

## STADTTEIL HÖRSTEL

### ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 „KNOBBEN II“

#### BEREICH ERLLENSTRASSE / LÜTTMANNSTRASSE - MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

BEGRÜNDUNG

ENTWURF | 04.10.2022



Quelle: Land NRW Geobasis.NRW 2022 | nicht maßstäblich

AUFTRAGGEBER:

STADT HÖRSTEL

PLANVERFASSER:

GEOPLAN BUNTEN | OSNABRÜCK

## Inhaltsverzeichnis

<b>Begründung</b>	<b>4</b>
<b>1 Grundlagen der Planung</b>	<b>4</b>
1.1 <i>Anlass und Ziel der Planung</i>	4
1.2 <i>Geltungsbereich</i>	4
1.3 <i>Verfahren</i>	5
1.4 <i>Rechtsgrundlagen</i>	5
<b>2 Planungsrechtliche Vorgaben</b>	<b>6</b>
2.1 <i>Raumordnung und Regionalplanung</i>	6
2.2 <i>Flächennutzungsplanung</i>	6
2.3 <i>Bebauungsplanung</i>	7
<b>3 Belange der Planung</b>	<b>8</b>
3.1 <i>Immissionsschutz</i>	9
3.2 <i>Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege</i>	9
3.3 <i>Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege</i>	9
3.4 <i>Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz</i>	10
3.5 <i>Bodenschutz</i>	11
3.6 <i>Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, Kampfmittel</i>	11
3.7 <i>Klimaschutz und Klimaanpassung</i>	12
3.8 <i>Private Belange</i>	12
<b>4 Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>13</b>
4.1 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	13
4.2 <i>Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</i>	13
4.3 <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	14
4.4 <i>Bauweise, Baugrenzen</i>	15
4.5 <i>Verkehrsflächen</i>	16
4.6 <i>Regelung des Wasserabflusses</i>	17
4.7 <i>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	17
<b>5 Örtliche Bauvorschriften gem. 89 BauO NRW</b>	<b>18</b>
5.1 <i>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</i>	18
5.2 <i>Werbeanlagen</i>	19
5.3 <i>Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen</i>	20
<b>6 verkehrliche und technische Erschließung</b>	<b>21</b>
<b>7 Verfahrensvermerke</b>	<b>22</b>
7.1 <i>Aufstellungsbeschluss</i>	22

7.2	<i>Satzungsbeschluss</i>	22
7.3	<i>Inkrafttreten</i>	22
7.4	<i>Planverfasser</i>	22

## Begründung

### 1 Grundlagen der Planung

#### 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage an Wohnbauflächen beabsichtigt die Stadt Hörstel, den vorhandenen Siedlungsbereich im Stadtteil Hörstel östlich des Potthoffweges und südwestlich der Erlenstraße städtebaulich weiterzuentwickeln und nachzuverdichten. Zu diesem Zweck wird der vorhandene Bebauungsplan Nr. 2 „Knobben II“ für den Bereich Erlenstraße / Lüttmannstraße geändert.

Für die Stadt Hörstel besteht anlässlich aktueller Planungen zum Neubau eines Hauses auf derzeit teilweise nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Möglichkeit, in zentrumsnaher Lage mehrere Baugrundstücke neu zu ordnen und somit die Wohnfunktion innerhalb des Ortskerns im Sinne der Nachverdichtung zu stärken. In Übereinstimmung mit den Inhalten des Flächennutzungsplanes soll eine dem Umfeld angepasste, maßvolle bauliche Verdichtung planungsrechtlich abgesichert werden. Der Bereich zwischen den Straßenzügen Erlenstraße, Lüttmannstraße und Potthoffweg erweist sich hinsichtlich seiner städtebaulichen Vorprägung sowie der vorhandenen verkehrlichen und technischen Infrastruktur als optimal für eine Innenentwicklung. Im Zuge dessen soll auch eine derzeit nicht umgesetzte fußläufige Wegeverbindung zwischen der Erlenstraße und dem Potthoffweg wieder aktiviert werden und dafür Sorge tragen, dass auf kurzem Wege durch die Siedlung auch der westlich vorhandene Spielplatz erreicht werden kann.

Zur Realisierung dieser Konzeption wird für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO gewählt und mit einem dem städtebaulichen Umfeld angepassten Verdichtungsmaß kombiniert. Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen werden über die Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung in offener Bauweise verbindliche Aussagen zur Gebäudedimensionierung getroffen. Im Sinne der Nachverdichtung erfolgt eine Ausnahmeregelung, die Geschossigkeit betreffend. Diese Regelung greift zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen allerdings nur, wenn die festgelegte Traufhöhe das Maximalmaß nicht überschreitet. Die Erschließung des Plangebietes wird über die örtlich vorhandenen Straßenzüge der Erlenstraße, der Lüttmannstraße und des Potthoffweges gewährleistet. Die Anlage des Fuß- und Radweges erfolgt im nördlichen Abschnitt des Plangebietes.

#### 1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Änderung befindet sich zwischen den Straßen Erlenstraße, Lüttmannstraße und Potthoffweg des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 2 „Knobben II“ und umfasst mehrere private Baugrundstücke, die derzeit über den Ursprungsplan nur in begrenztem Maße für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Insgesamt umfasst das zu überplanende Areal eine Fläche von ca. 0,35 ha des bisherigen Bebauungsplanes, der für das Gelände die Ausweisung von Wohnbauflächen vorsieht, welche allerdings insbesondere im zentralen Bereich zugunsten von seinerzeit üblichem Gartenland nicht überbaubar ausgestaltet worden sind. Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung treten in dessen Geltungsbereich die bisher rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Knobben II“ außer Kraft und werden durch die Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Knobben II“ Bereich Erlenstraße / Lüttmannstraße ersetzt.

