

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN GEM § 9 (1) BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet

VERKEHRSLÄCHEN

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,6/0,8 Geschossflächenzahl
- I / II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- offene Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Stellung baulicher Anlagen (Richtung der Hauptgebäudeaußenwände)
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche

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

- z.B. 10°- 45° Dachneigung

BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- Oberkante Deckelhöhe Regenwasserkanal über NNH (Normalhöhennull in Meter)

RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).
2. **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).
3. **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).
4. **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 03.02.2015 (GV NRW S. 208).
5. **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).
6. **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 Riesenbeck II, Sünthe-Rendel-Straße 14, 48477 Hörstel-Riesenbeck eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Hörstel hat am 18.11.2015 die Einleitung des Verfahrens zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Westlich der Nordstraße" beschlossen.
Hörstel, den 19.11.2015

gez. Ostholthoff
Bürgermeister

Der Entwurf mit Begründung hat gemäß § 13 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 04.07.2016 bis 04.08.2016 öffentlich ausgelegen.
Hörstel, den 05.08.2016

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



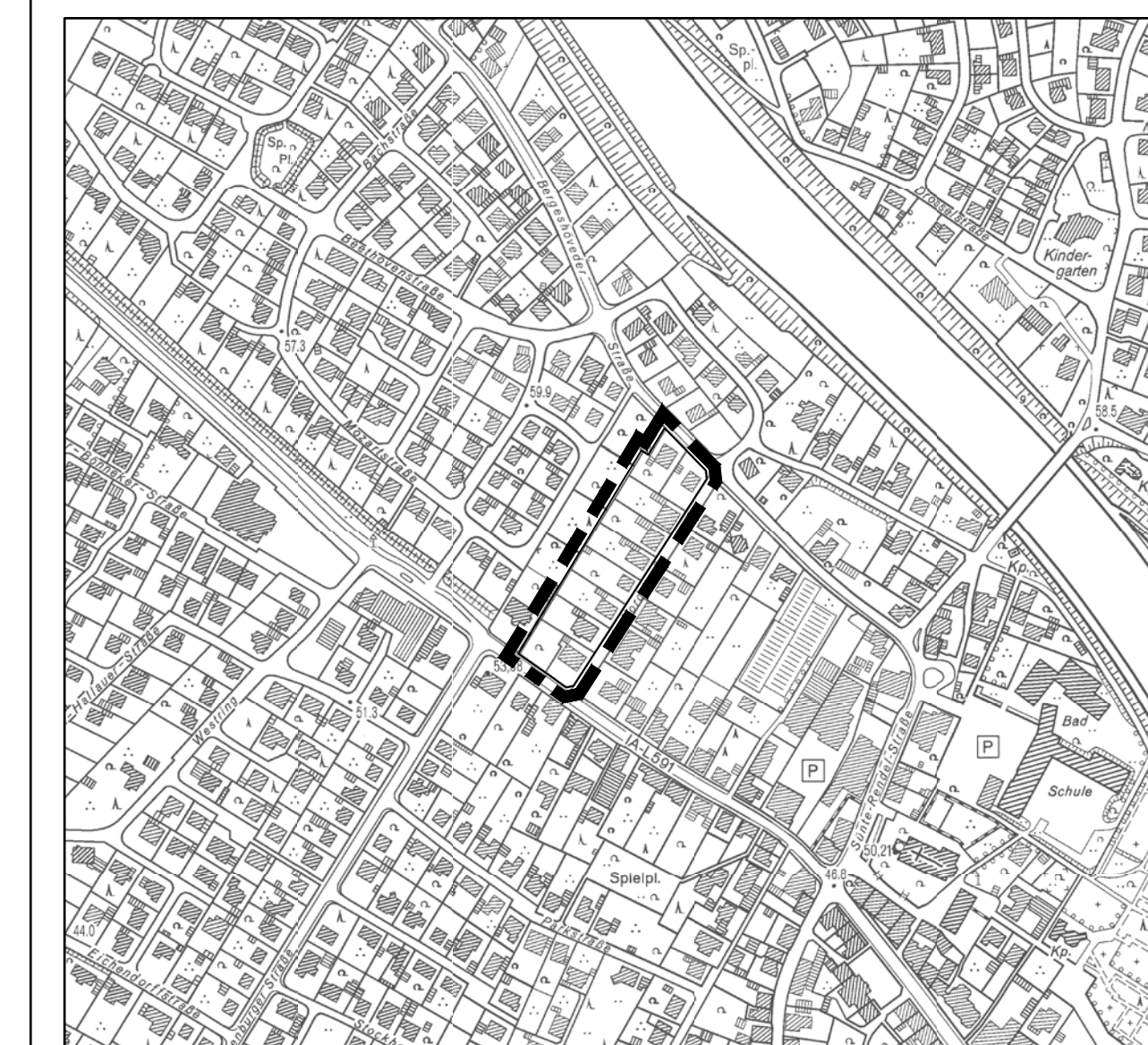
STADT HÖRSTEL

Stadtteil Riesenbeck

Bebauungsplan Nr. 109

"Westlich der Nordstraße"

