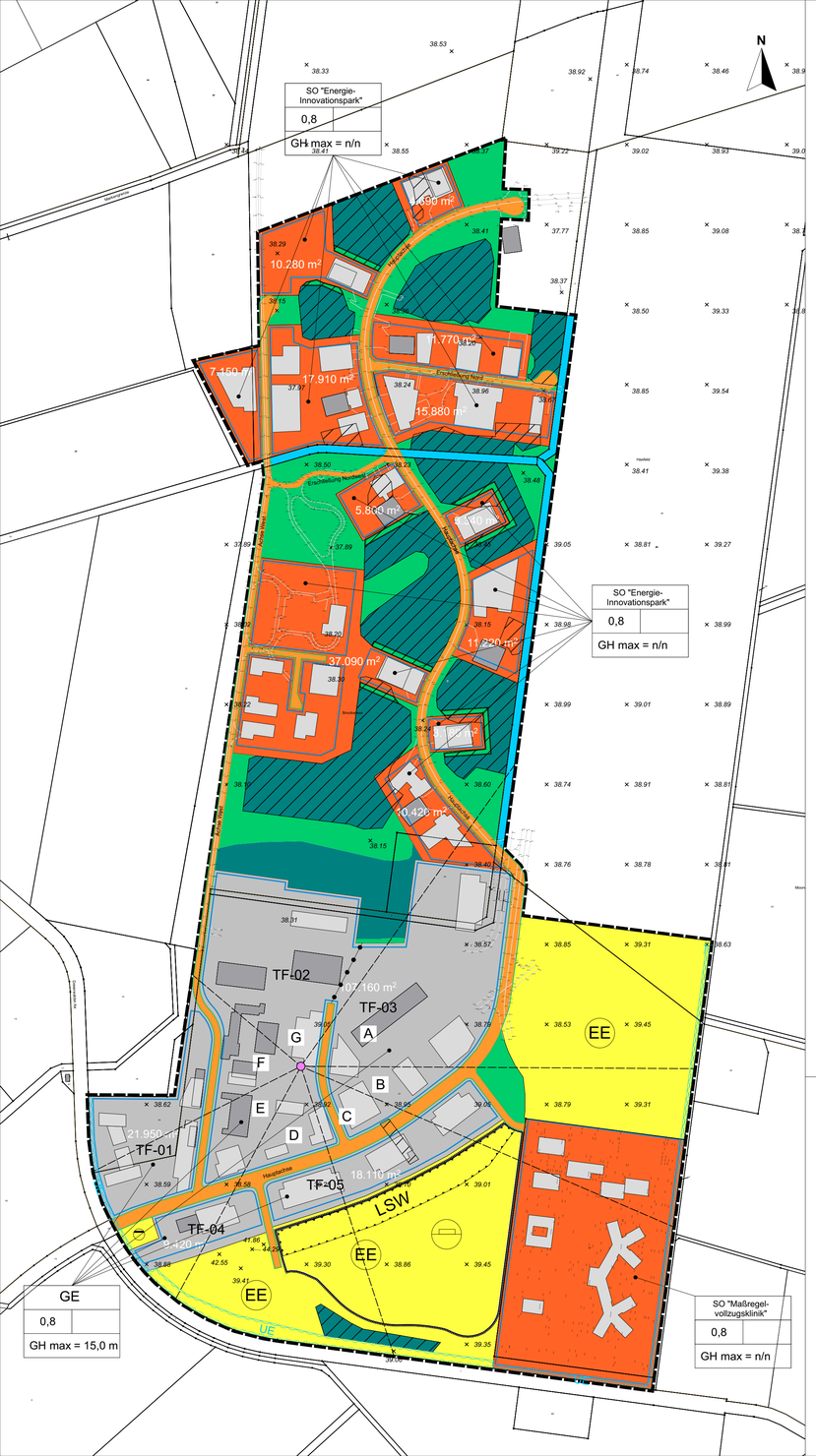


PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und PlanZV)

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

- Gewerbegebiet
- Sonstiges Sondergebiet

2. Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze

3. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

4. Flächen für Versorgungsanlagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Flächen für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
- EE Erneuerbare Energien
- Abwasser

5. Grünflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen - potentielle Ausgleichsflächen

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

- Gewässer (Graben)
- ÜE Ü-Streifen

7. Flächen für Aufschüttungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen

8. Waldflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

- Wald

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- LSW Flächen für Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall)
- TF-01 Teilfläche mit Emissionskontingent
- Bezugspunkt für die Ermittlung der Zusatzkontingente
- Richtungsvektoren für die Ermittlung der Zusatzkontingente

10. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

11. Sonstige Planzeichen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Abs. 7 BauGB)

- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, siehe Kontingentierung

12. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- mögliche Gebäudestellung
- Waldflächen FNP

13. Bestandsdarstellungen

- Flurstück
- *x 38,38* Geländehöhe über NHN
- Bestandsgebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit der BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 sowie §§ 8 und 11 BauNVO)

1.1.1. Gewerbegebiet

Das zeichnerisch festgesetzte Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen für regenerativ hergestellte Energie/Kraftstoffe
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Im zeichnerisch festgesetzten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO Vergnügungsstätten unzulässig. Im zeichnerisch festgesetzten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nachversorgungsrelevanten Hauptsortimenten im Sinne der »Hörsteler Liste«, Stand Januar 2009 mit dem Verkauf an letzte Verbraucher unzulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im zeichnerisch festgesetzten Gewerbegebiet sonstige Gewerbebetriebe unzulässig, sofern es sich hierbei um Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z. B. Betriebe mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swinger-clubs, Bordelle oder bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution handelt.

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im zeichnerisch festgesetzten Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (Sexshops), nicht zulässig.

1.1.2. Sonstiges Sondergebiet

Sonstiges Sondergebiet „Energie-Innovationspark“
Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Energie-Innovationspark“ dient der Erforschung, Entwicklung, Erzeugung und Nutzung regenerativer (erneuerbarer) Energien. Zulässig sind Einrichtungen, Anlagen und Betriebe, die in einem engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Zweckbestimmung „Energie-Innovationspark“ stehen.

Folgende Nutzungen sind allgemein zulässig:
- Anlagen zur Energieerzeugung aus Sonnenstrahlen und Erdwärme, z. B. Photovoltaikanlagen, Solaranlagen, Geothermie-Anlagen;
- Einrichtungen, Betriebe und Anlagen, die mit ihrer Arbeitsweise oder ihren Produkten in besonderem Maße zu einem umweltfreundlichen und nachhaltigen Wirtschaften beitragen und die in besonderem Maße geeignet sind, die erzeugten Energien zu verwerten;
- Anlagen und Einrichtungen, die der Forschung und Entwicklung erneuerbarer Energien dienen und bauliche Anlagen, die den Anlagen des Energie-Innovationsparks gegenüber eine dienende Funktion haben, z. B. Labore und Werkstätten, Informationsräume und -gebäude, Büro- und Verwaltungsräume und -gebäude, Bereitschaftsräume und -gebäude, Lagerräume und -gebäude sowie Lagerplätze;
- Tankstellen im Zusammenhang mit der Betankung regenerativ hergestellter Energie/Kraftstoffe
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.

Sonstiges Sondergebiet „Maßregelvollzugsklinik“
Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Maßregelvollzugsklinik“ sind Kliniken und Krankenhäuser, die dem Maßregelvollzug gemäß Maßregelvollzugsgesetz NRW dienen, einschließlich der erforderlichen Neben- und Sportanlagen sowie zur Einfriedung der Maßregelvollzugsklinik erforderliche Sicherungsanlagen zulässig.

1.2 Höhe baulicher Anlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 u. 18 BauNVO)

Als maximale Gebäudehöhe (GH) ist der höchste Punkt eines Gebäudes einschließlich Attika, Umwehrung, Dachrandabdeckung oder ähnlicher Bauteile definiert. Den unteren Bezugspunkt zur Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe bildet der Meeresspiegel (Normalhöhennull).

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Anlagen, technische Aufbauten und vergleichbare der Hauptnutzung dienende bauliche Elemente überschritten werden.

