

A) TYPISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauGB und § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

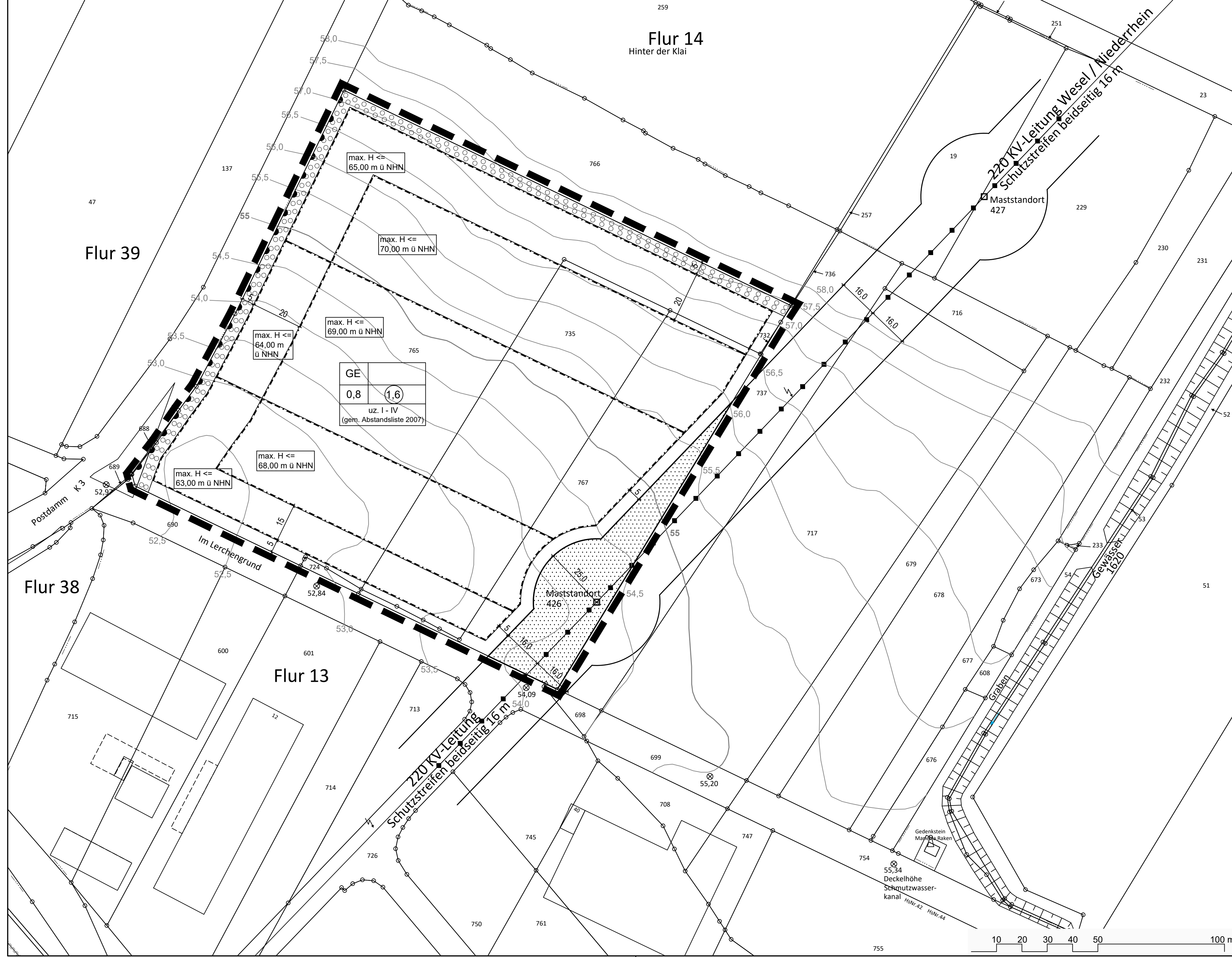
- Anlagen-/Betriebsarten der Abstandsclassen (z.B.: uz, I-IV = unzulässig I-IV) der Abstandsliste zum Rundraster des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (StMBL NRW 283) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind in den entsprechenden Baugebieten (Gewerbe) unzulässig.
Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB sind für Anlagen-/Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz sichergestellt ist.
- Innerhalb des Plangebietes sind Vergnügungsstätten unzulässig, auch wenn sie als Gewerbebetriebe einzustufen sind (§ 1 (5), (6) BauNVO).
- Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebswohnungen etc.) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) 1 BauNVO).
- Sonnenenergieanlagen (Photovoltaik u.ä.) sind ausschließlich als Nebenanlagen an oder auf gewerblich oder industriell genutzten Gebäuden zulässig (gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 und 9, § 14 BauNVO).
- Innerhalb des Plangebietes ist der Einzelhandel mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der nachstehenden Hörsteler Sortimentsliste (Stand: Februar 2009) unzulässig (§ 1 (5), (9) BauNVO).