1. vereinfachte Änderung



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1. 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 zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.
2. Innerhalb des Plangebietes ist der Einzelhandel mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Hörsteler Sortimentsliste (Stand: Februar 2009) unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
3. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten und nach § 6 Abs. 3 BauNVO in Mischgebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
4. Im Mischgebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen unzulässig.
5. 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.
6. Innerhalb des Planbereiches sind die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 (gem. VDI Richtlinie 2719 - Schalldämmmaß mind. 32 dB(A)) auszustatten.

B) Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW

1. Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens wird auf maximal 0,50 m, bezogen auf die Oberkante der Deckelhöhe des Regenwasserkanals in der dazugehörigen Erschließungsstraße, festgesetzt. Der jeweilige Bezugspunkt ist aus den im Straßenraum angegebenen nächstgelegenen Höhenpunkten X (=Deckelhöhe) jeweils in der Mitte vor dem geplanten Gebäude gemittelt zu bestimmen. Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können zugelassen werden:
 - für Erweiterungen und Umbauten von Gebäuden, soweit deren Errichtung vor Erlass dieser Satzung erfolgte.
 - für die rückwärtige Bebauung bei ansteigendem Gelände; dabei darf sich dieses Maß um die natürliche Steigung des Geländes gemessen in 25,0 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie der Nordstraße, jedoch maximal um 0,50 m, erhöhen.
2. Die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf innerhalb des mit I festgesetzten Bereiches maximal 1,30 m über der Rohdecke des Erdgeschosses und innerhalb der mit II festgesetzten Bereiche maximal 0,50 m über der Rohdecke des Obergeschosses liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge, die sich nicht auf die Trauflinie (untere waagerechte Begrenzung der Dachfläche) auswirken, werden hierdurch nicht berührt.
3. Die Firsthöhe darf für die I-geschossig festgesetzte rückwärtige Bebauung maximal 9,0 m und für die II-geschossig festgesetzte Bebauung maximal 9,50 m, gemessen ab Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, betragen.
4. Einseitige Pultdächer sind nur mit einer Dachneigung von maximal 20° zulässig. Ausgenommen sind versetzt angeordnete Pultdächer bzw. aneinanderstoßende Pultdächer z.B. bei Doppelhäusern.
5. Dachaufbauten/-gauben sind zulässig, dabei darf die Gesamtlänge der Gauben/Aufbauten je Gebäudesite max. 50 % der zugehörigen Trauflänge betragen.
6. 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.
7. Je Wohneinheit (WE) sind mind. 1,5 Stellplätze auf den jeweiligen zugehörigen Grundstücken nachzuweisen, dies entspricht bei
 - 1 WE >= 2,0 Stellplätze
 - 2 WE >= 3,0 Stellplätze

C) Hinweise für die Verwirklichung der Planung

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, 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).
2. Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Straßenbauarbeiten rechtzeitig vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Versorgungsanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
3. Der Planbereich liegt über einem verliehenen Bergwerksfeld, ohne dass bisher der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird.
4. Den Bauherren wird empfohlen, regenerative Energien (z.B. Solarenergie) zu nutzen sowie unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) für Bewässerungszwecke zu verwenden (Regentonne).
5. Der Planbereich liegt gemäß LEP IV am äußeren Rand der Lärmschutzzone C des Flugplatzes Hopsten, wo regelmäßig von einer Lärmbelastung mit einem Schallmittelungspegel 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.
6. Den Bauherren innerhalb eines Abstandes von 100 m zur Beverger Straße (L 591) wird empfohlen, die ruhebedürftigen Räume sowie Terrassen, Freizeite etc. an der der Beverger Straße abgewandten Seite vorzusehen, da mit einer erheblich störenden Geräuschbelastung durch Straßenverkehrslärm zu rechnen ist. Alternativ kann der Schallschutz für die ruhebedürftigen Räume durch schalldämmte Lüftungssysteme erfolgen.
7. 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 Verbraucherzentralen, Wärmeschutzsachverständigen) hinzuzuziehen.
8. Entlang der Landesstraße 591 (Beverger Straße) ist für Änderungen und Neuanlagen von Zufahrten sowie im Rahmen von Nutzungsänderungen die Zustimmung des Landesbetriebes Straßenbau NRW einzuholen.

MAßSTAB: 1:1000

DATUM: Dezember 2015

Plangrundlage: UTM / ETRS89

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



Rechtsverbindlich