### 1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan dient Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung nach den Bestimmungen des § 13a BauGB. Die maximal zulässige Grundfläche, die nach § 19 Abs. 2 BauNVO versiegelt werden darf, liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>. Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Somit liegen keine Hinweise vor, dass Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten sind. Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) vorliegen, liegen ebenfalls nicht vor. Im räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung werden keine anderen Bebauungspläne aufgestellt, die nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mitzurechnen wären. Der Plan erfüllt somit die Anforderungen des § 13a BauGB und kann im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird aufgrund dessen verzichtet.

Im beschleunigten Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes inkl. Eingriffsregelung nicht erforderlich. Eingriffe gelten i. S. des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Belange des Artenschutzes bleiben davon unberührt und sind zu berücksichtigen.

### 1.4 Rechtsgrundlagen

Für die vorliegende Bauleitplanung sind folgende Rechtsgrundlagen – jeweils in der zurzeit geltenden Fassung – maßgeblich:

- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW)
- Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG)

Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, liegen bei der Stadt Hörstel zur Einsichtnahme vor.

## 2 Planungsrechtliche Vorgaben

### 2.1 Raumordnung und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Festlegungen der Raumordnung und Regionalplanung sind das Plangebiet betreffend im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) sowie im Regionalplan Münsterland beschrieben.

Laut LEP NRW ist die räumliche Entwicklung im Landesgebiet auf das bestehende, funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten. Diese bilden die räumliche Basis für die Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge. Als Grundlage für eine nachhaltige, umweltgerechte und den siedlungsstrukturellen Erfordernissen Rechnung tragende Entwicklung der Raumnutzung ist das Land in Gebiete zu unterteilen, die vorrangig Siedlungsfunktionen (Siedlungsraum) oder vorrangig Freiraumfunktionen (Freiraum) erfüllen oder erfüllen werden. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vollzieht sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche. Diesem Umstand wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

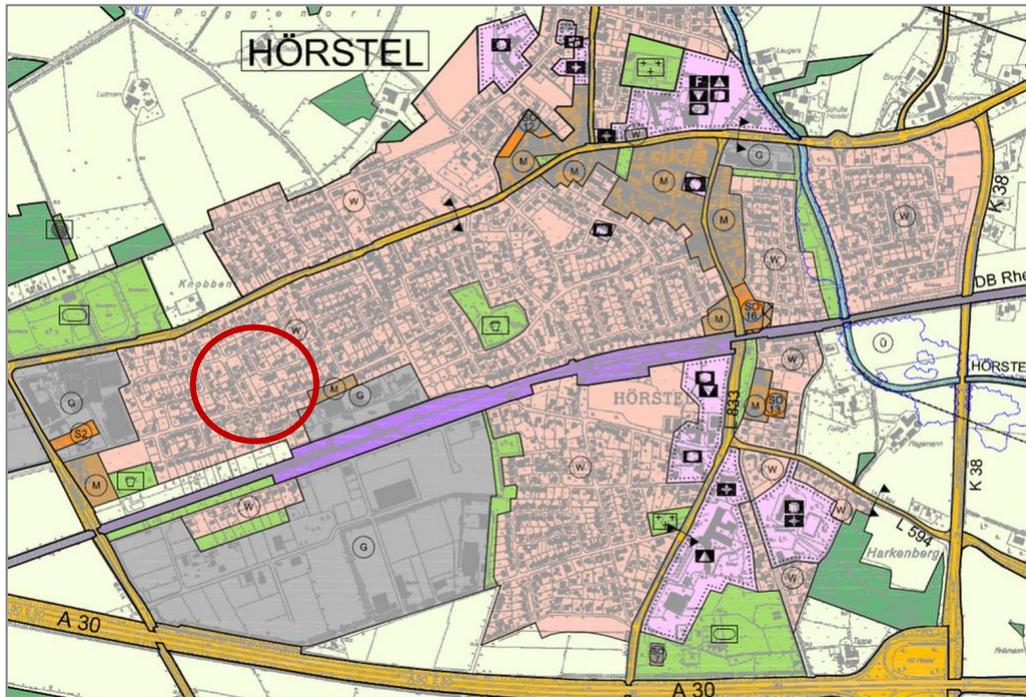
Der Regionalplan Münsterland besteht seit 2014 und ist seither zweimal fortgeschrieben worden (Energie 2016 und Kalkstein 2018). Die Stadt Hörstel bzw. das vorliegende Plangebiet wird als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ ausgewiesen. Die Entwicklung von Bauflächen und Baugebieten im Sinne der §§ 2 - 8 und § 10 BauNVO soll sich grundsätzlich innerhalb der dargestellten allgemeinen Siedlungsbereiche vollziehen.

Ziele oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, die der vorliegenden Bauleitplanung entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.

