



A) Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) und § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NW

- 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 mind. 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
- Bei Inanspruchnahme der Grundstücke für die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung sind je 250 m² Grundstücksfläche mind. ein hochstämmiger Obstbaum (Stammhöhe mind. 1,80 m, Stammumfang mind. 8 - 10 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Gehölzbestände sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall ist durch Neuanpflanzungen artgleicher Gehölzer zu ersetzen.
- Die im Plan festgesetzten maximal zulässigen Wohneinheiten beziehen sich jeweils auf die im Plan eng umgrenzten Baufelder.
- 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.
- Die Höhenlage des fertigen Erdgeschossbodens wird mit max. 0,5 m, bezogen auf die zugehörige Erschließungsstraße, gemessen jeweils in Grundstücksmitte an der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie, festgesetzt. Soweit die zugehörige Erschließungsstraße noch nicht endausgebaut ist, ist die entsprechende Höhenlage beim Bauamt der Stadt Hörstel einzuholen.
- Die maximal zulässige Traufhöhe (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung und dem fertigen Erdgeschossfußboden) ist im Plan festgesetzt. Untergeordnete Gebäuderücksprünge werden hierdurch nicht berührt.
- Die maximal zulässige Firsthöhe (Schnittpunkt der oberen Dachbegrenzungskante und dem fertigen Erdgeschossfußboden) ist im Plan festgesetzt.
- 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 Ortsgang 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.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN GEM § 9 BauGB ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - 0,6/0,8 Geschossflächenzahl
 - II/IIA Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - max. WE maximal zulässige Wohneinheiten
 - max. TH maximal zulässige Traufhöhe
 - max. FH maximal zulässige Firsthöhe

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß-/ Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger hier: geplanter Regen-/Schmutzwasserkanal

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG V. BODEN, NATUR, LANDSCHAFT, PFLANZ- U. ERHALTUNGSGEBOT

- Erhaltungsgebot für Einzelbäume

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

FESTSETZUNGEN GEM § 9 (4) BauGB IN VERBINDUNG MIT § 86 BauO NW

z.B. DN 10° - 45° Dachneigung

BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Vorhandene Gebäude
- Leitung unterirdisch vorhanden
- Flurstücksgrenze, Flurstücknummer
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

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 Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) mit Wirkung vom (m.W.v.) 24.10.2015.
 - Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
 - 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 Gesetz vom 25.06.2015 (GV NRW S. 496) m.W.v. 04.07.2015.
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).
 - Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden beim Bauverwaltungsamt der Stadt Hörstel im Rathaus Resenbeck II, Sünste-Rendel-Straße 14, 48477 Hörstel-Resenbeck 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. Ihre Entdeckung ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen - Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, 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 Abwasser-beseitigung 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 NW zu beachten.
- Die im Plan festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach Bebauung der jeweiligen Grundstücke zu verwirklichen.
- Der Planbereich liegt über einem verliehenen Bergwerksfeld, ohne dass bisher der Abbau umgegangen ist, umgeht 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 (Regentonne).
- Der Planbereich liegt gemäß LEP IV innerhalb der Lärmschutzzone C des Militärflugplatzes Hopsten, wo regelmäßig von einer Lärmbelastung mit einem Schallmittlungspegel von 62 bis 67 dB (A) auszugehen ist. In diesem Zusammenhang wird jedoch auch darauf hingewiesen, dass der Flugplatz inzwischen geschlossen wurde und mit einer Aufhebung der Lärmschutzzone zu rechnen ist.
- Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherrn 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, Wärmeschutzsachverständige) hinzuzuziehen.
- Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dürfen Maßnahmen gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG (Beschneiden bzw. auf den Stock setzen von Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen etc.) ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen können so weitgehend vermieden werden. Aus Artenschutzgründen (§ 44 (1) BNatSchG ff) ist es erforderlich, unmittelbar vor den Bauarbeiten zu prüfen, ob sich geschützte Tierarten oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Baubereich befinden. In diesen Fällen ist das Vorkommen unmittelbar beim Umwelt- und Planungsamt, Untere Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt anzuzeigen. Weitere Informationen können im Internet beim LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) eingesehen werden.

Hinweis gemäß Ratsbeschluss vom 12.07.2017.