1.3 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

2. Stellplätze und deren Zufahrten

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Stellplätze und deren Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Waldflächen sind Neuanpflanzungen ausschließlich in Form heimischer Laubbäume vorzunehmen.

Flächen, die weder bebaut sind noch als Stellplätze, Lagerflächen, Wege und ähnliches dienen, sind versiegelungsfrei auszuführen und zu begrünen. Als nicht begrünt im Sinne dieser Festsetzung gelten insbesondere solche Flächen, die als Steingärten, bzw. flächige Aufschüttungen oder Auffüllung mit Sand, Split, Kies, Steinen oder vergleichbaren, nicht organischen Materialien ausgeführt werden. Nicht zulässig sind demnach Stein-, Schottergärten und Vergleichbares. Die Anschüttung mit Erde und Mutterboden ist zulässig.

Zur thermischen Entlastung der Siedlungsgebiete sind Flachdächer von Neubauten mit einer Dachneigung < 15° zu begrünen. Die Nutzung von begrünten Dächern zur Gewinnung von Energie mittels Photovoltaikanlagen ist zulässig. Anstelle einer Dachbegrünung ist auch die Begrünung von Gebäudefassaden der gleichen Abmessungen möglich.

4. Solarenergienutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Auf mindestens 50% der Dachfläche der Gebäude sind Anlagen zur Nutzung der Solar-energie (Photovoltaik, Solarthermie) zu installieren. Ausgenommen von der Berechnungs-größe sind technische Anlagen (bspw. Aufzugsanlagen, Kühlgeräte, Fensterkuppeln).

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Lärmschutzwall

Im südöstlichen Geltungsbereich, an der südöstlichen Grenze des dortigen Gewerbegebiets, wird eine Fläche für Maßnahmen zum Lärmschutz vorgehalten. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche ist ein Lärmschutzwall zu errichten.

5.2 Emissionskontingente

Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes wird für die Teilflächen des Gewerbegebiets jeweils ein Emissionskontingent L_{EK} gemäß DIN 45691 festgesetzt.

Teilfläche	Emissionskontingente L_{EK} [dB(A)/m²]	
	Tags (06:00 bis 22:00 Uhr)	Nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)
TF-01	61	56
TF-02	60	51
TF-03	65	55
TF-04	63	49
TF-05	59	48

Ausgehend vom im Bebauungsplan gekennzeichneten Bezugspunkt sind die nachfolgenden Zusatzkontingente $L_{EK,Zus}$ für den Tages- und Nachtzeitraum festgesetzt.

Bezugspunkt	X=32400000,60	Y=5798548,65	Zusatzkontingent [dB]	
Bezeichnung	Richtungsvektor 1	Richtungsvektor 2	tags	nachts
Sektor A	35,0°	90,0°	14	8
Sektor B	90,0°	113,0°	-8	-8
Sektor C	113,0°	162,0°	-10	-9
Sektor D	162,0°	208,0°	12	6
Sektor E	208,0°	243,0°	13	7
Sektor F	243,0°	310,0°	15	9
Sektor G	310,0°	35,0°	6	0

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen sind je nach der in Anspruch genommene Fläche, des festgesetzten Emissionskontingentes L_{EK} und der Zusatzkontingente die zulässigen Beurteilungspegel $L_{r,j}$ der Teilflächen nach Gleichung A.1 der DIN 45691 zu ermitteln.

Ein Vorhaben erfüllt auch die schalltechnische Festsetzung des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ dieses Vorhabens den Immissionsrichtwert der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzkriterium der DIN 45691).

Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen anteiligen Beurteilungspegel $L_{r,j}$ ist im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzel-genehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – vom 26.08.1998 durchzuführen. Der Beurteilungspegel L_r gemäß TA-Lärm darf den anteiligen Beurteilungspegel $L_{r,j}$ nicht überschreiten.

Hinweis: Durch die Zusatzkontingente mit negativen Werten für die Sektoren, in denen die Maßregelvollzugsklinik liegt, wird näherungsweise der Effekt des dort ebenfalls festgesetzten Lärmschutzwalls abgebildet.

5.3 Außenlärmpegel und Bauschalldämmmaße

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes, des Fensterflächenanteils und des maßgeblichen Außenlärm-pegels L_a nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle.