### 2.2 Flächennutzungsplanung

Nach den Bestimmungen des § 8 Abs. 2 BauGB sind die verbindlichen Festsetzungen von Bebauungsplänen aus den vorbereitenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Für die Stadt Hörstel liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2017 vor, der für das ganze Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune in den Grundzügen darstellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich Wohnbauflächen (W) dar. Nach allen Seiten schließen sich weitere Wohnbauflächen an.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2017 (Quelle: Stadt Hörstel)

Die Flächen im Änderungsbereich dieser Bauleitplanung sollen auch künftig einer wohnbaulichen Nutzung zur Verfügung stehen und als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Dies entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, womit dem Entwicklungsgebot nach § 8 BauGB entsprochen wird.

### 2.3 Bebauungsplanung

Für das Plangebiet liegt bereits ein Bebauungsplan vor, der im Jahr 1977 Rechtskraft erlangte. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 2 „Knobben II“ setzt für den vorliegenden Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) als Art der baulichen Nutzung fest. Maßgebende Festsetzungen sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 im Rahmen einer offenen, eingeschossigen Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Die Errichtung von Gebäuden ist mit einer Dachneigung von 38°-48° vorgeschrieben, wobei für Neubauten die Firstrichtung vorgegeben ist. Baugrenzen definieren die Bereiche, in denen Wohngebäude errichtet werden dürfen. Insbesondere die mittig des Plangebietes gelegenen Grundstücksflächen sind nicht überbaubar, weswegen hier ohne weiteres keine Nachverdichtung vollzogen werden kann. Im Plangebiet ist eine Querverbindung zwischen der Erlenstraße und dem Potthoffweg als Fuß- und Radweg vorgesehen, die in der Örtlichkeit in der Form bisher nicht hergestellt wurde.



Auszug aus dem Bebauungsplan 1977 (Quelle: Stadt Hörstel)

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Bebauungsplanänderung treten die bisher wirksamen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Knobben II“ außer Kraft und werden durch die Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Knobben II“ Bereich Erlenstraße / Lüttmannstraße ersetzt.

### 3 Belange der Planung

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Diese Entwicklung hat die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang zu bringen, insbesondere in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen. Sie soll eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Ferner soll sie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, zu entwickeln und den Klimaschutz / die Klimaanpassung zu fördern. Dabei sollen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten bleiben und entwickelt werden. Diese unterschiedlichen Belange gilt es zu berücksichtigen und im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (vgl. § 1 Abs. 5 bis 7 BauGB und § 1a BauGB).

### 3.1 Immissionsschutz

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Konfliktsituationen, die aus dem Immissionsschutz entstehen können, zu vermeiden und die städtebauliche Ordnung ist sicherzustellen.

Die nähere Umgebung des Plangebietes stellt sich als ruhige Wohnsiedlung dar. Negative, auf den Planungsraum einwirkende Immissionen sind insofern nicht erkennbar. Eine verträgliche und konfliktfreie Gebietsentwicklung ist insofern gewährleistet.

### 3.2 Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmale oder Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind innerhalb des Planbereiches nicht vorhanden. Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind für das Plangebiet nicht bekannt. Da jedoch archäologische Bodenfunde nicht ausgeschlossen werden können, wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung zum entsprechenden Vorgehen ein Hinweis aufgenommen:

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

Da im Plangebiet weder Baudenkmale vorhanden und für den Fall des Fundes von Bodendenkmälern die Vorgehensweise beschrieben sind, ist davon auszugehen, dass erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes nicht zu erwarten sind.

### 3.3 Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege

Die vorliegende Planung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden (vgl. Kap. 1.3). Daher ist der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft nicht zu ermitteln. Aufgrund der Bestimmungen der aktuellen BauNVO ist im Vergleich zur bisher maßgebenden BauNVO des Ursprungsplanes von 1968 nach Rechtskraft dieser Änderung eine geringere Versiegelung zulässig. Dies wirkt sich positiv auf die Gesamtsituation aus.

Die Bestimmungen des § 13a BauGB machen eine Betrachtung der Belange des Artenschutzes allerdings nicht obsolet. Generell gelten die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen. Das Plangebiet stellt sich als umfangreich bebaute Wohnsiedlung dar, für die eine Nachverdichtung ermöglicht werden soll. Negative Auswirkungen auf die Belange des

Umweltschutzes sind insofern nicht erkennbar. Eine verträgliche und konfliktfreie Gebietsentwicklung ist unter Berücksichtigung des nachstehenden Hinweises möglich:

Die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere § 44 BNatSchG) gelten auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherren / Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen / -rodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der 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.

#### 3.4 Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz

Grundsätzlich sind Abwässer (Schmutzwasser / Niederschlagswasser) so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Entsprechend des § 46 LWG (Landeswassergesetz NRW) haben die Gemeinden das auf ihrem Gebiet anfallende Abwasser i. V. m. § 56 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen. Diese Verpflichtung umfasst u. a. die Planung der abwassertechnischen Erschließung von Grundstücken, deren Bebaubarkeit nach Maßgabe des Baugesetzbuches bspw. durch einen Bebauungsplan begründet worden ist.

Die Baugrundstücke im Plangebiet sind über vorhandene Strukturen in den umliegenden Straßen an die bestehende Regen- und Abwasserkanalisation der Stadt Hörstel angeschlossen. Gleichsam kann ein Anschluss für die geplante Nachverdichtung und die dadurch entstehende Neubebauung erfolgen.

