

Im Rahmen dieser 1. Änderung wurde diese Festsetzung aufgenommen, mit dem Ziel, aufstehenden Außenwänden beziehungsweise sogenannte Staffelgeschosse oder ähnlich wirkende Geschosse über dem oberirdischen 2. Geschoss / 2. Vollgeschoss in diesem Teilbereich nicht zuzulassen, da diese baulich räumlich zu massiv wirken würden und dem angestrebten baulich aufgelockerten Charakter des Siedlungsbereiches widersprechen.

g) Aufstehende Außenwände

Aufstehende Außenwände sind im WA 4 oberhalb des oberirdischen 2. Geschosses oder 2. Vollgeschosses unzulässig.

Im Rahmen dieser 1. Änderung wurde diese Festsetzung aufgenommen, mit dem Ziel, aufstehenden Außenwänden beziehungsweise sogenannte Staffelgeschosse über dem oberirdischen 2. Geschoss / 2. Vollgeschoss in diesem Teilbereich nicht zuzulassen, da diese baulich räumlich zu massiv wirken würden und dem angestrebten baulich aufgelockerten Charakter des Siedlungsbereiches widersprechen.

h) Doppelhäuser

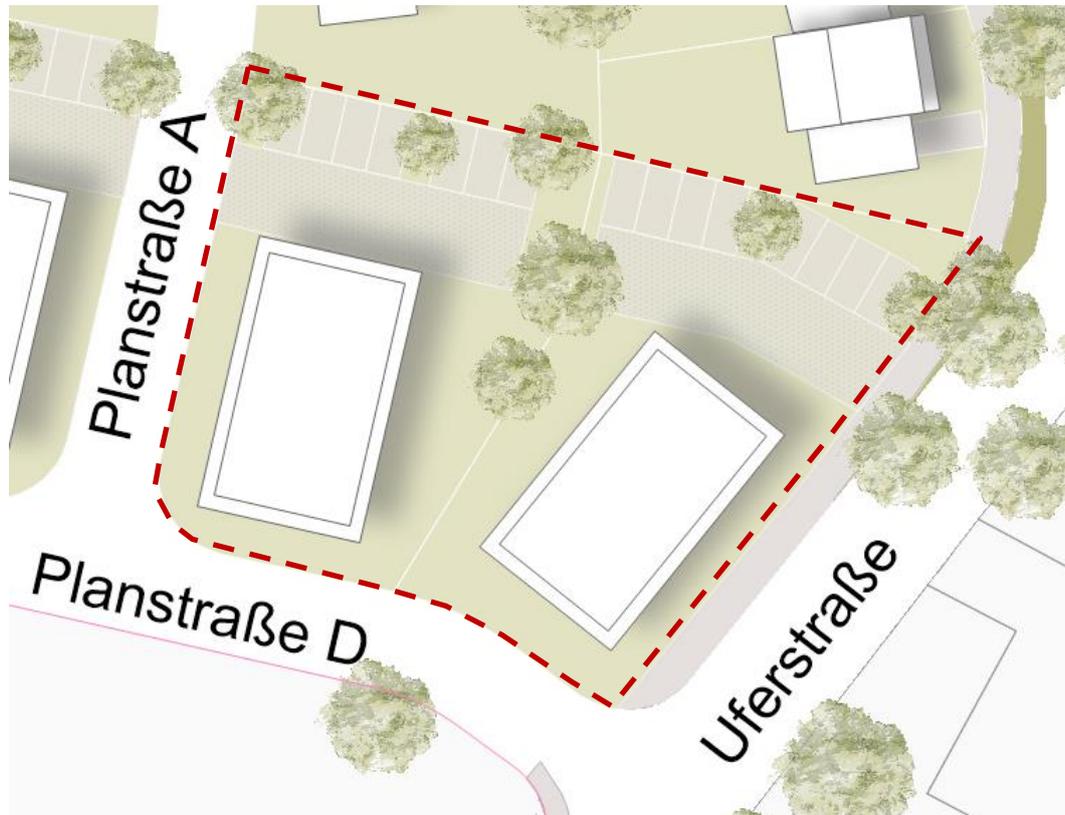
Bei Doppelhäusern sind beide Gebäudehälften mit einem einheitlichen Dach (Form, Ausdehnung, Neigung, Material, Farbe etc.) zu versehen. Dies gilt auch für die einheitliche Material- und Farbwahl der Außenwände.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind die Dach- und Fassadengestaltung hinsichtlich des Materials und Farbe einheitlich auszuführen, da diese Bauformen i. d. R. als Einzelbaukörper wahrgenommen werden.

7.2.5 Teilbereich WA 5

Im Süden des Plangebietes wird das WA 5 festgesetzt. In diesem Teilbereich sollen nördlich der *Planstraße D* Mehrfamilienhäuser entstehen, welche -neben dem

geplanten Verwaltungsgebäude- den baulichen Auftakt zum weiteren Uferquartier bilden. Die Bebauung der Mehrfamilienhäuser soll entlang der Straßenverkehrsflächen erfolgen.



Mit der Positionierung der Mehrfamilienhäuser -welche einen höheren Verkehr induzieren- im Eingangsbereich des Plangebietes beziehungsweise entlang der *Planstraße D* soll der motorisierte Autoverkehr innerhalb des Quartiers so gering wie möglich gehalten werden.

Ebenfalls soll durch die im WA 5 vorgesehenen Mehrfamilienhäuser auch Wohnraum beispielsweise für Alleinstehende, noch selbstständige Senioren sowie junge Paare geschaffen werden, mit dem Ziel, dass im Quartier eine gewisse soziale Mischung erzeugt wird, um Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen die Möglichkeit zu geben sich in Hörstel ansiedeln zu können.

Im Rahmen der 1. Änderung werden für diesen Teilbereich die Baugrenzen aufgrund des Ausbaus beziehungsweise der Verbreiterung der Uferstraße entsprechend angepasst.

a) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Zahl der Vollgeschosse $Z = II$ zwingend, einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,4$ sowie einer Geschossflächenzahl $GFZ = 0,8$ festgesetzt. Vollgeschosse oberhalb des zweiten Geschosses sind 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.

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass für den Bereich eine baulich angemessene höhere Dichte definiert sowie die Errichtung von insgesamt größeren Baukörpern ermöglicht wird. Dies könnte u. a. bei der Errichtung beispielsweise einer Seniorenwohnanlage zum Tragen kommen. Dadurch wird der

gesamtgesellschaftliche demografische Wandel für die hier vorliegende Planung berücksichtigt und der Maßgabe, einen auf die Zukunft ausgerichteten Bebauungsplan zu schaffen entsprechend Rechnung getragen.

b) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Anzahl der Wohnungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf 5 Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt.

Sollte im WA 5 eine Seniorenanlage 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.

Die Einschränkung bei der Anzahl der Wohnungen erfolgt vor dem Hintergrund, dass im WA 5 zwar größere Baukörper wie Mehrfamilienhäuser entstehen können, jedoch keine zu großen Baukörper, die den beabsichtigten städtebaulichen Charakter des umliegenden Siedlungsbereichs stören könnten. Dadurch wird der gesamtgesellschaftliche demografische Wandel für die hier vorliegende Planung berücksichtigt und der Maßgabe, einen auf die Zukunft ausgerichteten Bebauungsplan zu schaffen entsprechend Rechnung getragen.

c) Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird im WA 5 als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Es sind im WA 5 nur Einzelhäuser zulässig.

Im WA 5 darf die Baugrenze zur südlichen Straßenverkehrsflächen (*Planstraße D im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 129*) durch Balkone oder Erker ab dem 1. Obergeschoss um bis zu 2,0 m überschritten werden, sofern ihre Breite maximal 5,0 m nicht überschreitet.

Aufgrund der Lage des Teilbereiches nördlich der *Planstraße D* und die Ausrichtung der Vorhaben entlang der Straße sowie die sich daraus ergebenden Schwierigkeiten die Gebäude nach Süden auszurichten, wird mit dieser Festsetzung die Möglichkeit geschaffen ab dem 1. Obergeschoss mit Erkern und Balkone die Baugrenzen zu überschreiten. Dadurch soll die Möglichkeit gegeben werden Erker und Balkone nach Süden hin auszurichten. Für den Erdgeschossbereich wird dies jedoch nicht zugelassen, da die Erdgeschosebene deutlich prägender für das Straßenbild beziehungsweise angestrebte Quartiersbild ist und Balkone oder Erker in der Erdgeschosebene einem geordneten sowie harmonischen Ortsbild entgegenwirkt.

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 werden.

Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass die Einrichtung von unterirdischen Stellplatzanlagen für beispielsweise Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden soll, mit dem Ziel, die oberirdischen Stellplatzanlagen sowie die damit verbundene Versiegelung zu reduzieren sowie die jeweiligen Baugrundstückflächen individuell grünger gestaltet werden zu können. Tiefgaragen haben einen positiven Einfluss auf das Ortsbild, da der ruhende Verkehr im Straßenraum sowie im meist wahrnehmbaren Teil der privaten Grundstücke verringert wird und der öffentliche Raum des Quartieres gestalterisch harmonischer wirkt.

Um den individuellen Wohnbedürfnissen Rechnung zu tragen wird festgesetzt, dass die rückwärtigen, vom öffentlichen Straßenraum abgewandte Baugrenze durch Wintergärten, Überdachungen und Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden darf, sofern ihre Breite maximal 5,0 m beträgt.

Der überbaubare Bereich orientiert sich mit einem Abstand von 3 m an die öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Der überbaubare Bereich hat eine Tiefe von 15 m. Die Breite von 15 m ist ausreichenden, um Mehrfamilienhäuser mit einer ausreichenden Flexibilität errichten zu können. Im Norden schließt der überbaubare Bereich unmittelbar an den überbaubaren Bereich des WA 3 und WA 4 an.

Mit dem festgesetzten überbaubaren Bereich wird den potenziellen Bauherren eine ausreichende Flexibilität gegeben, um größere Baukörper -wie zum Beispiel Mehrfamilienhäuser- errichten zu können.

d) Trauf- und Gesamthöhe

Die zulässige Traufhöhe liegt im WA 5 zwischen TH = 5,5 m bis TH = 10,5 m. Die maximale Gesamthöhe wird mit GH = 10,5 m festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung wird eine ausreichende Flexibilität gegeben, um größere Baukörper, wie zum Beispiel Mehrfamilienhäuser oder eine Seniorenwohnanlage errichten zu können.

e) Dachneigung/Dachform

Es sind nur Pult- oder Flachdach zulässig.

Die Dachneigung ist abhängig von der Dachform. So ist bei einem Pultdach eine Dachneigung zwischen 15° bis 25° zulässig. Bei einem Flachdach beträgt die Dachneigung max. 5°.

