

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN GEM § 9 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WA Allgemeines Wohngebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
 0,4 Grundflächenzahl
 0,6 Geschossflächenzahl
 IIA Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 TH<= maximale Traufhöhe

BAUWEISE, BAUGRENZEN
 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze
 Überbaubare Grundstücksfläche
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG V. BODEN, NATUR U. LANDSCHAFT; PFLANZ- U. ERHALTUNGSgebote
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

FLÄCHEN FÜR VER- U. ENTSORGUNGSANLAGEN
 Pumpstation für Niederschlagswasser
 Zuwegung / Leitungstrasse für die Pumpstation

SONSTIGE FESTSETZUNGEN
 Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche LPB I - IV (sh. textl. Festsetzung)
 Flächen für die Wasserwirtschaft (Unterhaltung einschließlich Böschung)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

VERKEHRSLÄCHEN
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FESTSETZUNGEN GEM § 9 (4) BauGB IN VERBINDUNG MIT § 86 BauO NRW
 z.B. Dachneigung 10°- 45°

BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
 Vorhandene Gebäude
 Vorhandene, amtlich nicht eingemessene Gebäude
 Flurgrenze
 Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 Meter über Normalhöhennull der Randeinfassung der anbaufähigen Erschließungsstraße

VERFAHRENSVERMERKE

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

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Hörstel hat am 12.11.2014 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
 Hörstel, den

Bürgermeister

Entwurf mit Begründung hat einschließlich der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB vom Hörstel, den bis öffentlich ausgelegen.

Bürgermeister

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

Bürgermeister Schriftführer

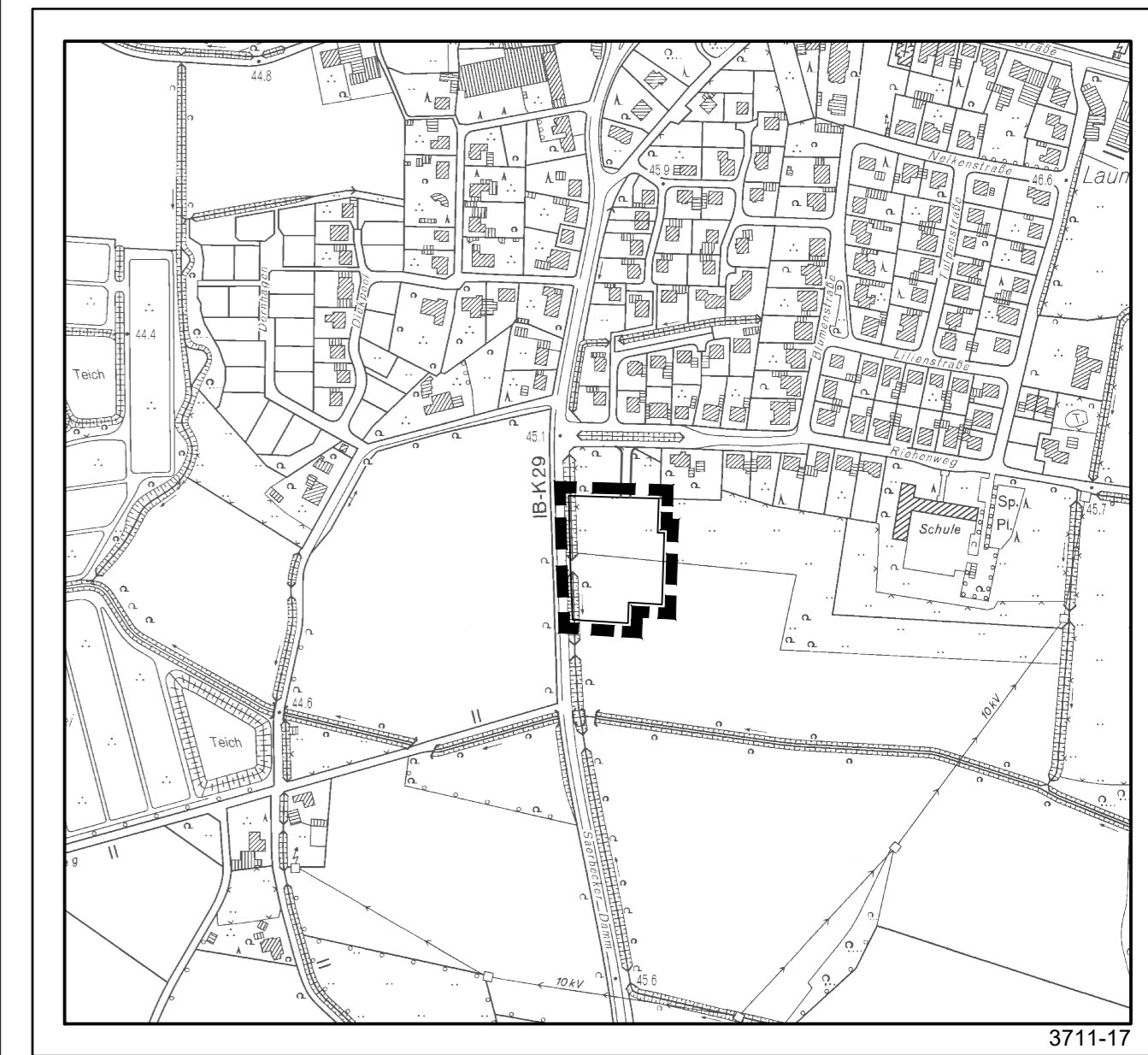
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und Auslegung des Planes einschließlich Begründung sowie der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht am Hörstel, den

