

- 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 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).
  - 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 Gesetz vom 21.03.2013 (GV NRW S. 142).
  - 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 19.12.2013 (GV NRW S. 878).
  - 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).
  - 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).
  - Wassergesetz** für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV NRW S. 133).

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, Sünle-Rendel-Straße 14, 48477 Hörstel-Riesenbeck eingesehen werden.

**PLANZEICHENERLÄUTERUNG**

**FESTSETZUNGEN GEM § 9 (1) BauGB**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 0,4 / 0,5 Grundflächenzahl
- (0,6) / (0,8) Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II A Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (sh. Festsetzung Nr. 6)
- min. TH = mindeste Traufhöhe
- max. TH = maximale Traufhöhe
- max. FH = maximale Firsthöhe

**BAUWEISE, BAUGRENZEN**

- o offene Bauweise
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche

**VERKEHRSFLÄCHEN**

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß-/Radweg

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

- Flächen für die Wasserwirtschaft zum Zweck der Unterhaltung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

z.B. 20° - 45° Dachneigung

**BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN U. NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN**

- vorhandene Gebäude
- abzubrechende Gebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Böschung
- vorhandener eingemessener Baumstandort

**A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 (1) BauGB und § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW**

- Im Mischgebiet sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 und Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen unzulässig.
- 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 Straßenverkehrsflächen einhalten.
- Innerhalb der mit ED festgesetzten Bereiche sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.
- Im Bebauungsplan ist innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) 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 im Plan festgesetzte zulässige Trauf- und Firsthöhe bezieht sich auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße und wird gemessen jeweils in der Mitte der das Grundstück begrenzenden Straßenbegrenzungslinie. Sollte die dazugehörige Erschließungsstraße noch nicht fertiggestellt sein, wird die Bezugshöhe von der Stadt Hörstel im einzelnen angegeben.
- In dem allgemeinen Wohngebiet darf die maximal zulässige Traufhöhe TH des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) in den mit II A festgesetzten Bereichen maximal 4,75 m und in den mit II festgesetzten Bereichen maximal 7,00 m betragen; dabei sind folgende Dachneigungen bezogen auf die jeweils festgesetzten Traufhöhen maßgebend: Bei Traufhöhen von kleiner/gleich <= 4,75 m sind Dachneigungen von 20° bis 45° und bei Traufhöhen von mindestens 4,76 m bis maximal 7,00 m Dachneigungen von 0° bis 20° auszuführen. Bei Traufhöhen kleiner/gleich <= 4,75 m ist auf maximal 30 % der Grundfläche des Hauptbaukörpers auch ein Flachdach zulässig. Untergeordnete Gebäuderücksprünge werden von der Festsetzung zur Traufhöhe nicht berührt. Staffelgeschosse sind oberhalb des zweiten Geschosses unzulässig.
- Die Firsthöhe (obere Dachbegrenzungskante) darf innerhalb des Planbereiches maximal 10,00 m betragen.
- Dachaufbauten/-gauben sind zulässig, dabei darf die Gesamtlänge der Gauben/Ausbauten je Gebäude-seite max. 50 % der zugehörigen Traulänge betragen.
- 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.
- Die Flächen für die Wasserwirtschaft zur Unterhaltung 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 Dreierwalder Aa zulässig.

**B) HINWEISE für die Verwirklichung der Planung**

- 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).
- 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 NW zu beachten.
- 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 (Regentonnen).
- 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 Verbraucherzentralen, Wärmeschutzsachverständigen) hinzuzuziehen.
- Der Planbereich liegt gemäß LEP IV innerhalb der Lärmschutzzone C des Militärflugplatzes 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.

**VERFAHRENSVERMERKE**

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

gez. ÖBVI  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Der Rat der Stadt Hörstel hat am 10.06.2015 beschlossen, für den Bebauungsplan ein Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen.  
Hörstel, den 11.06.2015

gez. Hüppe  
Bürgermeister  
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB gemäß Ratsbeschluss vom 18.11.2015 in der Zeit vom 30.11.2015 bis einschließlich 30.12.2015 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.  
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 21.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Hörstel, den 23.11.2015

gez. Ostholthoff  
Bürgermeister  
Der Rat der Stadt Hörstel hat gemäß § 3 (2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 18.05.2016 den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.  
Hörstel, den 19.05.2016