Die Kubatur der Gebäude sowie die Dächer mit ihren Einschnitten und Aufbauten bestimmen und prägen maßgeblich das Straßen- und Stadtbild. Um ein ruhiges und modernes Ortsbild zu schaffen, welches sich in die Umgebung einfügt jedoch auch neue Akzente setzt sowie den ökologischen Anspruch der neuen Siedlung Rechnung trägt, wurden die oben genannten Festsetzungen zur Dachgestaltung definiert.

Diese Festsetzungen beschränken sich jedoch auf die Hauptanlagen, da untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze das Ortsbild weniger stark prägen und eine solche Festsetzung unverhältnismäßig einschränken würde. Sie sind daher von dieser Regelung ausgenommen und nur mit Flachdächern zulässig.

7.3 Bezugspunkte / Höhe baulicher Anlagen

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 Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung und der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite in der Grundstücksmitte.

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.

Sofern keine fertige Erschließungsstraße oder Baustraße zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung vorhanden sein sollte, wird zur Ermittlung *der Höhe der*

angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenmitte) auf die Vorplanung der Erschließung vom Ingenieurbüro Wiehager im Anhang dieses Bebauungsplanes verwiesen. (Erschließung B-Plan Nr. 129 „Uferquartier“ in Hörstel, Verkehrsanlagen, Lageplan Straße, Ingenieurbüro Wiehager, Projekt Nr. 2019-34, Hörstel, 24.11.2021)

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

Die festgesetzte maximale Gesamthöhe (GH) 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.

7.4 Grundflächenzahl

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 Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen ist um bis zu 50% 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.

Hintergrund dieser Vorgabe ist, dass das durch die Überschreitungsflächen verursachte zusätzlich abzuführende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken verbleibt und somit die öffentliche Regenwasserkanalisation entlastet wird. Auch soll durch diese Festsetzung die Grundwasserneubildung im Plangebiet gefördert und keine Anreize für eine zu starke Flächenversiegelung geschaffen werden.

7.5 Verkehrsflächen, Erschließung

Das Plangebiet wird zukünftig über die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten *Planstraße A-D* sowie über die bereits bestehende *Uferstraße* erschlossen, welche im weiteren Verlauf im Süden an die *Ibbenbürener Straße L 501* an das örtliche Verkehrsnetz anbindet.

Im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan wird die *Uferstraße* verbreitert, mit dem Ziel, dass ausreichend Raum für einen Gehweg sowie Parkstreifen geschaffen wird.

Ebenfalls soll gemäß der vorliegenden Straßenvorplanung der Bereich der Kreuzung *Uferstraße/Ibbenbürener Straße* -im Vergleich zum vorherigen ursprünglichen Bebauungsplan- im Rahmen dieser 1. Änderung aufgeweitet beziehungsweise vergrößert werden und somit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verbreiterung der Straße beziehungsweise des Kreuzungsbereiches in Zukunft geschaffen werden.

Entlang der *Uferstraße* bei den anliegenden Teilbereichen des WA 3 und WA 5 werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Diese Bereiche werden lediglich von in der Planzeichnung festgesetzten Abschnitten für Ein- und Ausfahrten unterbrochen. Die Bereiche für die Ein- und Ausfahrten orientieren sich am städtebaulichen Konzept sowie an den Freiräumen zwischen den einzelnen dort zum Erhalt festgesetzten Bäumen. Mit diesen Festsetzungen sollen die dort zum Erhalt festgesetzten Bäume in diesem Abschnitt der *Uferstraße* geschützt und eine

ungeordnete Anlage von Ein- und Ausfahrten zur *Uferstraße* bereits im Vorfeld unterbunden werden.

Es ist bei der späteren Planung von Stellplätzen, Pflanzbeeten und Bäumen im öffentlichen Verkehrsraum im separaten Straßenentwurf darauf zu achten, dass Müllsammelfahrzeuge sowie Hub- und Rettungsfahrzeuge ungehindert ein- und ausfahren können. Darüber hinaus sind ausreichende Zufahrts- bzw. Angriffswege, ein 2. Flucht- und Rettungsweg sowie geeignete Aufstellflächen zu berücksichtigen.

Bei der Organisation des ruhenden Verkehrs im späteren separaten Straßenentwurf ist darauf zu achten, dass ein Einsatz von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ungehindert zu den Grundstücken erfolgen kann.

Die Straßenbegrenzungslinie trennt die Verkehrsfläche von den sonstigen Flächen. Erforderlich ist diese Linie, da der Bebauungsplan die Grundlage für mögliche Eingriffe in private Grundstücke und für eine mögliche Umlegung bildet. Ein späterer Straßenausbau kann hinter der festgesetzten Breite zurückweichen, sofern hierdurch keine verkehrstechnischen Probleme verursacht würden. Eine Überschreitung ist hingegen nicht zulässig.

Im Nordosten wird zur Vernetzung des Plangebietes mit der nördlichen Siedlung und als 2. Notfallzufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung *Fuß- und Radweg* in einer Breite von 3,5 m festgesetzt.

7.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne der § 14 BauNVO werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dahingehend geregelt, dass sie in den Vorgartenbereichen unzulässig sind.

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

Ziel der Planung ist es, zu erreichen, dass die Vorgartenbereiche durch ihre Grüngestaltung maßgeblich den Straßenraum mitprägen. Einbauten in Form von Garagen und Nebenanlagen würden diesem städtebaulichen Ziel entgegenstehen. Darüber hinaus soll aus Gründen der Verkehrssicherheit das unmittelbare Befahren öffentlicher Verkehrsflächen aus Garagen und Stellplatzanlagen ausgeschlossen werden, da wegen der Sichtbehinderung durch geschlossene Garagen oder konstruktive Elemente bei Carports keine Einsicht der verkehrlichen Situation möglich ist.

Da der Ausschluss dieser Anlagen sich auf einen relativ schmalen Streifen beschränkt, sind keine erheblichen Einschränkungen der Ausnutzbarkeit der jeweiligen Grundstücke zu erwarten.

Stellplätze hingegen werden auf allen Grundstücksteilen zugelassen. Hintergrund ist hier die Tatsache, dass Stellplatzflächen weniger stark prägen, wie zum Beispiel Garagen oder Carports.

7.7 Erhaltungsgebote

Im Änderungsbereich existieren zahlreiche, bereits einige Jahrzehnte alte Linden entlang der *Uferstraße*, die Bestandteil einer teils lückigen/einseitigen Allee sind. Zudem stocken zwei alte Linden am im Änderungsbereich enthaltenen Abschnitt des westlichen Geh-/Radweges (ebenfalls Bestandteil einer Allee). Im Sinne einer

Durchgrünung des Baugebietes und als Bestandteil eines gemäß § 41 LNatSchG i. V. m. § 29 BNatSchG geschützten werden diese erhaltenswerten Bäume zu großen Teilen zum Erhalt festgesetzt. Neben einer originären Erhaltenswürdigkeit der Bäume selbst und als Bestandteile einer Allee spielen diese zudem eine wichtige Rolle im Hinblick auf das Siedlungsklima (Beschattungswirkung mit entsprechender Kühlwirkung vor allem an heißen Sommertagen, Luftfilter) und das Ortsbild.

Die zeichnerisch dargestellten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt gleichwertig zu ersetzen. Sollte der Fall eintreten, dass ein Baumstandort sich nicht für eine Nachpflanzung eignet, so kann im Ausnahmefall um bis zu 2 m vom festgesetzten Standort abgewichen werden. Entlang der *Uferstraße* ist diese Abweichung allerdings nur parallel zum Straßenverlauf zulässig, um den Charakter der Baumreihen zu wahren. Ein solcher Ausnahmefall kann sich z.B. ergeben, wenn im Zuge der Erschließungsarbeiten festgestellt wird, dass sich ein Baumstandort und die verkehrliche Erschließung nach Abprüfung aller Möglichkeiten zum Erhalt des Baumes nicht vereinbaren lassen.

Zu erhaltende Bäume sind im Rahmen von Bauarbeiten nach den aktuellen Regeln der Technik zu schützen.

entfallende Erhaltungsgebote: Im Zuge der 1. Änderung entfallen gegenüber der Ursprungsplanung Erhaltungsgebote auf Höhe der Gemeinbedarfsfläche des Bebauungsplanes Nr. 129. Hierbei handelt es sich um insgesamt fünf Bestandsbäume (vier Linden mit Brusthöhendurchmesser zwischen 30 cm und 50 cm und ein Ahorn mit einem Brusthöhendurchmesser von 40 cm), deren Erhalt ursprünglich vorgesehen war. Das Entfallen der Alleebäume begründet sich in der geänderten Verkehrsplanung (Aufweitung des Knotenpunktes *Uferstraße / Ibbenbürener Straße*, ergänzende Gehwegplanung) im Bereich der südlichen *Uferstraße*, die einen der beiden wesentlichen Hintergründe der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung darstellt:

Die Aufweitung des Knotenpunktes *Uferstraße / Ibbenbürener Straße* wurde im Rahmen der Verkehrsplanung für das Bebauungsplangebiet Nr. 129 insbesondere aufgrund der erhöhten Verkehrsbelastung des Kreuzungsbereichs als notwendig erachtet. Die Verkehrsbelastung auf der *Uferstraße* wird sich durch die geplanten Nutzungen deutlich erhöhen. So wird nicht nur das neue Wohngebiet an die Haupterschließung angebunden, sondern auch die Schule, die Sporthalle und das Rathaus werden über diesen angefahren. Die bestehende Parkplatzanlage der Sporthalle /Schule mit ihrer direkten Zufahrt zur *Ibbenbürener Straße* entfällt bei Umsetzung der Planung. Durch die Erweiterung des Kreuzungsbereichs verbessert sich zusätzlich die Verkehrsführung und damit die Verkehrssicherheit. Zukünftig verläuft die Fahrbahnführung nicht mehr versetzt zur Straße *Tiefer Weg*, sondern gradlinig und somit übersichtlicher.

Neben der Aufweitung des Mündungsbereiches zur *Ibbenbürener Straße* plant die Stadt Hörstel zudem entlang des künftigen Rathausgeländes die Errichtung eines Gehweges. Im Sinne einer für Fußgänger sicheren Verkehrsführung stellt dieser durch eine Verbindung zwischen *Ibbenbürener Straße* und der nördlich gelegenen *Planstraße D* den Lückenschluss der fußläufigen Wegeverbindung her. Aus Platzgründen ist hierbei entsprechend des vorliegenden verkehrstechnischen Entwurfs kein Vorhalten eines Grünstreifens mit Baumstandorten zwischen Straße und Gehweg möglich. Auch ein Verschwenken des Gehweges auf die Gemeinbedarfsfläche (Rathausgelände) ist aufgrund des bereits feststehenden Gebäudestandortes und der sich daraus ergebenden engen Platzverhältnisse nicht möglich.