Bürgermeister

STADT HÖRSTEL

Stadtteil Riesenbeck-Birgte

Bebauungsplan Nr. 112 "Südlich Riehenweg"



A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 (1) BauGB UND GEMÄß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

- Garagen, Carports, Nebengebäude und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen Garagen, Carports und Nebengebäude jedoch einen Abstand von mindestens 3,0 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. 1,50 m Abstand zur im Plan festgesetzten Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (Zuwegung / Leitungstrasse) einhalten.
- Innerhalb des Plangebietes sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
- Innerhalb des Plangebietes sind je Einzelgebäude bzw. je Doppelhaushälfte nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- Im Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 % ist nur zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass das auf diesen Flächen/Anlagen anfallende Niederschlagswasser nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet wird und auf dem jeweiligen Grundstück verbleibt.
- Innerhalb eines Jahres nach Bebauung der jeweiligen Grundstücke sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern standortgerechte Laubgehölze im Pflanzverband 1,0 m x 1,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Innerhalb eines Jahres nach Bebauung der jeweiligen Grundstücke ist je 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum (Stammhöhe mindestens 1,80 m, Stammumfang mindestens 8 - 10 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Flächen für die Wasserwirtschaft zur Unterhaltung stellen sich im Wesentlichen als Böschungsräume dar und sind von baulichen Anlagen jeglicher Art (insbesondere von Zäunen, Pflasterungen, Aufhängungen etc.) vollständig freizuhalten. Baum- und Strauchpflanzungen sind innerhalb des Unterhaltungstreifens (U) nur in Abstimmung mit dem Unterhaltungsverband Bevergermer Aa zulässig.
- Als Bezugspunkt wird die Oberkante der Randeinfassung der anbaufähigen Verkehrsfläche der Erschließungsanlage auf der Grundlage der endgültigen Ausbauplanung des Ing.-büros Wiehager, Hörstel vom 27.04.2015 (siehe auch x Höhenangaben im Bebauungsplan in der Verkehrsfläche) bezogen auf den Zufahrtbereich zum Grundstück festgelegt. Diese Höhe ist auch gleichzeitig als Geländeoberfläche gemäß Bauordnung NRW anzusehen.
- Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens muss mindestens auf Höhe des Bezugspunktes (Definition Bezugspunkt siehe textliche Festsetzung Nr. 8) und darf maximal 0,25 m über diesem liegen.
- Je Grundstück darf nur ein Zufahrtbereich in einer Breite von maximal 5,0 m angelegt werden.
- Die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf maximal 4,75 m über dem Bezugspunkt (Definition Bezugspunkt siehe textliche Festsetzung Nr. 8) liegen.
- Die Firsthöhe (obere Dachbegrenzungskante) darf maximal 10,0 m über dem Bezugspunkt (Definition Bezugspunkt siehe textliche Festsetzung Nr. 8) liegen.
- Die Dachneigung ist im Plan festgesetzt. Auf maximal 30 % der Grundfläche des Hauptbaukörpers ist auch ein Flachdach zulässig. Einseitige Pultdächer sind nur mit einer Dachneigung von maximal 20 % zulässig. Ausgenommen sind versetzt angeordnete Pultdächer bzw. aneinanderstoßende Pultdächer z.B. bei Doppelhäusern.
- Dachaufbauten/-gauben sind zulässig, dabei darf die Gesamtlänge der Gauben/Aufbauten je Gebäudeseite max. 50 % der zugehörigen Trauflänge betragen. Ein Dachaufbau in Form eines Zwerchhauses (unterbrochene Traufe durch aufgehendes Mauerwerk) ist zulässig, soweit zum Ortgang mindestens 1,50 m und zum First des Hauptdaches mindestens 0,50 m Abstand eingehalten wird; dabei dürfen die Seitenwangen des Zwerchhauses maximal 2,75 m über dem zugehörigen fertigen Geschossfußboden hoch geführt werden und die Zwerchgiebelbreite darf maximal 4,00 m betragen. Zwerchhäuser/-giebel werden auf die Gesamtlänge der Gauben/Aufbauten (je Gebäudeseite maximal 50 % der zugehörigen Trauflänge) angerechnet.
- Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und massive Nebengebäude sind mit der Dachform des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach auszuführen. Von den gestalterischen Festsetzungen sind Wintergärten, Gewächshäuser und Gartenhäuser ausgenommen.
- Je Wohneinheit (WE) sind mind. 1,5 Stellplätze auf den jeweils zugehörigen Grundstücken nachzuweisen, dies entspricht bei 1 WE >= 2,0 Stellplätze 2 WE >= 3,0 Stellplätze usw.
- Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen aus Straßenverkehrslärm** auf der Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung, Projekt-Nr. 3144.1 vom 11.05.2016, erstellt von Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau
Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 :
 In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_{w,res}) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten. Dabei sind im Bebauungsplan die gegenüber der Erdgeschossenebene ungünstigeren Lärmpegelbereiche der Obergeschoss-Ebene dargestellt.
 Lärmpegelbereiche (LPB) I und II:
 Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches erf. R_{w,res} = 30 dB
 Für die erste Bauzeile entlang des Saerbecker Damm ist ein Nacht-Beurteilungspegel von L_r > 45 dB(A) unter Berücksichtigung der ungünstigsten Berechnungshöhe bei freier Schallausbreitung laut Schalltechnischer Untersuchung ermittelt worden. Zur Sicherung einer ungestörten Nachtruhe sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden in der ersten Bauzeile entlang des Saerbecker Damm, mechanische Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Hierauf kann lediglich verzichtet werden, wenn durch geeignete Maßnahmen (wie z.B. immissionsschützende Grundrissgestaltung, Abschirmung durch Gebäude etc.) eine Minderung der Nacht-Beurteilungspegel auf L_r < 45 dB(A) erreicht werden kann.
 In diesem Zusammenhang darf für die vom Saerbecker Damm (K 29) abgewandten Gebäudeseiten der "maßgebliche Außenlärmpegel" gemäß DIN 4109 und der Nacht-Beurteilungspegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) gemindert werden. Für sonstige Minderungen ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