Um eine Überlastung des öffentlichen Entwässerungsnetzes zu vermeiden und zum vorbeugenden Hochwasserschutz, setzt der Bebauungsplan die Sicherstellung eines gedrosselten Abflusses für das anfallende Niederschlagswasser fest (vgl. Kap. 4.6). Somit muss das Oberflächenwasser durch private Maßnahmen auf den Grundstücken, wie beispielsweise oberirdische Becken oder unterirdische Behälter, zurückgehalten werden und wird dem Kanalnetz zeitverzögert zugeführt.

Die Festsetzung des gedrosselten Abflusses kann die ökologische Regenwasserbewirtschaftung unterstützen, wie bspw. die Errichtung von Gründächern, Regenwassernutzungsanlagen oder Versickerungsanlagen, durch die das erforderliche Rückhaltevolumen entsprechend gemindert werden kann.

Alternativ kann im Rahmen der Ausführungsplanung / Baugenehmigungsplanung durch eine gesonderte Bodenuntersuchung geprüft werden, inwiefern es die Bodenverhältnisse im Plangebiet trotz Nachverdichtung zulassen, dass die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser ohne Anschluss an die Kanalisation direkt vor Ort vorgenommen wird. Auch unter diesen Voraussetzungen besteht die Möglichkeit, das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und für Gartenbewässerung, Toilettenspülung oder Waschmaschine zu verwenden, so dass lediglich der Überlauf der Zisterne zur Versickerung gebracht werden muss. Das empfohlene Speichervolumen liegt bei 4 m<sup>3</sup> je

Wohneinheit oder 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zum Zwecke einer reinen Gartenbewässerung eignet sich auch die Aufstellung einer Regentonne.

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Rahmenbedingungen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers kann davon ausgegangen werden, dass erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf die Belange der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes nicht zu erwarten sind.

### *3.5 Bodenschutz*

Nach den Bestimmungen des § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Dem Kartenmaterial des Geologischen Dienstes NRW sind keine konkreten Angaben zu örtlich vorherrschenden Bodentypen zu entnehmen.

Der Änderungsbereich sowie umgrenzende Gebiete sind auf Grundlage bestehender Baurechte bereits einer baulichen Nutzung zugeführt worden. Hinsichtlich der Baugrundbeschaffenheit wird für das Plangebiet der vorliegenden Änderung somit grundsätzlich auch von einer Eignung für die bauliche Nutzung ausgegangen. Diese Einschätzung ersetzt im Einzelfall jedoch keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020. Dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird insofern nachgekommen, als dass keine neuen Bauflächen der Versiegelung zugeführt werden. Im Sinne der Nachverdichtung werden bereits vorhandene Baurechte optimiert.

Im Rahmen von Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) aktiv Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

Um die Versiegelung im Plangebiet zu reduzieren, werden für den Änderungsbereich Festsetzungen zur baulichen Ausnutzung der Grundstücke sowie zum Umgang mit den restlichen überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen (vgl. Kap. 4.3 und Kap. 4.4). Ebenso erfolgt eine Festsetzung zum Verbleib des anfallenden Niederschlagswassers (vgl. Kap. 4.6).

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen im Hinblick auf die Belange des Bodenschutzes sind nicht zu erwarten.

### *3.6 Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, Kampfmittel*

Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, von denen eine Gefährdung für die Umwelt, insbesondere für die menschliche Gesundheit ausgehen können oder zu erwarten sind. Hierbei kann es sich z. B. um verlassene oder stillgelegte Ablagerungspplätze für kommunale oder gewerbliche Abfälle (Altablagerungen) oder stillgelegte Betriebe und Betriebsflächen (Altstandorte) handeln, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bodenbelastungen durch Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen bekannt.

### 3.7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2011 wurde festgeschrieben, dass die städtebauliche Entwicklung dem Klimaschutz und der Klimaanpassung Rechnung zu tragen hat (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Mit der klimagerechten Ansiedlung und Ausrichtung von Baugebieten und Gebäudekörpern, der verkehrsreduzierenden Anbindung von Neubaugebieten, der Reduzierung und Vermeidung versiegelter Flächen, der Begrünung von Haus- und Hallendächern, dem Ausbau von Parkanlagen, der Herstellung von Grünflächen und Stadtbegrünung (auch Straßenbegleitgrün, Parkplatzbegrünung) sowie der Berücksichtigung des Elementes Wasser bei Neuplanung, kann die Siedlungsplanung einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung leisten.<sup>1</sup>

Kommunale Klimafolgenanpassungs-Strategien können in der verbindlichen Bauleitplanung bspw. durch die Festsetzung von klimarelevanten und klimawandel-robusten Gehölzpflanzungen, durch die Regelung des Wasserabflusses, durch die Schaffung von Retentionsbecken und Verdunstungsflächen, durch die Festsetzung von Freiflächen mit Aufgaben der Retention, durch die Festsetzung von Regenwasserrückhaltebecken oder Festsetzung von Retentionsflächen auf privaten Grundstücken und im öffentlichen Raum (Mulden-Rigolen-Systeme)<sup>2</sup> Berücksichtigung finden.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung kann insbesondere durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung beitragen:

- effektive Nutzung der aktiven und passiven Solarenergie durch entsprechende Anordnung der Baukörper
- Festlegungen der Höhen und ein ausreichender Abstand der Gebäude untereinander vermeidet Verschattung
- Vermeidung der Verschattung von Südfassaden
- örtlichen Bauvorschriften zur Dachbegrünung
- begrenzte Versiegelung von Freiflächen

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen ist davon auszugehen, dass erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes nicht zu erwarten sind und die Siedlungsentwicklung den Inhalten des Energie- und Klimaschutzkonzeptes der Stadt Hörstel (2015) Rechnung trägt.