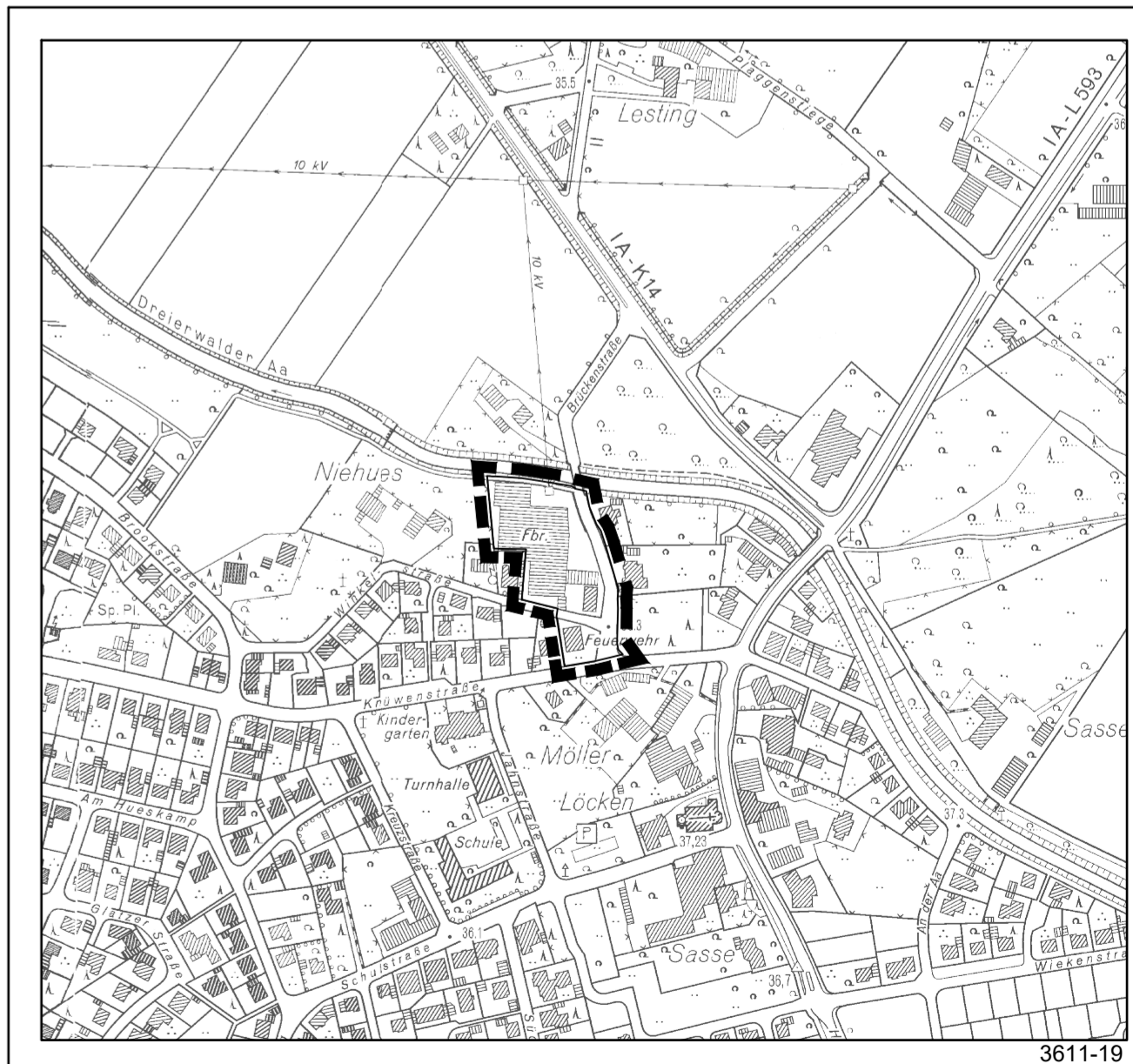
gez. Ostholthoff  
Bürgermeister  
gez. Helmig  
Schriftführer  
Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes am 21.05.2016 ortsüblich amtlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 21.05.2016 in Kraft getreten.  
Hörstel, den 23.05.2016

gez. Ostholthoff  
Bürgermeister



**STADT HÖRSTEL**  
**Stadtteil Dreierwalde**  
**Bebauungsplan Nr. 117**  
**"Brückenstraße"**

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB



MAßSTAB 1:1000  
DATUM Oktober 2015  
Plangrundlage UTM / ETRS89  
BEARB.: Dipl. Ing. H. Spallek • Stadtplanerin • Architektin • 49479 Ibbenbüren S 90588 A 16483  
Rechtsverbindlich  
NORD