RECHTSGRUNDLAGEN

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

- Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298).
- Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bauordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294).
- Gemeindeordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 966).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298).
- Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Wassergesetz** für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes vom 08. Juli 2016 (GV NRW S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934).

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

B) HINWEISE FÜR DIE VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzel- funde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).
- Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils sechs Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Versorgungsanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
- Die der Erstellung oder wesentlichen Änderungen von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugrunde liegende Planung bedarf einer Genehmigung gemäß § 58 LWG. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§ 48 LWG und 44 BauO NRW zu beachten.
- Der Planbereich liegt über einem verliehenen Bergwerksfeld, ohne dass bisher der Abbau umgegangen ist, umgekehrt oder in absehbarer Zeit umgehen wird.
- Den Bauherren wird empfohlen, regenerative Energien (z.B. Solarenergie) zu nutzen sowie unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) für Bewässerungszwecke zu verwenden (Regentonnen).
- Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherren ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen (z.B. Energieeinsparverordnung - EnEV) liegt. Es empfiehlt sich, zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen, frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzachverständige) hinzuzuziehen.
- Der Baugrund ist wasserbeeinflusst. Den Baugrund bilden fluviatil abgelagerte feinkörnige Substrate über sandig-kiesigen Niederterrasse-sedimenten. Die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten der im Gründungsbereich auftretenden wasserbeeinflussten Schichten können unterschiedlich sein. Es wird empfohlen den Baugrund, insbesondere im Hinblick auf seine Tragfähigkeit und sein Setzungsverhalten, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Weiterhin sind Maßnahmen zum Schutz gegen kapillaren Grundwasseraufstieg und Frosteinwirkungen in den Fundamenten empfehlenswert. Während der Bauzeit ist sicherzustellen, dass der druck- und verdichtungsempfindliche besonders schutzwürdige Boden abseits der Baumaßnahmen erhalten bleibt und nicht befahren wird. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden.

MAßSTAB 1:1000
 DATUM 07. Juli 2017
 Plangrundlage ETRS89/UTM

NORD

BEARB.: Dipl. Ing. H. Spallek • StadtplanerIn • ArchitektIn • 49479 Ibbenbüren
 S 90588 A 16483