### 3.8 Private Belange

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Knobben II“ werden private Belange, hier der Grundstückseigentümer, berührt.

Städtebauliches Ziel ist die Nachverdichtung und bessere Ausnutzung der vorhandenen Bauflächen durch die Optimierung der überbaubaren Grundstücksflächen. Dadurch

---

<sup>1</sup> Klimaschutzplan Nordrhein-Westfalen - Klimaschutz und Klimafolgenanpassung (Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, 2015)

<sup>2</sup> vgl. Handbuch „Klimaschutz in der Siedlungsentwicklung“ (Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung, April 2014)

reduzieren sich zwar zentral gelegene Garten- und Freiflächen, allerdings zugunsten einer besseren Bebaubarkeit und Zugänglichkeit freier Grundstücksanteile. Für die Grundstückseigentümer wird insofern eine Aufwertung der Flächen erzielt und eine dem Wohl der Allgemeinheit zugutekommende nachhaltige Entwicklung ermöglicht, indem weniger Flächen in Außenbereichslagen einer neuen Versiegelung zugeführt werden.

Für die Eigentümer angrenzender Grundstücke führt die vorliegende Änderung zu keinen nachteiligen Einschränkungen, die nicht zum Wohl der Allgemeinheit vertretbar wären. Aufgrund der Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist mit einem Heranrücken von baulichen Strukturen zu rechnen. Allerdings hat eine Nachverdichtung ebenfalls zur Folge, dass mögliche Erschließungskosten auf mehrere Grundstückseigentümer verteilt werden können. Durch die Herstellung einer fußläufigen Wegeverbindung, die ebenso dem Radverkehr dient, wird die Zugänglichkeit bspw. des Spielplatzes im westlich angrenzenden Siedlungsabschnitt verbessert. Unzumutbare Beeinträchtigungen der betroffenen Nachbargrundstücke sind somit nicht zu erwarten.

## 4 Inhalt des Bebauungsplanes

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Dem kommunalen Planungsziel der Nachverdichtung und Bereitstellung von bedarfsgerechten Wohnbauflächen Rechnung tragend, wird für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Knobben II“ die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO gewählt.

Um trotz Nachverdichtung eine an die örtliche Bebauung angepasste Gebietsentwicklung zu ermöglichen und städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, bedarf es einer Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen:

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

Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der ergänzenden Entwicklung innerhalb eines schon bestehenden ruhigen Wohngebietes und hätten demzufolge negative Auswirkungen auf den örtlichen Siedlungscharakter. Die genannten Anlagen würden zudem wohnunverträgliche Verkehrsbewegungen verursachen, für die das bestehende Erschließungssystem nicht ausreichend dimensioniert ist.

### 4.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Unter Berücksichtigung der örtlich vorherrschenden Bebauungsstruktur - die sich im Umfeld der Nachverdichtung durch eine Einfamilienhausbebauung mit teilweise 2 Wohneinheiten pro Gebäude kennzeichnet - sowie zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Verdichtungen, wird ergänzend eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB vorgenommen:

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Unter diesen Voraussetzungen ist eine Nachverdichtung möglich, ohne das Umfeld nachteilig zu beeinträchtigen. Ferner ist das Erschließungssystem ausreichend dimensioniert, um den Mehrverkehr aufnehmen und ableiten zu können. Diese Form der Innenentwicklung wird als städtebaulich verträglich eingestuft.

#### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung durch die Grundflächenzahl gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO bestimmt.

#### GRUNDFLÄCHENZAHL

Die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche versiegelt werden darf. Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird die Grundflächenzahl entsprechend dem Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung auf eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht gleichsam dem Orientierungswert für Obergrenzen in allgemeinen Wohngebieten nach § 17 BauNVO.

Aus Gründen der Minimierung der Flächenversiegelung trotz Nachverdichtung wird die Regelung zur Überschreitung der GRZ wie folgt festgesetzt:

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO von maximal 50 % für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen ist zulässig, wenn die Stellplätze bzw. Zufahrten aus wasserdurchlässigen Belagsarten, wie bspw. Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Pflasterflächen mit mindestens 15 % offenem Fugenanteil, hergestellt werden und kein Anschluss an die öffentliche Kanalisation zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt.

#### ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird übereinstimmend mit der ortsüblichen Bebauungsstruktur und Bauhöhe eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Um dem Ziel der Nachverdichtung und besseren Ausnutzung der Flächen im Dachgeschoss gerecht werden zu können wird folgende Ausnahmeregelung aufgenommen:

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

Die baugestalterische Funktion der hier gewählten Festsetzung besteht in erster Linie darin, die optisch wirksamen Proportionen des Gebäudes, namentlich das Verhältnis des nutzbaren Dachraums zum darunter liegenden Vollgeschoss mit senkrechten Außenwänden, zu steuern. Die Festsetzung soll sicherstellen, dass der in der Regel als solcher von außen auch erkennbare nutzbare Dachraum gegenüber dem darunter liegenden Geschoss optisch nur als ein eher untergeordneter Bauteil erscheint.<sup>3</sup>

#### HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Zur ergänzenden Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper erfolgt die Festsetzung der zulässigen Traufhöhe (TH) für bauliche Anlagen. Im Hinblick auf die im Umfeld vorhandenen Siedlungsstrukturen wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) die zulässige Traufhöhe auf  $\leq 4,55$  m festgesetzt. In Kombination mit der Ausnahmeregelung zur Festsetzung der Geschossigkeit soll auf diese Weise ein auskömmlicher Ausbau des Dachgeschosses ermöglicht werden.