Im Rahmen der weiteren Ausarbeitung des Wärmekonzeptes für das Plangebiet - das Baugebiet wird über ein „Kaltes Netz“ mit Wärme versorgt- hat sich zudem gezeigt, dass der Bereich der erweiterten Verkehrsfläche (einschließlich der

Baumstandorte) sinnvoller Weise (zentral im Plangebiet) für die hierfür notwendigen Sonden genutzt werden sollte.

7.8 Pflanzgebote

Im Sinne einer möglichst intensiven Durchgrünung setzt der Bebauungsplan ergänzend zu den Erhaltungsgeboten für den vorhandenen Baumbestand verschiedene Pflanzgebote fest. Die zahlreichen Baumstandorte haben zum einen das Ziel, im Sinne einer Klimaanpassung den zunehmend heißer werdenden Sommern durch Beschattung versiegelter Flächen -insbesondere Verkehrsflächen und Stellplätze- und die Verdunstungskälte der Bäume einer übermäßigen Erhitzung entgegenzuwirken. Zum anderen verbessern Grünstrukturen das Ortsbild und die Qualität des Wohnumfeldes. Bäume leisten ferner durch ihre Filterwirkung für Luftschadstoffe und Staubpartikel einen Beitrag zu Verbesserung der Luftqualität.

Im Hinblick auf eine möglichst zügige Entfaltung dieser positiven siedlungsklimatischen Wirkung werden für Straßen- und Stellplatzbäume sowie für Bäume im Bereich der Gemeinbedarfsfläche jeweils Mindest-Pflanzqualitäten festgesetzt.

Einzelbaumpflanzungen: Während im Süden der *Uferstraße* auf Höhe der Gemeinbedarfsfläche im Zuge der 1. Änderung zwei Einzelbaum-Pflanzgebote entfallen (Begründung: s. Punkt 7.7) werden weiter nördlich an der *Uferstraße* drei neue Baumstandorte ergänzt. Die gegenüber der Ursprungsplanung neu hinzukommenden Pflanzgebote dienen dem teilweisen Ausgleich der im Zuge der 1. Änderung entfallenden Bäume und ermöglichen zudem eine Vervollständigung der teilweise lückig gewordenen Allee entlang der *Uferstraße*. Durch Ertüchtigung der Allee im nördlichen Teil der *Uferstraße* soll ein Ausgleich für den abschnittswisen Verlust der vorhandenen Allee im südlichen Bereich geschaffen werden.

Straßenraumbegrünung: Straßenverkehrsflächen tragen aufgrund der vollversiegelten Bauweise zu einer Aufheizung im Siedlungsraum bei. Die Pflanzung von Straßenbäumen ermöglicht durch eine Beschattung der Verkehrsflächen eine geringere Aufheizung und leisten einen wichtigen Beitrag zur Klimaanpassung.

Der Bebauungsplan legt die Pflanzung von mindestens einem Baum je laufenden 15 m Straßenlänge fest. Konkrete Angaben zu Standorten gibt es nicht. Im Sinne einer klimaanpassenden Wirkung sollten die Baumstandorte bevorzugt an die Süd- bzw. Westseite der Straßen gelegt werden, da die daraus resultierende Beschattung der Straßenkörper insbesondere an heißen Sommertagen für eine klimaanpassende Wirkung sorgt, während die Verschattung der Wohnhäuser/Solaranlagen geringgehalten wird.

Die Auswahl der zu verwendenden Baumart(en) sollte aus der nachfolgenden Pflanzliste erfolgen. Diese Liste orientiert sich im Wesentlichen an den Empfehlungen der GALK¹ und der sog. Zukunftsbaumliste der Stadt Düsseldorf². Sie spiegelt somit eine Gehölzauswahl wider, die sich aus langjährigen Tests als geeignet für die Verwendung im Siedlungsraum erwiesen hat und berücksichtigt zudem eine Eignung als Zukunftsbaum im Hinblick auf den Klimawandel. Je Straßenzug sollte im Sinne einer einheitlichen Gestaltung möglichst nur eine Baumart verwendet werden.

Auswahlliste Straßenbäume/Stellplätze			
Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, StU 18-20			
Name dt.	Name bot.	Höhe	Breite
großkronige Bäume/Bäume 1. Ordnung			

¹ Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz (GALK e.V.), Arbeitskreis Stadtbäume: GALK-Straßenbaumliste, Abfrage 06/2019

² Landeshauptstadt Düsseldorf, Garten-, Friedhofs- und Forstamt (2016): Zukunftsbaumliste Düsseldorf

Auswahlliste Straßenbäume/Stellplätze			
Spitz-Ahorn-Sorten	<i>Acer platanoides</i> 'Allershausen'	15-20	-10
	<i>Acer platanoides</i> 'Apollo'	14-18	10-15
Europäischer Zürgelbaum	<i>Celtis australis</i>	10-20	10-15
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>	15-18	8-12
Rotesche	<i>Fraxinus pennsylvanica</i>	15-20	10-15
Ginkgobaum	<i>Gingko biloba</i>	15-30	10-15
Tupelobaum	<i>Nyssa sylvatica</i>	15-20	8-12
Platane	<i>Platanus acerifolia</i>	20-30(40)	15-25
Zerreiche	<i>Quercus cerris</i>	20-30	10-15(25)
Sumpfeiche	<i>Quercus palustris</i>	15-20(25)	8-15(20)
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	20-30(40)	15-20(25)
Amerikanische Roteiche	<i>Quercus rubra</i>	20-25	12-18(20)
Scheinakazie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	20-25	12-18(22)
	<i>Robinia pseudoacacia</i> 'Sandraudiga'	20-25	12-18(22)
	<i>Robinia pseudoacacia</i> 'Sempreflorens'	15-20	10-15(18)
Amerikanische Stadtlinde - Sorte	<i>Tilia cordata</i> 'Erecta'	15-20	10-12(14)
Silberlinde in Sorten	<i>Tilia tomentosa</i> 'Brabant'	20-25(30)	12-18(20)
	<i>Tilia tomentosa</i> 'Szeleste'	20-25	12-15
Ulme (Hybrid-Sorten)	<i>Ulmus-Hybride</i> 'Rebona'	15-20	10-15
	<i>Ulmus-Hybride</i> 'Regal'	15-20	6-8
mittelkronige Bäume/Bäume 2. Ordnung			
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	10-15	10-15
Feldahorn-Sorte	<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	6-12	4-6
Spitz-Ahorn-Sorten	<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'	10-15	7-9
	<i>Acer platanoides</i> 'Emerald Queen'	-15	8-10
	<i>Acer platanoides</i> 'Fairview'	13-15	-10
	<i>Acer platanoides</i> 'Royal Red'	-15(20)	8-10
Rotahorn	<i>Acer rubrum</i>	10-15(20)	6-10(14)
Italienische Erle	<i>Alnus cordata</i>	10-15	8-10
Purpurerle	<i>Alnus x spaethii</i>	12-15	8-10
	<i>Fraxinus pennsylvanica</i> 'Summit'	14-16	5-7
Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i>	10-20(30)	6-12
Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>	10-15(20)	8-12
Gefülltblühende Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i> 'Plena'	10-15	8-10
Traubenkirsche-Sorte	<i>Prunus padus</i> 'Schloss Tiefurt'	9-12	6-8
Japanische Kirsche	<i>Prunus serrulata</i> 'Kanzan'	7-10(12)	5-8
Mehlbeere-Sorte	<i>Sorbus aria</i> 'Magnifica'	6-12(18)	4-7(12)
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>	10-15(20)	5-7
	<i>Sorbus intermedia</i> 'Brouwers'	9-12	4-7
Amerikanische Stadtlinde - Sorte	<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'	8-12(15)	4-6(8)
klein-/schmalkronige Bäume/Bäume 2.-3. Ordnung			
Französischer Ahorn	<i>Acer monspessulanum</i>	5-8(11)	4-7(9)
Dreilappiger Apfel	<i>Eriolobus trilobatus</i>	6-8	3-5

Stellplatzbegrünung: PKW-Stellplätze mit zehn oder mehr Einstellplätzen sind je angefangene fünf Stellplätze mit einem hochstämmigen Laubbaum gleichmäßig zu bepflanzen. Die Bepflanzung sollte mit geeigneten, an die erschwerten Standortbedingungen angepassten Bäume erfolgen. Zur Orientierung kann die obige Pflanzliste dienen. Im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbildes sollte zusammenhängender Stellplatzfläche nur eine Art der Gehölzliste verwendet werden.

Weiterhin stellen die Vorgaben des Bebauungsplanes eine Alternative zur Wahl, die eine begrünte Überdachung von zwei oder mehr Stellplätzen ermöglicht. Eine Stellplatzüberdachung bietet den Vorteil einer Beschattung der versiegelten Stellplatzflächen (und der darunter parkenden Autos) und entfaltet unter der Maßgabe einer Dachbegrünung mit Gräsern und Kräutern neben ökologischen und ästhetischen Aspekten (z.B. Lebensraum und Nahrungsquelle für Insekten, Grünstruktur im Bereich ansonsten toter Versiegelungsflächen) zusätzlich kühlende Verdunstungswirkung mit entsprechend positivem Einfluss auf das örtliche Klima an heißen Sommertagen. Die überdachten Stellplätze werden bei der Bestimmung der Anzahl von Stellplatzbäumen herausgerechnet.

Grundstücksbegrünung: Gemäß Ursprungsbebauungsplan sind die vom Änderungsbereich umfassten Wohngrundstücke mit dem Ziel einer Plangebietsdurchgrünung und im Sinne der Klimaanpassung verpflichtend mit Bäumen zu bepflanzen. Um eine den Zielen entsprechende Wirkung zu erzielen, wird eine Mindestgröße vorgegeben. So sind die Pflanzgebote mindestens mit Bäumen 2. Ordnung, also mittelkronigen Bäumen oder Bäumen 1. Ordnung, also großkronigen Bäumen, zu erfüllen. Eine entsprechend ortsbildprägende Wirkung sowie eine ausreichende Beschattung der Umgebung des Baumstandortes soll damit gewährleistet sein. Im Bereich der Hausgärten sind alternativ auch hochstämmige Obstbäume möglich. Es erfolgt die verpflichtende Pflanzung eines entsprechenden Baumes je 300 m² Grundstücksfläche. Hinter dieser Flächenvorgabe steht das Ziel, nahezu alle Wohngrundstücke mit mindestens einem Baum auszustatten. Sehr kleine Grundstücke unter 300 m² sind von dieser Verpflichtung ausgenommen, hier steht aber selbstverständlich einer freiwilligen Pflanzung von Bäumen unter Wahrung des Nachbarschaftsrechts nichts entgegen. Größere Grundstücke ab 600 m², beispielsweise im Bereich der Mehrparteienhäuser, erhalten die entsprechende Verpflichtung zur Pflanzung von zwei oder mehr Bäumen.