- Aufgrund der Randlage des Planbereiches zum Außenbereich und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung bzw. Bewirtschaftung, sind Geruchswahrnehmungen möglich, die als ortsüblich und zumutbar angesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

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

gez. ÖBVI
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Der Rat der Stadt Hörstel hat am 30.03.2011 beschlossen, für den Bebauungsplan ein Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen.
Hörstel, den 14.06.2016

gez. Ostholthoff
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom 18.07.2016 bis einschließlich 18.08.2016 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 09.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Hörstel, den 16.06.2017

gez. Ostholthoff
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Hörstel hat gemäß § 3 (2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 12.07.2017 den Bebauungsplan einschließlich dem Hinweis Nr. 10 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Hörstel, den 13.07.2017

gez. Ostholthoff
Bürgermeister

gez. Helmig
Schriftführer

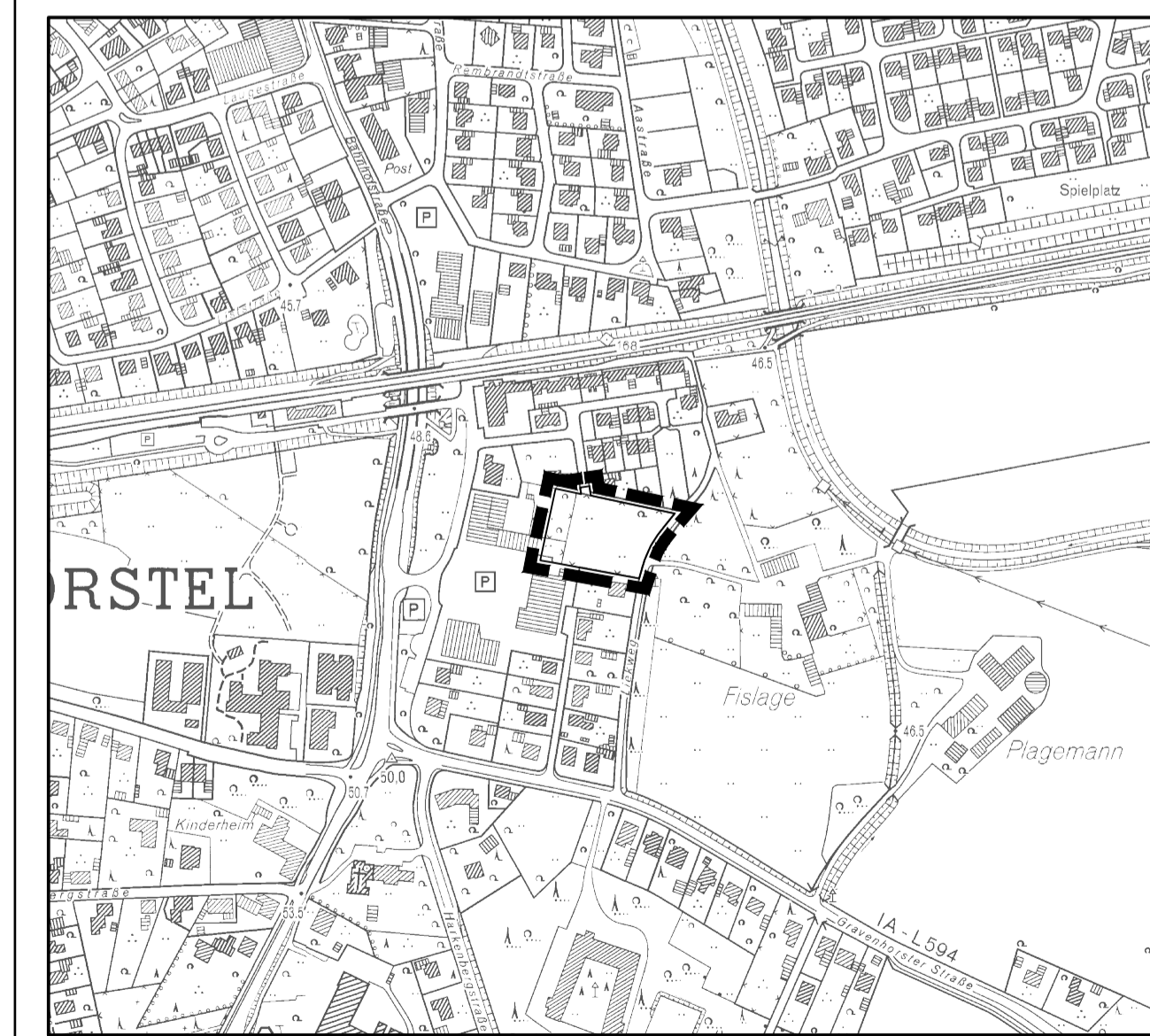
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und Auslegung des Planes einschließlich Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 15.07.2017.
Hörstel, den 17.07.2017

gez. Ostholthoff
Bürgermeister



STADT HÖRSTEL
Bebauungsplan Nr. 100
"Alte Molkerei"

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB



MAßSTAB 1:500

DATUM 06. Juli 2016

ergänzt November 2016

Planungsgrundlage: UTM / ETRS89



Rechtsverbindlich

BEARB.: Dipl. Ing. H. Spallek • Stadtplanerin • Architektin • 49479 Ibbenbüren
S 90588 A 16483