Maßgebend für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in der Planzeichnung angegebenen sowie in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO):

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte gem. § 18 Abs. 1 BauNVO:

oberer Bezugspunkt:	Traufhöhe (TH) = Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
unterer Bezugspunkt:	Höhenbezugspunkt im Straßenraum Erlenstraße und Lüttmannstraße in m über NN (Angabe Stadt Hörstel, FD Tiefbau)

#### 4.4 Bauweise, Baugrenzen

Die Bauweise wird im Änderungsbereich dieses Bebauungsplans ergänzt durch Festsetzungen zum Umfang überbaubarer Flächen.

#### OFFENE BAUWEISE

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass innerhalb des Plangebietes ausschließlich der örtlichen Umgebung entsprechende Einfamilienhäuser errichtet werden und dass die künftige Bebauung die ortsüblichen Strukturen weitgehend übernimmt.

#### ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO so dimensioniert, dass einerseits ein möglichst großer Entwicklungsspielraum für eine bauliche Nachverdichtung geschaffen wird. Andererseits sollen weder die umliegend vorhandenen Strukturen nachteilig

<sup>3</sup> OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 18.01.2005 - 7 B 2751/04

beeinträchtigt werden, noch Gefahrpotentiale, bspw. in Bezug auf den Straßenraum geschaffen werden.

Folglich wird die Baugrenze entlang des Potthoffweges, der Lüttmannstraße und der Erlenstraße in einem Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Im Übergang zu den östlich gelegenen privaten Nachbargrundstücken wird die Baugrenze ebenfalls in einem Abstand von 3,00 m festgesetzt. Dies entspricht dem Mindestmaß an Abstand zu benachbarten Grundstücken, der nach der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen ohnehin einzuhalten ist. Entlang des Fuß- und Radweges verschwenkt die Baugrenze von 5,00 m auf 3,00 m. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass die Möglichkeit bestehen soll, den nördlichen Teil des Flurstücks 208 über den Potthoffweg zu erschließen. Auf diese Weise kann eine Zufahrt auf das Grundstück erfolgen.

Die Errichtung von Garagen, Carports, Nebenanlagen und Stellplätzen ist im Plangebiet grundsätzlich zulässig. Um die Einsehbarkeiten von den Grundstücken in den Straßenraum oder im Bereich des Fuß- und Radweges nicht zu beeinträchtigen, erfolgt die nachstehende Festsetzung:

Garagen, Carports, Nebengebäude und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen müssen Garagen, Carports und Nebengebäude jedoch einen Abstand von mindestens 3,00 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. mindestens 1,50 m zu Rad- / Fußwegen einhalten.

Um die Flächenversiegelung im Plangebiet zu minimieren und die Grundwasserneubildung nicht zu beeinträchtigen, werden Regelungen zur Umsetzung von Stellplätzen und Zufahrten aufgenommen:

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

#### 4.5 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke im Plangebiet erfolgt über die örtlich vorhandenen Straßenzüge Erlenstraße, Lüttmannstraße und Potthoffweg.

Um auch hier einen Beitrag zur Minimierung der Flächenversiegelung im Plangebiet zu leisten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, wird die Breite der Grundstückszufahrten begrenzt:

Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 5,00 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

#### VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, FUß- UND RADWEG

In Anlehnung an die Festsetzungen des Ursprungsplanes soll an dem Fuß- und Radweg im nördlichen Planabschnitt als Querverbindung zwischen der Erlenstraße und dem Potthoffweg festgehalten werden. Diese Verbindung wurde zwar in der Örtlichkeit aufgrund der Grundstücksverhältnisse bisher nicht angelegt, dennoch wird eine Umsetzung angestrebt. Der Fuß- und Radweg soll das Quartier vernetzen und die Erreichbarkeit des weiter westlich gelegenen Spielplatzes erleichtern. Daher erfolgt die Festsetzung einer 2,50 m breiten Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg.

#### 4.6 *Regelung des Wasserabflusses*

Eine Neubebauung im Plangebiet kann über vorhandene Strukturen in den umliegenden Straßen an die bestehende Regen- und Abwasserkanalisation der Stadt Hörstel angeschlossen werden (vgl. Kap. 3.4). Um allerdings eine Überlastung des öffentlichen Entwässerungsnetzes zu vermeiden sowie zum vorbeugenden Hochwasserschutz, setzt der Bebauungsplan die Sicherstellung eines gedrosselten Abflusses für das anfallende Niederschlagswasser fest. Somit muss das Oberflächenwasser durch private Maßnahmen auf den Grundstücken, wie beispielsweise oberirdische Becken oder unterirdische Behälter, zurückgehalten werden und wird dem Kanalnetz zeitverzögert zugeführt:

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

Die Festsetzung des gedrosselten Abflusses kann die ökologische Regenwasserbewirtschaftung unterstützen, wie bspw. die Errichtung von Gründächern, Regenwassernutzungsanlagen oder Versickerungsanlagen, durch die das erforderliche Rückhaltevolumen entsprechend gemindert werden kann.