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.

Dachbegrünung: Für Flachdächer wird verpflichtend die Anlage von Gründächern vorgesehen. Es sind grundsätzlich alle Flachdächer der Hauptgebäude sowie Carports/Garagen mit Flachdach bzw. mit einer Dachneigung < 15° flächendeckend extensiv zu begrünen.

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. Damit soll eine möglichst artenreiche Begrünung mit einer entsprechenden Förderung der heimischen Pflanzen- und Tierwelt und der biologischen Vielfalt erreicht werden.

Neben diesem positiven Effekt auf Ökologie und biologische Vielfalt ergeben weitere Vorteile einer Dachbegrünung. Zunächst leisten Gründächer durch Rückhaltung und verzögerte Abgabe und Verdunstung von anfallendem Regenwasser ein Abpuffern von Starkregenereignissen, durch die empfohlene Versickerung des Dachwassers kann zudem eine geminderte Reduktion der Grundwasserneubildung (zudem eine Entlastung des Kanalsystems) erzielt werden. Des Weiteren bietet Dachbegrünung Vorteile in siedlungsklimatischer und lufthygienischer Hinsicht (geringere Erhitzung durch Verdunstungsleistung, Filter für Luftschadstoffe). Ein Gründach bewirkt durch seine dämmende Wirkung und die Verdunstungskälte eine Verbesserung des Raumklimas der darunter liegenden Gebäudeteile sowie Energiespareffekte (Heizung im Winter, Klimatisierung im Sommer) und einen damit verbundenen globalklimatischen Nutzen. Die Verwendung einer vegetationsbewachsenen Oberfläche ermöglicht eine ästhetische Aufwertung gegenüber

üblichen Materialien zur Dacheindeckung wie Bitumen oder Kunststoffolie und wirkt durch die Blütenvielfalt eine Aufwertung des Ortsbildes. Nicht zuletzt ermöglicht ein begrüntes Dach durch das Abpuffern extremer Wärmeeinstrahlung eine deutlich verlängerte Lebensdauer des Daches mit den damit verbundenen Vorteilen hinsichtlich des Ressourcenschutzes.

Teilflächen mit technischen Einrichtungen, Dachterrassen und Belichtungsflächen sind von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen, nicht aber Flächen mit aufgeständerten Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung. Der Bebauungsplan sieht somit eine kombinierte Nutzung der Dächer mit Dachbegrünung und Solaranlagen vor. Durch die Kombination ergeben sich in technischer Hinsicht durchaus Synergieeffekte, da durch eine geringere Erhitzung der Module aufgrund der Verdunstungskälte eines begrüntes Daches eine Leistungssteigerung der Solarmodule erzielt wird.

7.9 Externe Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aufgrund der Aufweitung der Verkehrsfläche der *Uferstraße* auf Höhe der Gemeinbedarfsfläche werden bislang unbeplante Freiflächen neu in Anspruch genommen. Entsprechend der unter Punkt 9 dargelegten Kompensationsbilanz entsteht gegenüber der Ursprungsplanung in geringem Umfang zusätzlicher Kompensationsbedarf. Geplant ist eine externe Kompensation über den Flächenpool „Klosterwald Gravenhorst“ der Naturschutzstiftung Kreis Steinfurt.

Des Weiteren kommt es zur Überplanung von Baumstandorten mit Erhaltungs- oder Pflanzgebot, die nicht in ihrer Gesamtheit im Plangebiet ausgeglichen werden können. Der verbleibende Bedarf von vier entfallenden Baumstandorten (Pflanz-erhalt und Pflanzgebote) wird ebenfalls über eine Maßnahme der Naturschutzstiftung kompensiert. Hierbei handelt es sich um eine Erstaufforstung auf Gemeindegebiet der Stadt Hörstel (Ortsteil Riesenbeck).

7.10 Solare Strahlenenergie

Im gesamten Änderungsbereich dieses Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Für Grundstückseigentümer, welche auf den Dachflächen keine eigenen Photovoltaikanlagen einrichten möchten, wird die Möglichkeit gegeben die für Solarenergie nutzbaren Dachflächen zur Einrichtung von Solaranlagen an die Stadtwerke abzugeben. Ein Anschlusszwang zur Nutzung von Strom erzeugten von den Solaranlagen besteht somit nicht.

Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Die Festsetzung schreibt mit Solarmodulen ortsfeste technische Anlagen selbständiger Art vor (Photovoltaikanlagen), die auf den Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet zu errichten sind (30 % der Bruttodachfläche). Die Solarenergienutzung durch die Festsetzung erfolgt daher ortsbezogen im Plangebiet auf den Gebäuden und baulichen Anlagen. Die erzeugte Energie wird vorrangig im Plangebiet verwendet, sei es durch die Eigenversorgung der Haushalte mit Strom bzw. Wärme oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird. In einem weiteren Sinne besteht der örtliche Bezug der Nutzung der Solarenergie im Plangebiet darin, dass der Bebauungsplan durch die Einräumung von Bodennutzungsmöglichkeiten Energiebedarfe schafft, die

wenigstens teilweise durch die Erschließung der im Plangebiet nutzbaren erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Das Baugebiet und der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) ist so erfolgt, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann.

Von der Gemeinde beschlossene sonstige städtebauliche Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die Stadt Hörstel verfügt (außerdem) über ein **Energie- und Klimaschutzkonzept** aus dem Jahr 2015, in dem sie ebenfalls das Ziel formuliert, die CO₂-Emissionen für die Energieversorgung im Stadtgebiet deutlich zu reduzieren und Energie dezentral und erneuerbar zu erzeugen. Zur Zielerreichung sollen schwerpunktmäßig dezentral erzeugte erneuerbare Energien genutzt werden.

Die verbindliche Festsetzung von PV-Anlagen im Baugebiet ist eine Maßnahme zur Erreichung der im Energie- und Klimaschutzkonzept der Stadt Hörstel und im Grundsatzbeschluss formulierten Zielsetzungen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen und zur Verbesserung der Versorgungssicherheit der lokalen Energieversorgung. Mit der lokalen Produktion von Strom aus Erneuerbaren Energien wird ein Beitrag zu den kommunalen Klimaschutzzielen geleistet.

Durch die Umsetzung von Einsparungs- und Effizienzmaßnahmen sowie den Ausbau der Erneuerbaren Energien fördert die Stadt Hörstel die nachhaltige Ausrichtung ihrer räumlichen Entwicklung, fördert die lokale Wirtschaft und steigert die Attraktivität des Wohnstandortes - gerade auch für Familien. Das Ziel des integrierten Klimaschutzkonzeptes der Stadt Hörstel ist es, die Energieverbräuche und CO₂-Emissionen zu reduzieren. Damit unterstützt die Stadt Hörstel die allgemeinen Ziele der Bundesregierung, die im Klimaschutzgesetz-NRW formulierten Ziele der NRW-Landesregierung sowie die Ziele des Kreises Steinfurt.

Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB)

Die Stadt Hörstel setzt in dem vorliegenden Bebauungsplan auch aus Gründen des Klimaschutzes im Sinne des Entgegenwirkens gegen den Klimawandel fest, dass die verfügbaren Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude zu mindestens 30 % mit PV-Anlagen ausgestattet werden müssen.

Durch die Nutzung Erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO₂-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Diese Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat. Je kW_{peak} installierter Solarleistung (entspricht ca. 6-8 m² PV-Modulfläche) ist von 900 kWh Solarstrom pro Jahr auszugehen. Bei einem CO₂ Wert von Strom von 0,565 kg (Bundesmix, Gemis Daten) je kWh ergibt sich je kW_{peak} eine jährliche Einsparung von 508 kg CO₂/a. Die Festsetzung ist daher ein Beitrag zum Klimaschutz.

7.11 Gemeinsame bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen.

Über diese Festsetzungen soll ein Rahmen für ein einheitliches, aber nicht uniformes städtebauliches Erscheinungsbild geschaffen werden, um einen Wiedererkennungswert und Quartierszusammenhalt zu schaffen. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass den Bauherren ein Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt, gleichzeitig aber ein negatives und unerwünschtes Erscheinungsbild vermieden wird.

Folgende städtebaulich wirksame Gestaltungselemente regelt der Bebauungsplan mit seinen Örtlichen Bauvorschriften einheitlich für das gesamte Plangebiet:

7.11.1 Dachneigung/-höhe/-form für Nebenanlagen und Garagen

Für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und Garagen im Sinne der § 12 BauNVO sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW nur Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 5° zulässig.

Sammel- und Doppelgaragen sind in ihrer Höhe maßgleich auszuführen.

Hintergrund dieser Regelung ist, dass Sammel- und Doppelgaragen, die Höhenunterschiede aufweisen, aufgrund der unregelmäßigen Oberkante einem harmonisch gestalteten Ortsbild entgegenstehen.

7.11.2 Dachaufbauten, -einschnitte

Dachaufbauten/-gauben sind zulässig, dabei darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten/-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 Ortsgang 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 Dachaufbauten/-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 Solarthermie und 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.

Mit dieser Festsetzung sollen im Plangebiet Dachaufbauten, Gauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte entsprechend reguliert werden, um ein harmonisches Ortsbild zu schaffen. Die Kubatur der Gebäude sowie die Dächer mit Ihren Einschnitten und Aufbauten bestimmen und prägen maßgeblich das Straßen- und Stadtbild. Um ein ruhiges und harmonisches Ortsbild zu schaffen, welches sich in die Umgebung einfügt, wurden diverse Festsetzungen zur Gestaltung definiert.

Diese Festsetzungen beschränken sich jedoch auf die Hauptanlagen, da untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze das Ortsbild weniger stark prägen. Im Sinne der ökologischen Gesichtspunkte sind diese nur mit begrüntem Flachdach zulässig.

7.11.3 Ausschluss von Außentreppenanlagen

Außerhalb der Wohn- und Nebengebäude liegende Treppenaufgänge, die der Haupteinschließung der Obergeschosse bzw. Dachgeschosse dienen, sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW nicht zulässig.

Diese wirken sich negativ auf das Siedlungsbild einer von überwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern geprägten Bebauungsstruktur aus.

7.11.4 Vorgärten

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, Kiesel, Schotter, Steinen etc. und/oder Folienabdeckung. Die Fläche für Zuwegungen, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze darf eine Breite von 7 m nicht überschreiten.

