

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) BauGB

- Die nach § 5 (3) BauNVO in Dorfgebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
- Im Dorfgebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO die nach § 5 (2) Nr. 5, 7 und 9 BauNVO zulässigen Nutzungen unzulässig.
- Innerhalb des Plangebietes ist der Einzelhandel unzulässig (§ 1 (5), (9) BauNVO). Ausnahmen können für Verkaufsstellen von Handwerks-, Gewerbebetrieben zugelassen werden, wenn sie keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche hervorrufen sowie eine unmittelbare räumliche und sachliche Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht. Zudem muss eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben sein. Die maximale Verkaufsfläche darf dabei 150 m² nicht überschreiten.
- Die Firsthöhe (obere Dachbegrenzungskante) darf innerhalb des Planbereiches maximal 10,00 m bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der das Grundstück begrenzenden Straßenbegrenzungslinie, betragen.
- Bei Inanspruchnahme der Grundstücke für die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung ist je 100 m² neu versiegelter Fläche mind. ein hochstämmiger Obstbaum bzw. Laubbaum (Stammhöhe mind. 1,80 m, Stammumfang mind. 8 - 10 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweise für die Verwirklichung der Planung und für das Baugenehmigungsverfahren

- 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 Hörstel und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
- Der Planbereich liegt gemäß LEP IV innerhalb der Lärmschutzzone C des Flugplatzes Hopsten, wo regelmäßig von einer Lärmbelästigung mit einem Schallmittelungspegel von 62 bis 67 dB (A) auszugehen ist. In diesem Zusammenhang wird jedoch auch darauf hingewiesen, dass der Flugplatz inzwischen geschlossen und mit einer Aufhebung der Lärmschutzzone zu rechnen ist.
- Der Planbereich betrifft Flächen, die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, ohne dass ein Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird. Auf eine zeichnerische Darstellung wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.
- Den Bauherren wird empfohlen regenerative Energien (z.B. Solarenergie) zu nutzen.
- 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.
- Andere als häusliche Abwässer dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde in die Kanalisation eingeleitet werden.
- Im Planbereich wurde eine Schmiede betrieben und im Weiteren ist auch eine Produktion von Landmaschinen bzw. landwirtschaftlichem Zubehör etc. aufgenommen worden. Im Rahmen einer historischen Erkundung können Einwirkungen auf den Boden nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vorsorglich ist daher bei etwaigen baurechtlichen Verfahren, bei denen mit Eingriffen in den Boden zu rechnen ist, die Untere Bodenschutz-/ Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt zu beteiligen.



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,6 Grundflächenzahl
- 1,0 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- O offene Bauweise
- Baugrenze (blue dashed line)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (dashed black line)
- Straßenbegrenzungslinie (green line)

BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- vorhandene Gebäude mit Hausnummer innerhalb des Geltungsbereiches (hatched square)
- vorhandene Gebäude, bauliche Anlagen, nicht amtlich eingemessen (diagonal hatched square)
- vorhandene Hofbäume (circle with X)
- vorhandene 10 KV Freileitung mit Schutzstreifen (line with diamond)
- Flurgrenze (dotted line)
- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer (line with circle and number)

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 18.11.2015 beschlossen, für den Bebauungsplan ein Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen.
Hörstel, den 19.11.2015

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 19.08.2016

gez. Ostholthoff
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Hörstel hat gemäß § 3 (2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 15.02.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Hörstel, den 16.02.2017

gez. Ostholthoff
Bürgermeister

gez. Stollenwerk
Schriftführer

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und Auslegung des Planes einschließlich Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 06.05.2017.
Hörstel, den 30.05.2017

gez. Ostholthoff
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- 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 zugrunde liegenden Vorschriften (z.B. Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden beim Bauverwaltungsamt der Stadt Hörstel im Rathaus Riesenbeck II, Sünthe-Rentel-Straße 14, 48477 Hörstel-Riesenbeck eingesehen werden.