Alternativ kann im Rahmen der Ausführungsplanung / Baugenehmigungsplanung durch eine gesonderte Bodenuntersuchung geprüft werden, inwiefern es die Bodenverhältnisse im Plangebiet trotz Nachverdichtung zulassen, dass die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser ohne Anschluss an die Kanalisation direkt vor Ort vorgenommen wird. Auf diese Weise ist auch eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 50 % für Garagen, Stellplätze mit Ihren Zufahrten und Nebenanlagen zulässig (vgl. Kap. 4.3).

Jeweils entsprechende Nachweise sind im Entwässerungsantrag zur Baugenehmigung zu erbringen.

#### 4.7 *Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

Neben ihrer gestaltenden Funktion haben Anpflanzungen im Plangebiet die Aufgabe, den Siedlungsbereich aus Gründen des Klima- und Umweltschutzes zu begrünen:

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

## 5 Örtliche Bauvorschriften gem. 89 BauO NRW

Nach § 89 Abs. 1 BauO NRW können Gemeinden örtliche Bauvorschriften erlassen, um zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Gebäuden zu stellen oder die Begrünung baulicher Anlagen zu beschreiben.

Es ist städtebauliches Ziel, innerhalb des Plangebietes den in der Umgebung bereits vorherrschenden Charakter einer harmonisch gewachsenen Siedlungsstruktur zu erhalten und fortzuführen. Um dieses zu gewährleisten, werden neben den Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung auch örtliche Bauvorschriften formuliert.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Knobben II“ Bereich Erlenstraße / Lüttmannstraße.

Die örtlichen Bauvorschriften betreffen insbesondere die Dachgestaltung von Haupt- und Nebengebäuden im Plangebiet, Grundstückseinfriedungen sowie die Begrünung der baulichen Anlagen. Sie ergänzen damit die bauleitplanerischen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Die örtlichen Bauvorschriften sind nachfolgend aufgeführt und begründet.

### 5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Bauvorschrift zur Dachneigung war bereits Bestandteil des Ursprungsplanes und soll mit dem Maximalwert einer Dachneigung von 48° im Sinne des Bestandschutzes übernommen werden. Gleichzeitig soll durch die Erweiterung des Neigungswinkels auf mind. 20° sichergestellt werden, dass das bestehende Ortsbild auch mit einer flacheren Dachneigung gestalterisch harmonisch nachverdichtet werden kann. Die umliegende Siedlungsstruktur ist geprägt von eingeschossigen Gebäuden mit vergleichbar geneigten Satteldächern. Flachdächer sind nicht vorzufinden. Mit der Festlegung einer Dachneigung zwischen 20° und 48° wird das bestehende Ortsbild also vor ortsuntypischen Dachformen geschützt, welche sich nicht auf verträglicher Weise in das bestehende Ortsbild einfügen würden.

Gleiches betrifft die Auswahl der Dacheindeckung, die sich örtlich ablesbar durch rötliche, rotbraune, graue und anthrazitfarbene Dachziegel kennzeichnet. Auch hier wird dem Schutz vor ortsuntypischen Entwicklungen Vorrang eingeräumt. Die zulässigen Dachmaterialien und Farben sollen sich in die umliegende bestehende Siedlung einfügen und dadurch das Ortsbild auch im Hinblick auf die Fernsichtwirkung schützen:

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die Dachflächen der Hauptgebäude nur als geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 20°- 48°zulässig.

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

Aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes sowie im Hinblick auf Energieeinsparungen wird die Nutzung regenerativer Energien vorgeschrieben. Durch die Installation von Photovoltaikmodulen wird dem Umstand Rechnung getragen, dass bspw. eine Warmwasseraufbereitung oder Heizungsunterstützung auf den Grundstücken umgesetzt wird. Aus diesem Grund ist auch eine Dacheindeckung mit Solarelementen grundsätzlich erwünscht. Um weitere klimatische Begünstigungen zu erwirken, ist auch die dauerhafte Begrünung von flach geneigten Dächern der im Plangebiet zu erwartenden Garagen und sonstigen Nebenanlagen vorgeschrieben. Gründächer speichern Regenwasser, wirken eingriffsmindernd und fügen sich gut in das örtliche Siedlungsgefüge ein:

Die für Solarenergie nutzbaren Dachflächen (nach Süden beziehungsweise nach Südwesten ausgerichtete Dachflächen und Flachdächer) der Gebäude und baulichen Anlagen sind zu mindestens 40 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Solarelemente und Photovoltaikanlagen sind auch als Dacheindeckung allgemein zulässig.

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

## 5.2 Werbeanlagen

Innerhalb von allgemeinen Wohngebieten sind neben Wohnungen bspw. auch Büroräume von Freiberuflern oder nicht störende Gewerbeeinheiten zu erwarten. Sofern diese durch Werbung Aufmerksamkeit erwirken wollen, ist zum Schutz der örtlichen Strukturen eine Regelung zur Gestaltung und Dimensionierung möglicher Werbeanlagen notwendig. Die nachstehend beschriebenen Maßnahmen ermöglichen es, Aufmerksamkeit zu erzeugen, ohne das Siedlungsbild negativ zu beeinträchtigen:

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und mit einer Größe bis zu max. 1 m<sup>2</sup> zulässig. Eine freistehende Werbeanlage ist nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m über Geländehöhe zulässig. Eine Werbeanlage am Gebäude darf nicht höher als 3,00 m über Geländehöhe am Gebäude angebracht werden, Fahnen und -masten sind unzulässig. Eine Werbeanlage mit wechselndem oder bewegtem Licht ist ebenso unzulässig, wie tageslichtweiße Lichtfarbe bzw. kalte Lichttemperatur (z.B. blaue LED).