Da diese Bereiche das Orts- und Straßenbild maßgeblich mitprägen, soll eine Nutzung als Arbeits- oder Lagerfläche sowie starke Versiegelung unterbunden werden. Sie sollen als Vegetationsflächen angelegt werden, gärtnerisch gestaltet und von Nebenanlagen freigehalten werden, um den grünen Siedlungscharakter zu erhalten. Eine großflächige Anlage gekiester, geschotterter oder anderweitig befestigter Flächen ist somit nicht zulässig. Hierzu zählt auch das Setzen einzelner Pflanzen in ein Schotter- oder Kiesbett.

Durch diese Vorgabe wird die Baufreiheit zu Gunsten eines nachhaltig attraktiven Stadtbildes eingeschränkt. Dieses erscheint jedoch angemessen, da sich die Vorgabe nur auf einen kleinen Teil der Grundstücksfläche bezieht und neben den gestalterischen Zielen sich auch positiven siedlungsklimatischen Effekten (deutlich geringere Aufwärmung als z.B. geschotterte Flächen) als auch eine ökologische Aufwertung im Baugebiet und ein Beitrag zur Artenvielfalt erzielen lassen.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass hierunter nicht der Steingarten im klassischen Sinne fällt. Steingarten meint hier die gärtnerische Gestaltung einer Fläche in Form von steinigem, kargem Untergrund mit einer entsprechenden Auswahl an angepassten, in der Regel sehr robusten Pflanzen, die ursprünglich zu meist aus Bergregionen stammen. Die Artenauswahl für eine Bepflanzung ist vielfältig und bietet mit zahlreichen Blühaspekten einen gestalterischen wie auch ökologischen Zugewinn für den Garten.

7.11.5 Grundstücksseitige Einfriedung

Zur Einfriedung der Grundstücke sind ausschließlich natürliche Materialien zulässig. Hierzu zählen Holzzäune, Natursteinmauern oder lebenden Hecken. Zulässig sind auch Mischformen aus lebender Hecke und sonstigen Zaunmaterialien. In diesem Fall liegt der Zaun grundstücksseitig oder innerhalb der Hecken und ist aus Richtung benachbarter Grundstücke somit zu Gunsten der natürlichen Einfriedung optisch zurückgenommen. Gabionen zur Einfriedung von Grundstücken sind nicht zulässig.

Heckenpflanzungen erfolgen mit Laubgehölzarten gemäß der nachfolgenden Liste:

Pflanzliste Einfriedungen	
Name dt.	Name bot.
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.

Durch diese Vorgaben soll die Verwendung von natürlichen Materialien gefördert und ein geordnetes harmonisches Ortsbild im Plangebiet geschaffen werden.

7.11.6 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Fuß-/Radwege)

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 Gebäudehöhen bis 0,20 m, bezogen auf die Straßenhöhen der angrenzenden Baustraße (Straßenmitte an der das Grundstück erschließenden Seite in der Grundstücksmitte) überschritten werden.

Durch diese Festsetzung sollen zu hohe Hecken oder Natursteinmauern entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze unterbunden werden, um eine optisch prägende Gassenbildung zu verhindern und das Ortsbild durch eine harmonische Grüngestaltung der straßen- und fußwegseitigen Grundstücksgrenzen zu schützen.

7.11.7 Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter

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 bezogen auf Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite in der Grundstücksmitte nicht überschreiten.

Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass die Gestaltung beziehungsweise Eingrünung von Stellplatzanlagen mit mehr als fünf Einstellplätzen für PKW aufgrund ihrer massiven optischen Wirkung aber auch die Eingrünung von beispielsweise Abfallbehältern einen positiven harmonischen Einfluss auf das Ortsbild haben.

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

Die Festsetzung hat den Hintergrund, dass Stellplätze mit Rasengittersteinen oder ähnliche Materialien gestalterisch optisch weniger auffällig wirken, als vollständig versiegelte Stellplatzanlagen. Durch diese Festsetzung soll somit ein optisch durchgrüntes Ortsbild geschaffen beziehungsweise gefördert werden. Im Sinne eines durchgrüntes Ortsbildes besteht zudem die Auflage zu einer begrüntem Bauweise in Form von Schotterrasen oder begrüntem Rasengittersteinen. Durch Ansaat mit einer geeigneten Gräser-Kräuter-Mischung kann sogar eine ökologische Aufwertung der Flächen erzielt werden.

7.11.8 Stellplätze

Je Wohneinheit (WE) sind mindestens 1,5 Stellplätze auf den jeweiligen zugehörigen Grundstücken nachzuweisen. Dies entspricht bei einer WE \geq 2,0 Stellplätze.

Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass für die zukünftigen Anwohner ausreichend PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücken eingerichtet werden, um das Parken im öffentlichen Straßenraum zu reduzieren und potenzielle Verkehrsbehinderungen durch parkende PKWs, auch in den nahen Nebenstraßen, bereits im Vorfeld zu vermeiden.

8. Verwirklichung des Bebauungsplanes

8.1 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 129 „Uferquartier“, 1. Änderung treten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 129 „Uferquartier“ und des Bebauungsplanes Nr. 87 „Uferstraße/Langenhorstweg“ für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

8.2 Bodenordnung

Die Stadt beabsichtigt, auf Grundlage dieses Bebauungsplanes ein Umlegungsverfahren durchzuführen.

8.3 Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich wird über die *Uferstraße* und die *Ibbenbürener Straße L 501* an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Das Plangebiet wird dabei über eine Ein- und Abfahrtsstraße von der *Uferstraße* angeschlossen. Die innere Erschließung für den Teilbereich WA 1 erfolgt über eine geplante Erschließungsstraße (*Planstraße A*) des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 129 „Uferquartier“ sowie einer in Richtung Westen führenden Stichstraße mit Wendeanlage.

Die Erschließungsanlagen werden von der Stadt Hörstel hergestellt.

Die genaue Lage der infrastrukturellen Ver- und Entsorgungsleitungen wird im Rahmen der nachgeordneten Detailplanung ausgearbeitet.

8.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, die Strom- und fernmeldetechnische Versorgung wird im Zuge der Erschließungsarbeiten hergestellt.

Das Plangebiet kann an die bestehende Regen- und Abwasserkanalisation der Stadt Hörstel angeschlossen werden. Das anfallende Niederschlagswasser kann in die *Hörsteler/Dreierwalder Aa* ohne Rückhaltung abgeleitet werden. Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 129 „Uferquartier“ erfolgt diesbezüglich keine Änderung.

Südlich vom Plangebiet soll innerhalb des Verwaltungsgebäudes ein Blockheizkraftwerk (BHKW) integriert werden, sodass die Möglichkeit besteht, dass das Plangebiet über ein kaltes Nahwärmenetz versorgt werden könnte. Das oben genannte geplante BHKW soll mit Erdgas oder im späteren Verlauf mit Biomethan befeuert werden.

8.5 Immissionsschutz

8.5.1 Geruchsimmissionen

Hinsichtlich der Geruchsimmissionen ergeben sich für diese Bebauungsplanänderung keine Änderungen gegenüber der Betrachtung zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 129 „Uferquartier“.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich einige landwirtschaftliche Hofstellen, die geruchsemitternde Tierhaltung betreiben sowie eine Kläranlage und ein geruchsemitternder Gewerbebetrieb. Hieraus ergibt sich, dass innerhalb des Plangebietes in der Gesamtheit aller Voraussicht nach von relevanten Geruchseinwirkungen ausgegangen werden muss. Es wurde daher zum Ursprungsbebauungsplan Bebauungsplan Nr. 129 „Uferquartier“ -welche auch die Flächen des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung umfasst- eine Stellungnahme vom Ingenieurbüro WENKER & GESING GmbH erstellt, welche den Themenaspekt Geruchsimmissionen behandelt. Die Stellungnahme vom 11.08.2021 kommt zu dem Ergebnis, dass für Wohn- und Mischgebiete gemäß der GIRL geltende Immissionswert von 10 % (0,10) Geruchshäufigkeit der Jahresstunden eingehalten werden.

Der Deutsche Wetterdienst (DWD) und die Meteomedia AG verfügen in der Umgebung des Plangebietes über diverse Messstationen. Für die Übertragung auf das Untersuchungsgebiet werden die an der Station Rheine-Bentlage (Stations-ID 10306) aufgezeichneten Daten aus dem sogenannten repräsentativen Jahr 2009 herangezogen.

Nach Angaben der Stadt Hörstel ist bei den oben genannten Emittenten von folgenden Tierplätzen auszugehen, Hof Noje mit 2 Ponys sowie 10 Hühner und Hof Determeyer mit 942 Mastschweinen.

Durch die Tierhaltung auf dem Hof Noje ist somit kein nennenswerten Geruchsbeitrag zu erwarten. Die somit im Rahmen der Ausbreitungsberechnung berücksichtigten Geruchsquellen sind nachfolgend zusammengefasst.

Tab.: Geruchsquellen

Hofstelle	Anzahl und Art der Tiere bzw. Sonstiges	mittlere Tierlebensmasse	Tierlebensmasse bzw. Fläche	Emissionsfaktor	Emissionsrate
		[GV/Tier]	[GV] bzw. [m ²]	[GE/(s·GV)] bzw. [GE/(m ² ·s)]	[GE/s]
Determeyer, Ibbenbürener Str. 27	222 Mastschweine	0,15	33,3	50	1.665
	138 Mastschweine	0,15	20,7	50	1.035
	582 Mastschweine	0,15	87,3	50	4.365
	Güllebehälter (r = 5 m)	--	79	7	553
	Silage	--	20	3	60

Abb aus Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 129 „Uferquartier“ der Stadt Hörstel; Hier: Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen und des Kreises Steinfurt, WENKER & GESING GmbH, Projekt Nr. 4341.5, Gronau, 11.08.2021

Die Auswertung der Berechnungsergebnisse erfolgt auf einem quadratischen Raster mit Kantenlängen von 25 m.

Wie der nachfolgenden Abbildung entnommen werden kann, resultieren auf den relevanten Beurteilungsflächen innerhalb des Plangebietes auf Basis der oben genannten Eingangsdaten Geruchshäufigkeiten von maximal 10 % der Jahresstunden (entspricht einer relativen Häufigkeit von maximal 0,10, belästigungsrelevante Kenngröße). Der für Wohn- und Mischgebiete gemäß der GIRL geltenden Immissionswert von 10 % wird somit eingehalten.

Konkrete Erweiterungsabsichten, die zum Beispiel durch eine Bauvoranfrage untermauert wurden, sind der Stadt Hörstel nicht bekannt.

Die Umsetzung von etwaigen zukünftigen Erweiterungsabsichten dürfte demnach schon in Bestand nur unter Einbeziehung geruchsmindernder Maßnahmen (Erhöhung der Abluftkamme, Abluftreinigung o.ä.) möglich sein, sodass nennenswerte weitgehende Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu erwarten sind.