Raumart	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume
Gesamtes bewertetes Bauschalldämmaß ($R'_{w,ges}$) in dB	L_a - 25	L_a - 30	L_a - 35

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

5.4 Fensterunabhängige Belüftung

Für Schlafräume ist bei einem Beurteilungspegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) eine ausreichende Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

5.5 Gutachterlicher Nachweis

Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungs-verfahrens zu erbringen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden getroffen werden, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel bzw. Beurteilungspegel vorliegt.

Den Festsetzungen liegen Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung, Bericht FB 8795-1, Stand Juli 2022, der Peutz Consult GmbH zugrunde.

6. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in den zeichnerisch festgesetzten Flächen vorhandenen Gehölzstrukturen sind sachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

HINWEISE

1. Einsichtnahme von Gesetzen, Verordnungen, DIN-Normen, technische Regelwerke, Richtlinien und Gutachten
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, technische Regelwerke sowie Richtlinien aller Art) und Gutachten können während der Dienststunden beim Bauverwaltungsamt der Stadt Hörstel im Rathaus Riesenbeck II, Sünte-Rendel-Straße 14, 48477 Hörstel-Riesenbeck eingesehen werden.

2. Kampfmittel
Für die Flächen des Gewerbegebiets und Energie-Innovationsparks wurde im Jahr 2021 eine Anfrage an den Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst gestellt. Mit Schreiben vom 13.01.2021 wurden nach Angabe der Bezirksregierung Arnsberg im Norden der Teilfläche bereits einige bekannte Verdachtspunkte beseitigt oder geklärt. Es verbleiben zwei Verdachtspunkte am Rande des Plangebiets (1008 und 7093). Darüber hinaus besteht kein konkreter Kampfmittelverdacht. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt die Sondierung von Bauflächen und Baugruben im Bombardierungsbereich sowie die Sondierung der Flächen eines Stellungsbereichs, der nach dem zweiten Weltkrieg bisher nicht überbaut wurde. . Bei Baugrundeingriffen im Bereich der Bombardierung ist die Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV) NRW zu beachten. Eingriffe in den Boden sind mit gebotener Vorsicht vorzunehmen.

3. Baukultur, Denkmalschutz, Denkmalpflege
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. Ihre Entdeckung ist der Kommune und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 u. 16 DSchG). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und / oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

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

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

6. Höhenbezugssystem
Die Höhenangaben über Normalhöhennull (NHN) dieses Bebauungsplans beziehen sich auf die aktuell gültigen Höhen im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016).

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in Kraft getreten am 04.08.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086)

4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490)

VERFAHRENSVERMERKE

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

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Hörstel hat am XX.XX.XXXX nach den Vorschriften des § 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Hörstel, den

Bürgermeister

Der Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX öffentlich ausgelegen.
Hörstel, den

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Hörstel hat gemäß § 3 (2) BauGB die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am XX.XX.XXXX den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Hörstel, den

Bürgermeister Schriftführer

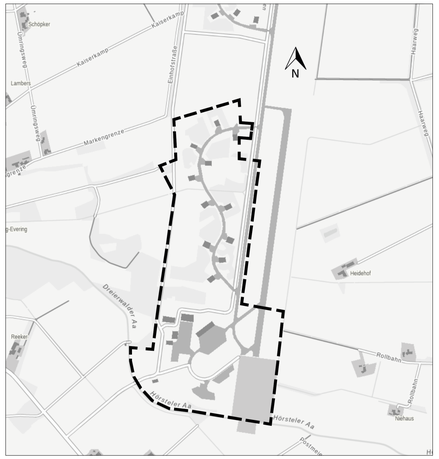
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist am XX.XX.XXXX gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Hörstel, den

Bürgermeister

STADT HÖRSTEL

Stadtteile Hörstel, Dreierwalde

Bebauungsplan Nr. 120 »Ehemaliger NATO-Flugplatz Dreierwalde«



Maßstab	1 : 3500
Datum	16.08.2022
Plangrundlage	ETRS89/UTM
Bearbeitung	post welters + partner mbB