Ausnahmen können für Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden 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.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003 ¹	Vollständige Sortimentsbezeichnung nach WZ 2003
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	52.49.3	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	52.42	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (daraus nur: Einzelhandel mit Bettwaren)
Blumen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (NUR: Blumen)
Bücher	aus 52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Bücher)
Computer (PC-Hardware und -Software)	52.49.5	Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software
Elektrohaushaltsgeräte	aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten, anderweitig nicht genannt (NUR Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strick-maschinen und Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	52.49.4	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/ Porzellan/ Keramik	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bettwaren und Matratzen)
Heimtextilien/ Gardinen	52.44.7	Einzelhandel mit Heimtextilien
Hausrat	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln und Grillgeräten für Garten und Camping, Kohle-, Gas- und Ölofen)
Kinderwagen	52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	52.41.2	Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
Leuchten/ Lampen	52.44.2	Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln
Medizinische u. orthopädische Geräte (einschl. Hörgeräte)	52.32.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Geräten
Musikinstrumente und Musikalien	52.45.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	52.47.1 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln Sonstiger Facheinzelhandel (NUR: Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Büro Zwecke)
Schuhe, Lederwaren	52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf)	52.49.8	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)
Telekommunikationsartikel	52.49.6	Einzelhandel mit Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 52.48.1	Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nur: Einzelhandel mit Teppichen)
Uhren/ Schmuck	52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	52.45.2	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel a.n.g. (daraus nur: Einzelhandel mit Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten)
Wohnrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	aus 52.48.2 aus 52.44.6	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (darunter NICHT: Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie	52.33 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körperpflegemitteln Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren und Kerzen)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	52.11.1 52.2	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	52.31.0	Apotheken
Zeitung/ Zeitschriften	aus 52.47.2 52.47.3	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Fachzeitschriften) Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen

¹ WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003

- Die Gebäude sind in offener Bauweise auszuführen. Abweichend hiervon ist eine Überschreitung der in § 22 (2) BauNVO aufgeführten Länge von 50 m allgemein zulässig (§ 22 (4) BauNVO).
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist im Bebauungsplan festgesetzt und bezieht sich auf Meter über NNH (Normalhöhennull (mittlerer Meeresspiegel)). Als oberer Abschluss (= maximale Gebäudehöhe) gilt die Oberkante der Dachhaut, gemessen am höchsten Punkt bzw. am obersten Abschluss der Wand (Attika). Als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB kann eine Überschreitung der festgesetzten Höhe außerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung für untergeordnete Nebenanlagen und technische Einrichtungen (z.B. Lüftungsschächte, Schornsteine etc.) zugelassen werden.
- An Straßeneinmündungen und Straßenkreuzungen sind Sichtdreiecke von sichtbehindernden Nutzungen und Bepflanzungen zwischen 0,70 m und 2,40 m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten. Hochstämmige Einzelbäume, Signalgeber etc. sind zulässig.
- Pkw-Stellplatzanlagen gem. § 51 BauO NRW mit mehr als 3 Stellplätzen sind mit mind. 1 großkronigen Laubbaum je 4 Stellplätze gleichmäßig zu bepflanzen.
- Innerhalb eines Jahres nach Bebauung der Grundstücke ist auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine geschlossene Bepflanzung (Pflanzenabstand 1,0 m x 1,0 m) mit standortgerechten heimischen Laubbgehölzen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Im Schutzstreifenbereich der Hochspannungsfreileitung dürfen ausschließlich nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3 m erreichen.
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen und Nebengebäude nur in einem Abstand von mind. 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden.
- Werbeanlagen sind nur zulässig, soweit sie an Gebäuden bzw. an baulichen Anlagen die keine Gebäude sind (Schornsteine, Dachaufbauten, Pylone etc.) angebracht sind; dabei darf die Werbeanlage die Höhe des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage sowie eine Größe von 5 m² nicht überschreiten. Bewegliche, blinkende, blendende, reflektierende oder lichtwechselnde Werbung ist unzulässig.