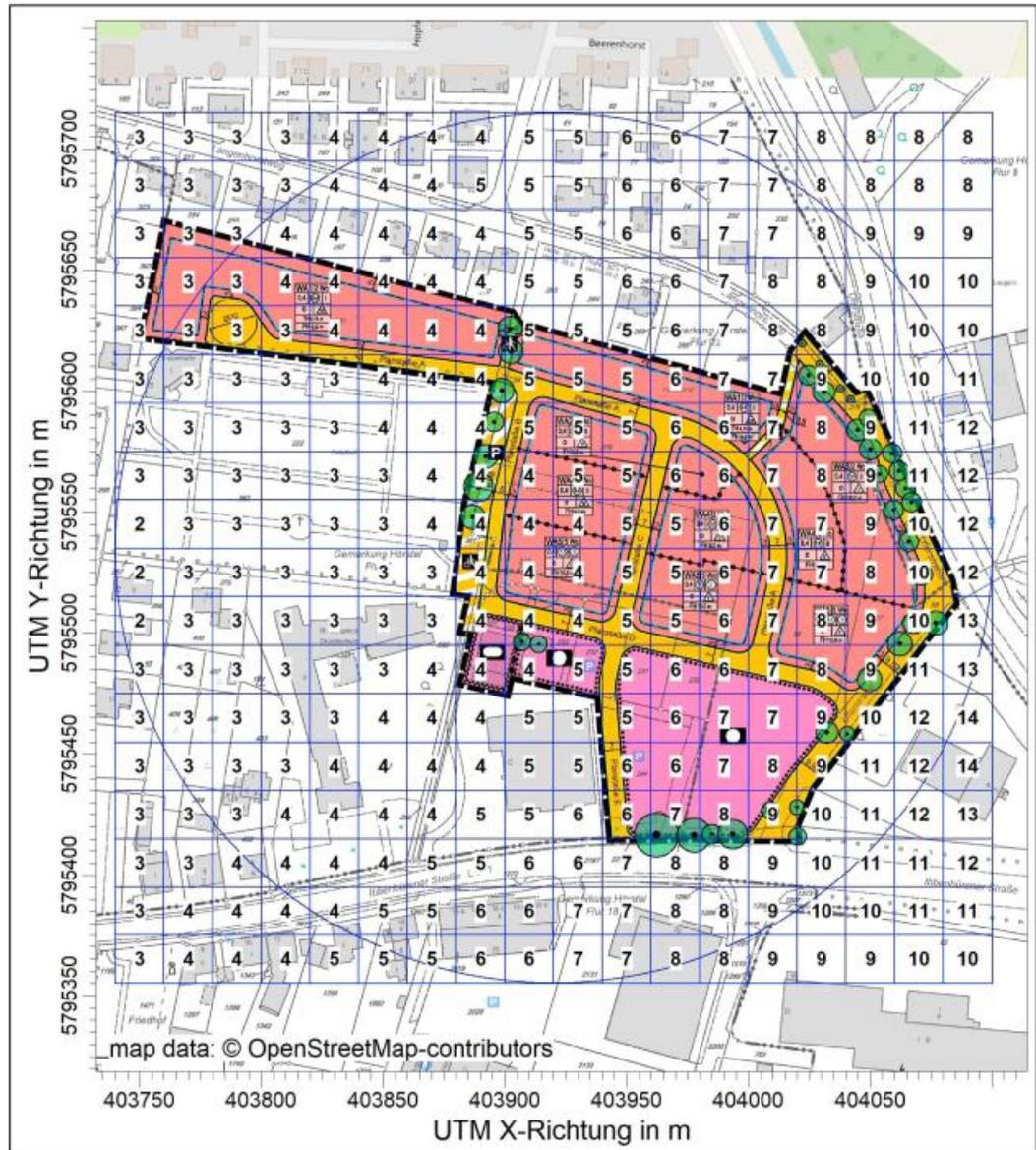


Abb.: Relative Häufigkeit von Geruchsstunden (belästigungsrelevante Kenngröße)

Abb aus Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 129 „Uferquartier“ der Stadt Hörstel; Hier: Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen und des Kreises Steinfurt, WENKER & GESING GmbH, Projekt Nr. 4341.5, Gronau, 11.08.2021

Diese Stellungnahmen sind als gesonderte Anlage Bestandteil dieser Begründung dieses Bebauungsplanes. (Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 129 „Uferquartier“ der Stadt Hörstel, WENKER & GESING GmbH, Projekt Nr. 4341.5, Gronau, 04.03.2020, Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 129 „Uferquartier“ der Stadt Hörstel; Hier: Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen und des Kreises Steinfurt, WENKER & GESING GmbH, Projekt Nr. 4341.5, Gronau, 11.08.2021)

8.5.2 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 Ablendungen nach oben und zur Seite zu verwenden.

Durch diese Festsetzung soll eine Störung des Lebensumfeldes der im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes vorzufindenden Insekten und Fledermäuse so weit wie möglich vermieden werden, sodass ein für den Artenschutz vertretbares Lichtspektrum eingehalten wird, aber gleichzeitig eine verkehrssichere Beleuchtung ermöglicht wird.

8.6 Archäologie/Denkmalpflege

Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind nicht bekannt, könnten aber bei Ausschachtungsarbeiten entdeckt werden. Daher findet sich ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung, wodurch einem Verlust entgegengewirkt wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie dessen näherer Umgebung sind derzeit keine Baudenkmäler bekannt. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden nicht berührt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Uferquartier“, 1. Änderung sind keine Baudenkmale betroffen.

8.7 Bergbau

Unterhalb beziehungsweise innerhalb des Änderungsbereiches ist kein Bergbau bekannt. Gemäß der Bezirksregierung Arnsberg befindet sich das Plangebiet über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich Wilhelm“. Nach Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg ist im Planbereich kein Bergbau bekannt.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.8 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 129 „Uferquartier“, 1. Änderung sind keine Altlasten bekannt. Da es jedoch keine Garantie dafür gibt, dass das Gelände frei ist von Altlasten ist, wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei entsprechenden Auffälligkeiten des Bodens unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Kreis Steinfurt) zu benachrichtigen ist.

8.9 Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 129 „Uferquartier“, 1. Änderung sind keine Kampfmittelvorkommen bekannt. Da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann ist bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten Vorsicht geboten. Ein entsprechender Hinweis ist in der Planzeichnung aufgenommen.

8.10 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

9. **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Bauleitplanverfahren sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen und entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB in die

Abwägung einzustellen. Grundlage ist die Betrachtung von Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

Entsprechend der Ausführungen des Kapitels 4 wird die vorliegende Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird daher von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Vermeidung und Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB sind im vereinfachten Verfahren weiterhin zu berücksichtigen. Zwingend zu beachten sind ferner die Belange des Besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44 ff BNatSchG.

Mögliche Einflussnahmen der Planung auf das Schutzgut Mensch werden unter dem Punkt Immissionsschutz behandelt.

Im Folgenden werden auf Basis einer Kurzbeschreibung des Bestandes und der geänderten Planung mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB ermittelt und eine Berechnung des Kompensationsbedarfes vorgenommen.

9.1 Bestehende Verhältnisse

Überwiegende Teile des Änderungsbereiches befinden sich innerhalb des seit Januar 2022 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 129, ein kleinerer Flächenabschnitt im Südosten der *Uferstraße* tangiert zudem den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87. Lediglich kleinere Flächenanteile im Mündungsbereich der *Uferstraße* auf die *Ibbenbürener Straße* werden gänzlich neu in Bauplanungsrecht überführt. Der Änderungsbereich ist somit bereits überwiegend zur Bebauung mit Verkehrsflächen und Wohnbauflächen sowie im Bereich des Bebauungsplans Nr. 87 als Gemeinbedarfsfläche vorgesehen. Aufgrund der erst kürzlich erfolgten Rechtskraft haben innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 129 noch keine Umsetzung der Planung stattgefunden und die bestehenden Verhältnisse entsprechen denen, wie sie im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 129 beschrieben sind. Kurzgefasst stellen sich die Bestandsbedingungen der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB wie folgt dar:

Boden/Grundwasser:

Im Änderungsbereich steht ein Gleyboden von allgemeiner Bedeutung an. Der Boden ist laut digitaler Bodenkarte 1 : 50.000 (BK50) NRW³ grundwasserbeeinflusst und wird der Grundwasserstufe 2 (mittel) zugeordnet. Dies bedeutet –bezogen auf das hydrologische Sommerhalbjahr (Mai bis Oktober)– einen Grundwasserstand zwischen 40 und 80 cm unter Geländeoberfläche. Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bestehen zum gegenwärtigen Kenntnisstand nicht.

Oberflächengewässer:

Der Änderungsbereich weist mit Ausnahme eines maximal temporär wasserführenden, muldenartigen Grabens am nördlichen Teil der *Uferstraße* keine Oberflächengewässer auf. Außerhalb des Plangebietes, aber unmittelbar an die östliche Geltungsbereichsgrenze angrenzend verläuft die *Hörsteler Aa*, ein laut Datenlage zur Wasserrahmenrichtlinie erheblich veränderter Oberflächenwasserkörper mit einem schlechten ökologischen Zustand/Potential. Das Profil der *Hörsteler Aa* ist als Überschwemmungsgebiet (ÜSG) festgesetzt. Das ÜSG ist auf Höhe des

³ <http://www.wms.nrw.de/gd/bk050?>

Plangebietes durch die Böschungsoberkante zur benachbarten *Uferstraße* begrenzt und ist somit nicht Bestandteil des Plangebietes.

