

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 686), in der zuletzt geänderten Fassung.
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1995 (GV NRW S. 248), in der zuletzt geänderten Fassung.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

0,5 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
H max: Maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze

Flur 10 Flurnummer

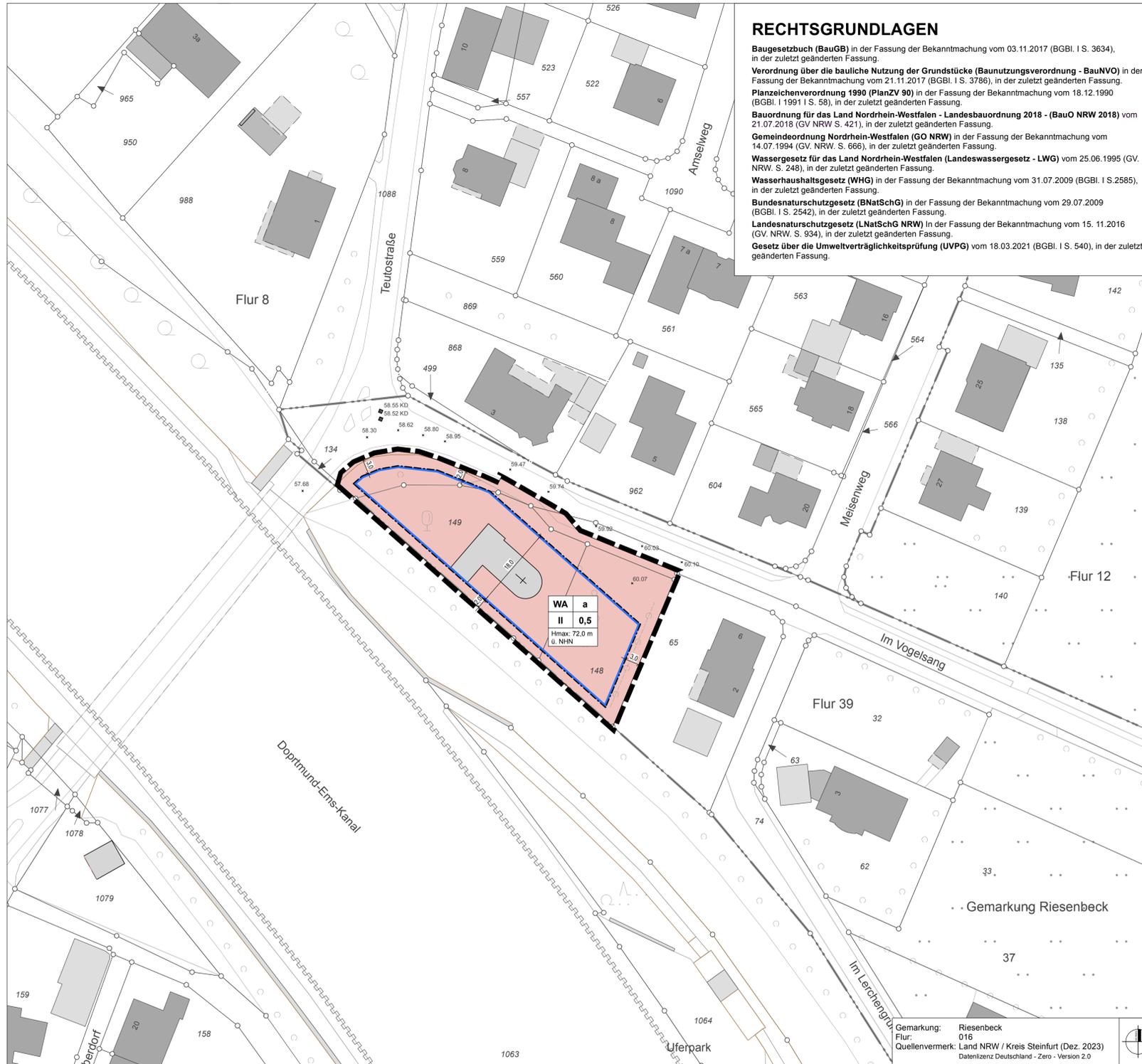
Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer

Fahrbahnrand

vorhandene Böschung

Gebäude mit Hausnummer

Bestandshöhen in Meter ü. NHN



A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Gebäudehöhe
Die zulässigen Gebäudehöhen sind in der Planzeichnung in Meter ü. NHN festgesetzt.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) und § 23 (3) BauNVO)

3.1 Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In einer grundsätzlich offenen Bauweise ist eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m zulässig, wobei bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten sind.

4. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

4.1 Im Plangebiet sind Pkw-Stellplätze sowie Feuerwehrrumfahrungen und -aufstellflächen aus wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterterrassen, Drainagepfaster o.ä.) anzulegen.

4.2 Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung sind Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem Metall nicht zulässig.