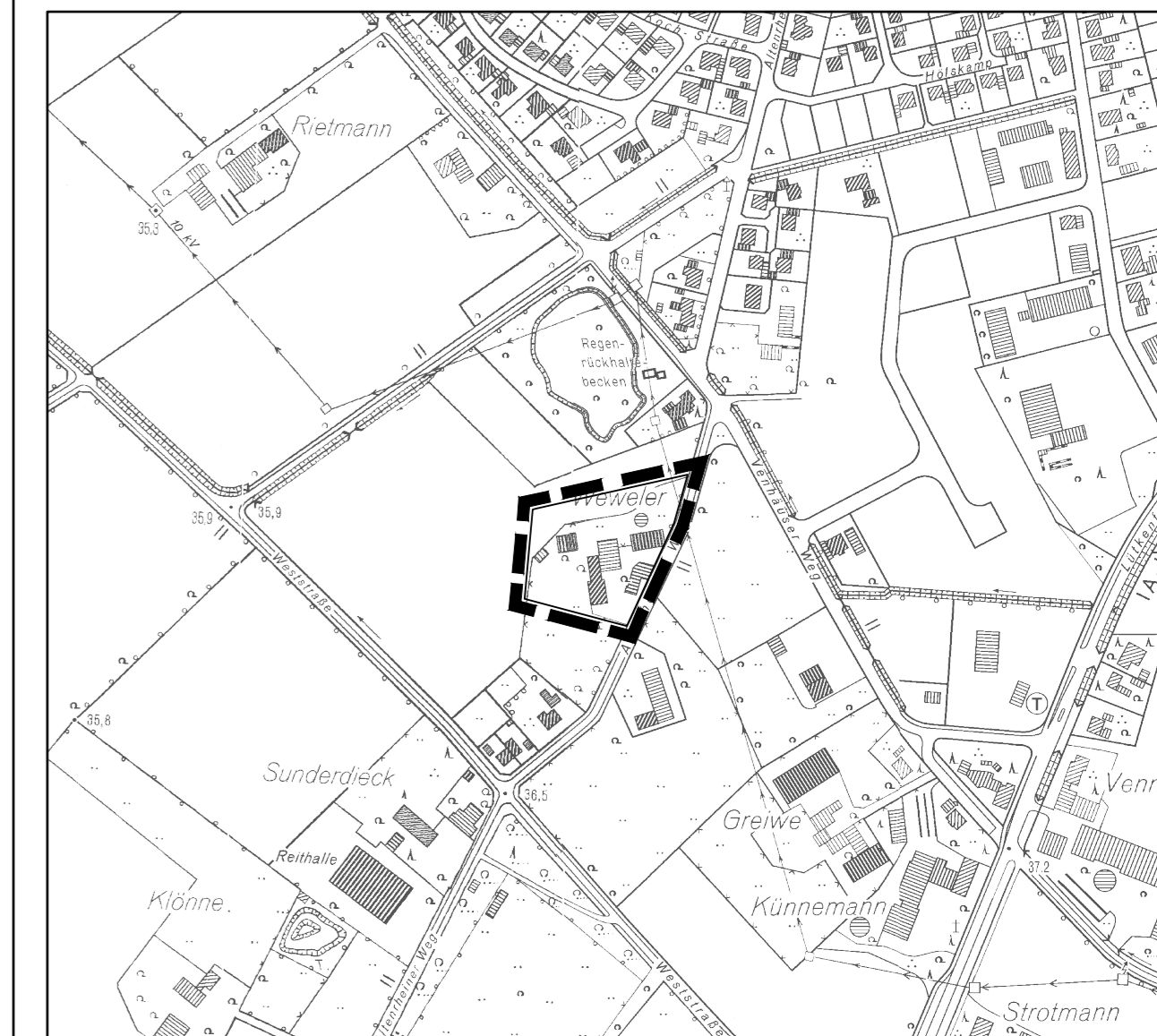
Stadt Hörstel

Stadtteil Dreierwalde

Bebauungsplan Nr. 119

"Weweler"

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB



MAßSTAB 1:1000

DATUM 18. Mai 2016

Plangrundlage UTM / ETRS89



Rechtsverbindlich

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