Pflanzen/Biototypen:

Im Änderungsbereich vorkommende Biotypen sind kartographisch im beigefügten Bestandsplan dargestellt. Die Ausprägung dieser Biotypen stellt sich wie folgt dar:

- BF1/2/3 – Baumreihe/Baumgruppe/Einzelbaum: Die *Uferstraße* ist auf überwiegender Länge als ein- oder zweiseitige Lindenallee ausgeprägt. Die Linden weisen hier einen vorwiegenden Bruthöhendurchmesser (BHD) von 50 cm auf und sind damit bereits als Starkholz mit entsprechenden Wertigkeiten einzuordnen. Im südlichen Teil der *Uferstraße* ist der Lindenbestand lückig ausgeprägt und von geringerem Alter. Am westlichen Fuß-/Radweg stocken zudem alte Linden mit BHD zwischen 60 und 70 cm, wovon zwei Bäume im Änderungsbereich stocken. Außerhalb des Plangebietes, aber unmittelbar an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches stockt eine alte Eichenreihe auf dem angrenzenden Gelände der Feuerwehr, die aufgrund ihres Alters eine hohe Wertigkeit besitzt.
- HA0 – Acker: Auf einer Fläche von nahezu 1,5 ha wird das Plangebiet derzeit ackerbaulich genutzt. Die Ackernutzung ist als intensiv einzuordnen, nennenswerte Säume sind nicht vorhanden.
- EA3 – Feldgras: Zwischen Ackerfläche und Fußweg entlang des Friedhofes/Bolzplatzes bestand zum Zeitpunkt der Ortsbegehung eine ca. 10 m x 60 m große Fläche mit artenarmem Grasbewuchs, die in Teilen im Änderungsbereich liegt.
- HC0 – Rain, Straßenrand: Entlang der im Plangebiet vorhandenen Straßen und Wegeverbindungen sind größtenteils Säume vorhanden. Hierbei handelt es sich um Grassäume, die zumeist auch Wuchsstandort für die zahlreichen straßen- und wegebegleitenden Bäume (BF1, s. o.) sind. Liegen innerhalb der betreffenden Saumflächen Bäume vor (Code 2.3), so erfolgt eine Bewertung der Flächen nach dem Biototyp für die dort wachsenden Baumreihen/Einzelbäume (Code 7.3, s. o.).
- HM4 – Trittrasen, Sportrasen: Eine rund 0,55 ha große, als Bolzplatz genutzte Rasenfläche befindet sich nördlich des Friedhofes. Aufgrund der augenscheinlich eher geringen Pflegeintensität wird die Rasenfläche nach Numerischer Bewertung als Extensivrasen (4.6) eingeordnet.
- LA/LB - Anuellen-/Hochstaudenflur, Brachfläche: Zwischen Ackerfläche und Rasenfläche befand sich im Zentrum des Geltungsbereiches eine ca. 12 m breite Erdaufschüttung, die inzwischen zurückgebaut wurde. Die ehemalige Aufstandsfläche stellt sich aktuell als ruderal, teils auch lückig bewachsene und offenbar von Staunässe geprägte Brachfläche dar.
- VA0 – Verkehrsflächen: Als Verkehrsfläche befindet sich die asphaltierte *Uferstraße* im Änderungsbereich.

Neben ökologisch wertlosen Versiegelungsflächen im Bereich der vorhandenen Straße befinden sich im Änderungsbereich vorwiegend Biotypen von geringer bis allgemeiner Bedeutung (Bewertung: siehe Bestandsplan). Als wertgebend sind die Baumbestände im Änderungsbereich hervorzuheben.

Tiere/Biologische Vielfalt:

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Uferquartier“ erfolgte eine artenschutzrechtliche Prüfung der verbindlichen Bauleitplanung, der örtliche Erfassungen der Artengruppen Vögel und Fledermäuse aus dem Jahr 2020 zu Grunde

lagen. Hinsichtlich der Artengruppe Vögel erfolgte im Änderungsbereich selber lediglich eine Feststellung des Fitis im Bereich der Linden am nördlichen Abschnitt der *Uferstraße*. Weitere Feststellungen von Vogelarten mit Planungsrelevanz bzw. Vorwarnlistenstatus konzentrierten sich im Wesentlichen auf den Siedlungsbereich am *Langenhorstweg* nördlich des Plangebietes, wo entsprechende Brutvorkommen nachgewiesen wurden. Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 129 und damit teilweise auch im Änderungsbereich liegen Flächen, die von den einzelnen Arten als Nahrungsfläche genutzt werden und die laut Fachgutachten für ein Brutpaar des Feldsperlings und für den Star als essentiell eingestuft wurden. Im Zuge der Baumbegutachtungen wurden keine ökologisch hochwertigen Spechthöhlungen im Untersuchungsgebiet festgestellt. Bezüglich der Artengruppe Fledermäuse wurde eine Bedeutung der Linden am westlichen Fuß-/Radweg festgestellt. Es ist in diesem Bereich von einer Flugstraße der Zwergfledermaus auszugehen. Eine Ausflugkontrolle entlang der alleeartig angelegten *Uferstraße* am östlichen Rand des Plangebietes im Juni 2020 ergab lediglich die Feststellung einer einzelnen überfliegenden Breitflügel-Fledermaus. Eine spezielle Leitstruktur wurde nicht nachgewiesen. Einzelne der im Plangebiet vorhandenen Bäume weisen mögliche Höhlungen aufgrund von Beschnittmaßnahmen auf. Eine Eignung als Quartier für Fledermäuse wird jedoch als sehr unwahrscheinlich eingeschätzt. Insgesamt weist das Plangebiet eine allgemeine Bedeutung für die Fauna und die biologische Vielfalt auf.

Klima/Luft:

Die klimatische und lufthygienische Funktionsfähigkeit eines Planungsraumes ist vorrangig im Hinblick auf mesoklimatische Bedingungen (Lokal-/Gelände-/Stadtklima) zu beurteilen, welche entscheidend für die Lebensqualität in einem Raum sind. Hier kommt Flächen mit günstiger klimatischer und lufthygienischer Wirkung (Ausgleichsräume) eine wichtige Bedeutung zu. Das FIS Klimaangepasstung NRW⁴ ordnet den Änderungsbereich als Freilandklimatop ein. Freilandklimatope sind Wiesen- und Ackerflächen und Freiflächen mit sehr lockerem Gehölzbestand. Sie sind Bereiche mit einem extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie sehr geringen Windströmungsveränderungen. Damit verbunden ist eine intensive nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion und somit eine Funktion als siedlungsklimatische Ausgleichsfläche. In der klimaanalytischen Gesamtbetrachtung des FIS kommt dem Freiflächenanteil im Plangebiet eine sehr hohe thermische Ausgleichsfunktion und damit eine gehobene Bedeutung zu. Ein sehr hoher Kaltluftvolumenstrom kommt zudem aus Richtung der unweit östlich beginnenden freien Landschaft.

Landschafts-/Ortsbild:

Der Änderungsbereich befindet sich im Siedlungsrandbereich und ist Teilbereich einer vergleichsweise großen (und durch die Gesamtplanung des Bebauungsplans Nr. 129 vollständig überplante) Freifläche innerhalb des randlichen Siedlungszusammenhanges. Angrenzende Nutzungen sind größtenteils urban geprägt. Nach Norden wird das Plangebiet begrenzt durch Wohnsiedlung, südlich durch einen Schul- und Sportkomplex, südöstlich grenzt die örtliche Feuerwehr an. Der im Südwesten angrenzende Friedhof ist arm an horizontalen Strukturen und durch die Einfriedung mit einer ca. 2 m hohen Schritthecke kaum wahrnehmbar. Richtung Nordosten wird der Siedlungsraum durch den ländlichen Raum abgelöst. Im Anschluss an die naturferne *Hörsteler Aa* führt der Blick aus dem Plangebiet auf zwei alte Hofstellen. Die nördliche Hofstelle präsentiert sich aktuell als Wohnlage mit ergänzendem Neubau und einem teils von mittelalten Laubbäumen geprägten Ziergarten. Die südliche der beiden Hofstellen ist umfangreich durch Gehölze eingefasst und während der belaubten Jahreszeit kaum wahrnehmbar. Gen Norden

⁴ <https://www.klimaatlas.nrw.de/karte-klimaatlas>, <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/>

schließt sich weiträumig die freie, agrarisch geprägte Landschaft an. Der Geltungsbereich selber weist trotz der weitgehend un bebauten Strukturen keine nennenswerte Bedeutung im Hinblick auf das Landschafts-/Ortsbild auf. Wertgebend und von durchaus besonderer Bedeutung für das Ortsbild ist allerdings der vorhandene, vorwiegend mittelalte Baumbestand, der sich vor allem in Alleeform entlang der *Uferstraße* und des Fußweges zwischen Sporthalle und *Langenhorst-Siedlung* erstreckt. Insgesamt besteht im Hinblick auf das Landschaftsbild eine allgemeine Bedeutung.

9.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum planinternen Ausgleich von Umweltauswirkungen

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen sollen durch nachfolgende Festsetzungen der Bebauungsplanung vermieden oder gemindert werden:

- Erhaltungsgebot für die überwiegende Zahl der straßen-/wegebegleitenden Linden im Änderungsbereich (Schutzgut Pflanze, Tier, Landschaftsbild, Klima, Landschafts-/Ortsbild);
- umfangreiche Pflanzgebote im Straßenraum, auf größeren Park-/Stellplatzanlagen und auf den Grundstücken zur Durchgrünung des Plangebietes (Schutzgut Pflanze, Tier, Klima, Ortsbild)
- Festsetzung zur Ausstattung der privaten Stellplätze und Zufahrten mit wasser durchlässigen Materialien wie versickerungsfähigen Betonpflastersystemen (Splittfuge, Rasenfuge), Rasengittersteinen oder wasser gebundener Decke. (Schutzgut Wasser);
- verpflichtende Anlage von Gründächern für Flachdächer; Vorteile einer Dachbegrünung ergeben sich schutzgutübergreifend auf vielfache Weise (Schutzgut Wasser, Tiere, Pflanzen, Klima/Luft, Orts-/Landschaftsbild).
- gärtnerische Anlage der Vorgärten unter Ausschluss großflächiger Befestigungen (Schutzgut Boden, Grundwasser, Klima, Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt)
- insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung (Schutzgut Tiere)

9.2 Auswirkungsprognose

Auswirkungen der Gesamtplanung des Bebauungsplans Nr. 129 wurden bereits im Detail im Umweltbericht zur Gesamtplanung beschrieben und im Hinblick auf entstehende Kompensationserfordernisse bilanziert.

Boden/Wasser: Erhebliche Auswirkungen im Geltungsbereich der Gesamtplanung sind unter Berücksichtigung der in Kapitel 9.1 genannten Maßnahmen im Wesentlichen durch die Versiegelung der bestehenden Freiflächen zu erwarten. Hierdurch entsteht ein Totalverlust an Bodenfunktionen sowie eine Verminderung der Grundwasserneubildung. Im Hinblick auf die Grundwasserneubildung setzt die Bebauungsplanung mindernd eine Pflicht zur Versickerung bei Überschreitung der Grundflächenzahl fest. Die zu erwartende Versiegelung wird bereits durch den Ursprungsbebauungsplan Nr. 129 festgesetzt und kompensiert. Durch die 1. Änderung kommt es mit einer Ausweitung von Verkehrsflächen zu einer geringfügigen Mehrversiegelung, die entsprechend der Ausführungen in Punkt 9.4 kompensiert werden. Bezüglich des Schutzgutes Wasser sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die 1. Änderung zu erwarten.

Klima/Luft: Durch die Gesamtplanung des Bebauungsplans Nr. 129 wird eine siedlungsklimatische Fläche von gehobener Bedeutung überplant, jedoch wird aufgrund verbleibender Kaltluftströme aus dem östlichen Umland und der vorgesehenen Durchgrünung davon ausgegangen, dass Auswirkungen unterhalb der

Erheblichkeitsschwelle bleiben. Durch die 1. Änderung erfolgen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.