5. BAULICHE UND SONSTIGE MASSNAHMEN FÜR DIE ERZEUGUNG, NUTZUNG ODER SPEICHERUNG VON STROM, WÄRME ODER KÄLTE AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN ODER KRAFT-WÄRME-KOPPLUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 23 b BauGB)

5.1 Im Plangebiet sind die Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

6.1 Im Plangebiet ist je 4 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung (s. Pflanzliste) oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bäume II. Ordnung - vHei 2Xv:

- Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Salix caprea Sal-Weide
Sorbus aucuparia Vogelbeere

6.2 Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind naturnah und strukturreich mit heimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen und zu gestalten.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Hörstel hat am ... gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hörstel, den ...

(Bürgermeister) (Schriftführer/in)

2. Beschluss zur Offenlage
Der Rat der Stadt Hörstel hat am ... gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Hörstel, den ...

(Bürgermeister) (Schriftführer/in)

3. Offenlage
Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am ... Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Hörstel, den ...

(Bürgermeister)

4. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Hörstel hat am ... gem. § 10 BauGB die ... Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Hörstel, den ...

(Bürgermeister) (Schriftführer/in)

5. Bekanntmachung
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss der ... Änderung des Bebauungsplanes am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Hörstel, den ...

(Bürgermeister)

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. AUSSENWANDFLÄCHEN
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rotes, braunes, graues, beiges oder weißes Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert), Naturstein, oder Putzbau (weiß) auszuführen. Für untergeordnete Teilflächen (z.B. Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) dürfen auch andere Materialien verwendet werden. Diese Einschränkung gilt nicht für Glas.

2. ENFRIEDUNGEN
Zur Einfriedung der Grundstücke sind ausschließlich Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen und Zäune zulässig, wobei Zäune nur grundstückseitig hinter einer Hecke angeordnet werden dürfen.

3. STELLPLÄTZE
Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Hörstel ist je Wohneinheit 1 Stellplatz nachzuweisen.

C HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ
Der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt Hörstel als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG). Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen- Außenstelle Münster- An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 Abs. 2 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2. ARTENSCHUTZ
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG sind Gehölzentnahmen (Entfernung, Rodung, auf den Stock setzen) sowie Abbrucharbeiten von Gebäuden nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, d.h. vom 01.10. bis zum 28./ 29.02. zulässig. Eine Entfernung von Gehölzen bzw. ein Rückbau von Gebäuden während der Brutzeit ist nur nach vorheriger Kontrolle und einem Ausschluss von brütenden Vögeln möglich. Fortpflanzungs- und Ruhestätten dürfen erst im Anschluss an die Nutzung beseitigt werden. Zum Ausschluss von Fledermäusen (Zwergfledermaus), die im Rahmen von Abbrucharbeiten getötet werden könnten, ist ganzjährig eine fachgutachterliche Abbruchbegehung erforderlich. Zum Schutz lichtempfindlicher Fledermausarten sind für die Außenbeleuchtung (Objekt- und Stellplatzbeleuchtung) nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete markt gängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampf Lampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich orange, amber, Farbtemperatur von 3000 Kelvin oder weniger). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen, um Dunkelräume zu erhalten. Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzustellen und geschlossene Lampenkörper zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Um Kollisionen von Vögeln an Glasfassaden zu reduzieren, wird empfohlen, nicht spiegelnde bzw. transparente Gläser zu verwenden.

3. KAMPFMITTEL
bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.

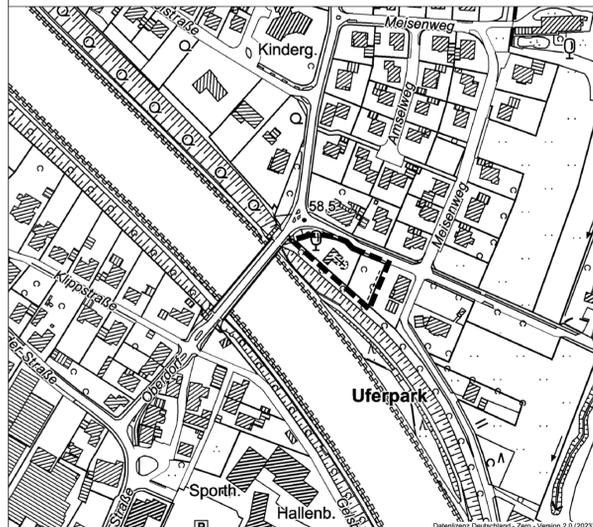
4. EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können beim Bauverwaltungsamt der Stadt Hörstel im Rathaus Riesenbeck II, Sinte-Rendel-Straße14, 48477 Hörstel Riesenbeck eingesehen werden.

Stadt Hörstel

1. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 39 "Im Hof"

Stadtteil Riesenbeck



Planübersicht 1 : 5.000

Stand 15.02.2024

Bearb. CL/KW

Plangröße 106 x 65

Maßstab 1 : 500

Planbearbeitung:

WP/WoltersPartner Stadtplaner GmbH
Dampfer Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon 05241 9408-0 • Fax 9408-100
stadtplaner@wolterspartner.de