B) HINWEISE für die Verwirklichung der Planung und für das Baugenehmigungsverfahren

- Mit Erteilung der Baugenehmigung ist durch entsprechende Auflagen sicherzustellen, dass die im Plan festgesetzten Pflanzgebote innerhalb eines Jahres nach Inanspruchnahme der Grundstücke für die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung verwirklicht werden. Die Standorte für die Neuanpflanzungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- 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 Hörstel und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
- Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Straßenbauarbeiten rechtzeitig vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
- Die der Erstellung oder wesentlichen Änderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugrunde liegende Planung bedarf einer Genehmigung gem. § 58 LWG. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§ 48 LWG und 44 BauO NW zu beachten.
- Andere als häusliche Abwässer dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde in die Kanalisation eingeleitet werden.
- Der Planbereich liegt über einem verlihenen Bergwerksfeld (Unter dem Eisenerz verlihenen Bergwerksfeld "Friedrich Wilhelm") , ohne dass ein Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird. Auf eine zeichnerische Darstellung wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.
- Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherrn ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden 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, Wärmeschutzsachverständigen) hinzuzuziehen.
- Den Bauherren wird empfohlen regenerative Energien (z.B. Solarenergie) zu nutzen und unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) für Bewässerungszwecke zu verwenden.
- Die Hochspannungsfreileitung der z.Zt. Amprion GmbH ist durch die Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten in Abteilung II der betroffenen Grundbücher dinglich gesichert, welche u.a. ein grundsätzliches Bauverbot innerhalb des Schutzstreifens der Freileitung beinhaltet. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH. Für Betriebs- und Unterhaltungsmaßnahmen ist die Zugänglichkeit zur Leitung jederzeit zu gewährleisten.
- Eine Garantie dafür, dass das Gelände frei ist von Kampfmitteln wird nicht gegeben. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdrauhub außergewöhnlich verläuft oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst (LDD) durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
- Im Planbereich sind Plaggenböden (aufgrund seiner Archivfunktion der Kulturgeschichte ein besonders schutzwürdiger Boden) vorhanden. Um Beeinträchtigungen bzw. Beeinträchtigung der Bodenfunktion so gering wie möglich zu halten, werden die ordnungsgemäße Lagerung und der spätere Wiedereinbau des Oberbodens empfohlen.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN GEM § 9 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 GE Gewerbegebiet

lfd. Nr. Die jeweils im Bebauungsplan eingetragenen Ziffern beziehen sich auf die Abstandsliste uz. I-IV u.ä.
 2007 und sind unzulässig.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
 0,8 Grundflächenzahl
 1,6 Geschossflächenzahl
 H <= z.B. 68,00 m über NNH Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (sh. Textliche Festsetzung Ziffer A Nr. 6)

BAUGRENZEN, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN
 - - - - - Baugrenze; gleichzeitige Abgrenzung unterschiedlich zulässiger Gebäudehöhen über NNH
 [] Überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN
 [] Straßenverkehrsflächen
 [] Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 [] Straßenbegrenzungslinie

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

SONSTIGE FESTSETZUNGEN
 [] Sichtfelder (gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB; diese Flächen sind von sichtbehindernden Anlagen, Nutzungen und Bepflanzungen zwischen 0,70 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Hochstämmige Einzelbäume sind zulässig)
 [] Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 [] Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
 [] Flurgrenze
 [] Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
 [] Böschung
 [] Höhe in Meter über NNH (vorhandenes natürl. Gelände)
 [] Deckelhöhe des Schmutzwasserkanals in Meter über NNH (Normalhöhennull) in der Straße Im Lerchengrund
 [] vorhandene 220 KV Freileitung mit beidseitigem Schutzstreifen

RECHTSGRUNDLAGEN in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- 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. 866), 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, Sünste-Rendel-Straße 14, 48477 Hörstel-Riesenbeck eingesehen werden.

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

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Hörstel hat am [] 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 [] bis [] öffentlich ausgelegt.

Hörstel, den []

Bürgermeister

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

Bürgermeister Schriftführer

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

Bürgermeister

STADT HÖRSTEL
Stadtteil Riesenbeck

Bebauungsplan Nr. 108
"Gewerbegebiet Postdamm II"

RIESENBECK

3711-11

MAßSTAB 1:1000
 DATUM März 2018
 Plangrundlage ETRS89 / UTM

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