Pflanzen: Durch die Planung kommt es analog zur Ursprungsplanung weiterhin zur Überplanung eher geringwertiger Ackerflächen und einer allgemein bedeutsamen Wiese. Zusätzlich kommt im Zuge der 1. Änderung allerdings der Verlust einiger bestehender und geplanter Straßenbäume an der *Uferstraße* hinzu, der zusätzliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanze auslöst. Bei diesen Bäumen handelt es sich um drei Linden und einen Ahorn sowie zwei geplante Straßenlinden, die Bestandteil einer Allee und damit eines geschützten Landschaftsbestandteils sind. Die Bestandsbäume haben im Gegensatz zur Begrünung der weiteren *Uferstraße* überwiegend noch kein Starkholz ausgebildet.

Tiere: Durch Überplanung der vorhandenen Freiflächen kommt es im Rahmen der Gesamtplanung zum Verlust einer für zwei planungsrelevante Arten essentiellen Nahrungsfläche, der von einer funktionserhaltenden Maßnahme aufgefangen wird (s. u.). Diesbezüglich entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen durch die 1. Änderung. Der zusätzliche Verlust einiger Straßenbäume an der *Uferstraße* durch die 1. Änderung löst keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen aus, da an der *Uferstraße* keine bedeutsame Funktion als Flugweg festgestellt werden konnte.

Landschafts-/Ortsbild: Hinsichtlich des Ortsbildes sind durch die Gesamtplanung eher geringe Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Planung sieht die standortangepasste und von Durchgrünung geprägte Bebauung eines durch die Umgebung städtisch vorgeprägten Raumes vor. Überplant wird zudem Freifläche von eher geringer Bedeutung. Durch die 1. Änderung kommt es jedoch zu einer Streichung von bisher festgesetzten Alleebäumen an der *Uferstraße*, die im Gegensatz zur Ursprungsplanung einen Verlust von Durchgrünungselementen verursachen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Fläche ist festzustellen, dass mit der Gesamtplanung die Bebauung eines bereits verbindlich beplanten Bereiches in einer von Bebauung umgebenen Siedlungsrandlage vorgesehen ist. Anbindung und Erschließung liegen vor. Diese als Innenentwicklung einzuordnende Planung berücksichtigt demnach die Anforderungen zur Schonung des Schutzgutes Fläche in hohem Maße. Durch die 1. Änderung ist eine weitere nennenswerte Bebauung noch unbebauter bzw. unbeplanter Fläche nicht vorgesehen.

9.3 Artenschutz

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung des Bebauungsplans Nr. 129 erfolgte eine artenschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens. Unter Berücksichtigung folgender funktionserhaltender Maßnahmen bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber der Gesamtplanung:

1. Vermeidungsmaßnahme: zeitliche Beschränkung des Fällzeitraums für zu beseitigende Bäume im Plangebiet auf die Zeit vom 01.10. bis zum 28./29.02. des Folgejahres.
2. CEF-Maßnahme: Anlage einer rund 1,24 ha großen Obstwiese in der Gemarkung Riesenbeck, Flur 39, Flurstück 22 tlw. als funktionserhaltende Maßnahme für die Vogelarten Feldsperling und Star. Die Fläche ist multifunktional für die betroffenen Vogelarten nutzbar.

Die Maßnahmen gelten für die vorliegende 1. Änderung fort.

9.4 Eingriffsbilanzierung

Für eine Eingriffsbilanzierung relevante Aspekte der 1. Änderung sind zum einen die Ausdehnung der Verkehrsfläche in benachbarte Flächen anderer Nutzungsart sowie zum anderen die Erweiterung des Geltungsbereiches im Mündungsbereich

der Uferstraße in die Ibbenbürener Straße. Die Bilanzierung erfolgt nach der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung (LANUV 2008).

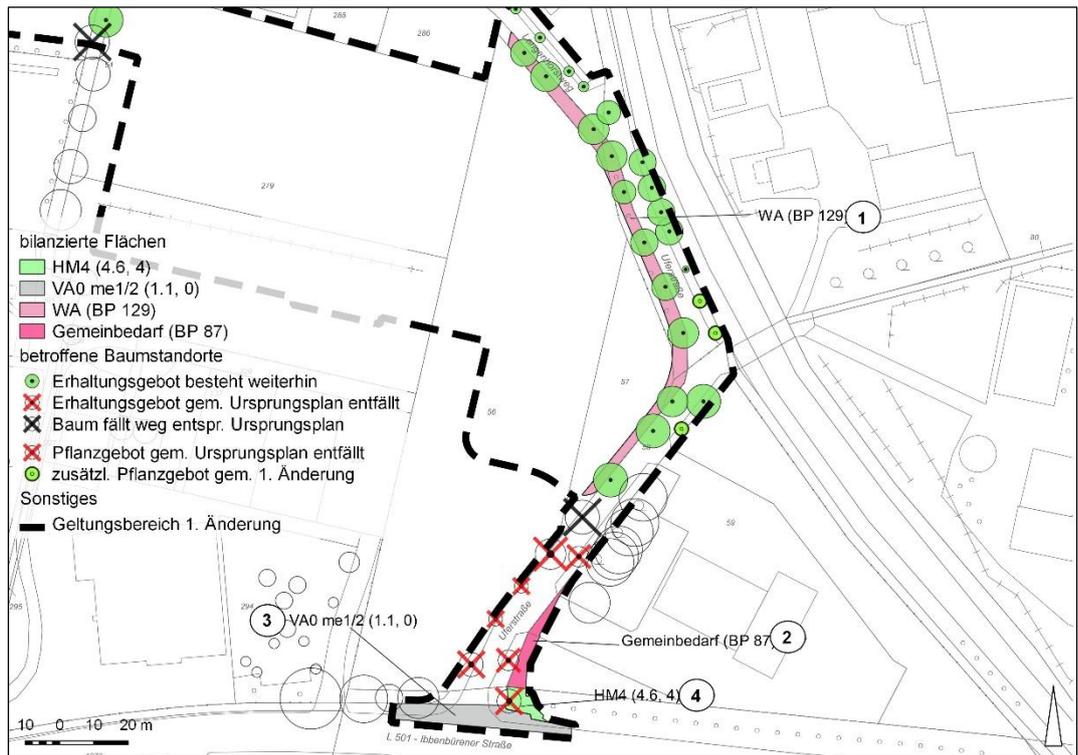


Abb.: Eingriffsbilanzierung

Die Nutzungsänderungen durch Umwidmung in Verkehrsfläche betreffen einerseits Allgemeine Wohnbaufläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 129 (Nr. 1 in obiger Abb.) und andererseits Gemeinbedarfsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 87 (Nr. 2 in obiger Abb.). Fläche 1 fließt entsprechend der Bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 129 mit 40 % Versiegelung, 20 % versickerungsfähiger Überbauung und 40 % Gartenfläche in die nachfolgende Bilanzierung zur 1. Änderung ein. Die Gemeinbedarfsfläche wird entsprechend der Bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 87 mit 100 % Versiegelung angesetzt. Die Flächen 3 und 4 im Erweiterungsbereich fließen entsprechend ihres realen Biotopwertes in die Bilanzierung ein.

Tab.: Eingriffsbilanzierung

Nr.	BTK	Code	Biototyp - Langname bzw. Festsetzung	Flächen-größe [m²]	Grundwert	Flächenwert [WE]
Bestand						
1			Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4 (B-Plan Nr. 129)	586		
		1.1	davon Versiegelung max. 40 %	234	0,0	0
		1.2	davon Versiegelung max. 20 % mit nachgeschalteter Versickerung o.ä.	117	0,5	59
		4.3	davon Freiflächen (Hausgarten) min. 40 %	234	2,0	469
2			Gemeinbedarfsfläche (B-Plan Nr. 87)	92		
3	VA0 me1/2	1.1	Verkehrsflächen Ibbenbürener Straße	260	0,0	0
4	HM4	4.6	Trittrassen/Sportrasen (extensiv)	63	4,0	252
	Σ			1.001		780

Nr.	BTK	Code	Biotoptyp - Langname bzw. Festsetzung	Flächen- größe [m ²]	Grund- wert	Flächen- wert [WE]
Planung						
		1.1	Straßenverkehrsflächen	1.001	0,0	0
	Σ			1.001		0
Bilanz Planung - Bestand						-780

Entsprechend der tabellarischen Berechnung ist ein Defizit von 780 Wertpunkten extern auszugleichen. Eine Kompensation erfolgt über den Flächenpool „Klosterwald Gravenhorst“ der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt (Waldoptimierung durch Umwandlung von Nadelwald in Laubwald).

Zudem entfallen durch die 1. Änderung fünf vorhandene und zwei geplante Straßen-/Alleebäume an der Uferstraße (siehe auch obige Abbildung), die an anderer Stelle zu pflanzen sind. Drei Baumstandorte werden im Änderungsbereich selber ausgeglichen. Hier erfolgt die zusätzliche Ausweisung von drei Einzelbaum-Pflanzgeboten an der Ostseite der *Uferstraße*, die eine Ertüchtigung der dort lückigen Allee zum Ziel haben. Die verbleibenden vier Baumstandorte werden über eine Erstaufforstungsmaßnahme der Naturschutzstiftung Kreis Steinfurt kompensiert. Entsprechend des Kompensationsäquivalents von 50 m² pro großkronigem Laubbaum erfolgt die Ablösung von 200 m² Erstaufforstungsfläche.

10. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4	1,635 ha
Verkehrsflächen	0,498 ha
davon öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,473 ha
davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Rad- und Fußweg	0,025 ha
gesamt	2,133 ha

II. **Verfahrensvermerk**

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 129 „Uferquartier“, 1. Änderung wurde durch den Rat gem. § 2 Abs. 1 BauGB am gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

1.2 Offenlage

Der Rat der Stadt Hörstel hat in seiner Sitzung am die Offenlage des Bebauungsplanes Nr.129 „Uferquartier“, 1.Änderung mit der Entwurfsbegründung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 129 „Uferquartier“, 1. Änderung hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Satzungsplan bzw. die Satzungs begründung eingeflossen. Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB war nicht erforderlich.

1.3 Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Hörstel in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 129 „Uferquartier“, 1.Änderung sowie die Begründung beschlossen.

1.4 Ausfertigung

Am hat der Bürgermeister bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

1.5 Bekanntmachung

Der Satzungsbeschlusses wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Hörstel, den

Der Bürgermeister

.....
(David Ostholthoff)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 27.06.2022

Bu/Mi/Su-320.014

.....
(Der Bearbeiter)