### 5.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen

Zur Förderung der Artenvielfalt insbesondere im Hinblick auf Pflanzen und Insekten im Innenbereich, zum Zweck des Erhalts und der Weiterentwicklung ortsüblicher Gartenanlagen, zur positiven Beeinflussung des Mikroklimas trotz Nachverdichtung und zur Unterstützung der Grundwasserneubildung durch eine reduzierte Versiegelung im Plangebiet wird durch örtliche Bauvorschrift vorgeschrieben, dass die unbebauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind:

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gem. § 8 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW gärtnerisch als Wiesen-, Rasen-, Gehölz- und / oder Staudenflächen bzw. als Gemüsebeete zu bepflanzen und zu unterhalten. Steinbeete und Steingärten unter Verwendung von Kies, Kieseln, Schotter, Steinen, etc. sind unzulässig. Zulässig sind Traufstreifen an den Gebäuden von max. 0,50 m Breite.

Eine Ausnahme bilden die notwendigerweise herzustellenden Zufahrten auf die Grundstücke sowie die Flächen, die für nicht überdachte Stellplätze in Anspruch genommen werden. Hier wird auf die entsprechende Festsetzung verwiesen (vgl. Kap. 4.4). Ergänzend erfolgt die Aufnahme einer Regelung zur Herstellung von Stellplätzen auf den Baugrundstücken. Dies erfolgt vordringlich zur Entlastung des öffentlichen Straßenraums:

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

Das Erscheinungsbild von Siedlungen kann durch Grundstückseinfriedungen beeinträchtigt werden. Aus ordnungsrechtlichen Gründen erfolgen daher gestalterische Regelungen zur Ausbildung von Einfriedungen, die in erster Linie natürlich sein sollen und daher mit standortgerechten Gehölzen herzurichten sind. Um künftig eine Einsehbarkeit in den Straßenraum gewährleisten zu können und vor Gefahren zu schützen, wird die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen begrenzt:

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

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Nadelgehölze und Immergrüne sind grundsätzlich nicht zulässig.

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

## 6 verkehrliche und technische Erschließung

Der Betrieb und die Sicherheit innerhalb des Plangebiets befindlicher unterirdischer Leitungen darf nicht gefährdet werden:

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).

Die Trassen der örtlich vorhandenen unterirdischen Leitungen sind zudem von jeglicher Bepflanzung freizuhalten. Das Wurzelwerk kann Versorgungsleitungen beschädigen und deren Zugänglichkeit einschränken.

### VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet ist über den Potthoffweg, die Lüttmannstraße und die Erlenstraße an das unmittelbar angrenzende sowie das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Im weiteren Verlauf ist auch das Autobahnnetz in kurzer Zeit erreichbar.

Für den öffentlichen ruhenden Verkehr stehen Parkmöglichkeiten im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur Verfügung. Für den privaten ruhenden Verkehr sind nach den Vorschriften der Bauordnung (BauO NRW) die notwendigen Einstellplätze auf den jeweiligen Grundstücken im Zug der Baugenehmigungsplanung zu schaffen (vgl. hierzu auch Kap. 5.3).

Das Plangebiet ist an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angeschlossen. Die Bushaltestelle „Hörstel / Merschweg“ ist ca. 800 m entfernt und befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit.

### SCHMUTZ- UND ABWASSERENTSORGUNG

Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Hörstel angeschlossen. Es sind ausreichend Kapazitäten für den Anschluss weiterer Gebäudebestandteile vorhanden.

Die Ableitung der Abwässer im Plangebiet erfolgt im Trennsystem.

### OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Das Plangebiet ist an die örtliche Regenkanalisation angeschlossen. Zum vorbeugenden Hochwasserschutz setzt der Bebauungsplan die Sicherstellung eines Drossel-Abflusses für das anfallende Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB fest.

Alternativ kann im Rahmen der Ausführungsplanung / Baugenehmigungsplanung durch eine gesonderte Bodenuntersuchung geprüft werden, inwiefern es die Bodenverhältnisse im Plangebiet trotz Nachverdichtung zulassen, dass die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser ohne Anschluss an die Kanalisation direkt vor Ort vorgenommen wird (vgl. Kap. 4.6).

## VERSORGUNG MIT WASSER, GAS, STROM, TELEKOMMUNIKATION

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, elektrischer Energie und Telekommunikationseinrichtungen wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

## 7 Verfahrensvermerke

### 7.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hörstel hat in seiner Sitzung am 18.05.2022 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Knobben II" - Bereich Erlenstraße / Lüttmannstraße, mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

### 7.2 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hörstel hat die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Knobben II" - Bereich Erlenstraße / Lüttmannstraße mit örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am ..... als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

### 7.3 Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Knobben II" - Bereich Erlenstraße / Lüttmannstraße mit örtlichen Bauvorschriften wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB verkündet. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtskräftig geworden.

Hörstel, .....

.....

Der Bürgermeister

(Siegel)

### 7.4 Planverfasser

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

Osnabrück, .....

.....

Planverfasser