

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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 besitzt. Zudem muss eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben sein. Die maximale Verkaufsfläche darf dabei 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003 1	Vollständige Sortimentsbezeichnung nach WZ 2003
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
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 Strickmaschinen 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 Ölfen)
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 und 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	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
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 Telekommunikationsgeräten 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	Sonsiger Facheinzelhandel a. n. g. (daraus nur: Einzelhandel mit Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten)
Wohnrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	aus 52.48.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	aus 52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (darunter NICHT: Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie	52.33	Einzelhandel mit Parfümewaren und Körperpflegemitteln
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	52.11.1	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	52.31.0	Apotheken
Zeitletzen/ Zeitschriften	aus 52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Fachzeitschriften)
	52.47.3	Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitletzen

2. Anlagen-/ Betriebsarten der Abstandsclassen (z.B.: uz 1-V = unzulässig 1-V) der Abstandsliste zum Rundlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (SMBL NRW 283) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind in den entsprechenden Baugebieten (Gewerbe) unzulässig. Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB sind für Anlagen-/ Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der Immissionschutz sichergestellt ist.

3. Innerhalb des Plangebietes sind Vergnügungsstätten i. S. des § 8 (3) Nr. 3 BauNVO unzulässig, auch wenn sie als Gewerbebetrieb einzustufen sind (§ 1 (5), (6), (9) BauNVO).

Dies gilt für:

- Nachtclubs jeglicher Art und andere Räumlichkeiten, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen
- Diskotheken
- Spiel- und Automatenhallen
- Sex- und Swinger-Clubs
- Wettbüros
- Bordelle, bordellartige Betriebe, Wohnungsprostitution

4. 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 Gebäudehöhe darf maximal 12,00 m über der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße, gemessen jeweils in Grundstücksmitte an der Straßenbegrenzungslinie, liegen; wird mit max. 53,50 m über NHN (Normalhöhennull - mittlerer Meeresspiegel) festgesetzt. Als oberer Abschluss (= maximale Gebäudehöhe) gilt die Oberkante der Dachhaut, gemessen am höchsten Punkt bzw. am obersten Abschluss der Wand (Attika). Ausnahmen können für untergeordnete Nebenanlagen und technische Einrichtungen (z.B. Lüftungsschächte, Schornsteine etc.) zugelassen werden. Soweit die zugehörige Erschließungsstraße noch nicht endausgebaut ist, ist die entsprechende Höhenlage beim Bauamt der Stadt Hörstel einzuholen.
- Pkw-Stellplatzanlagen gem. § 51 BauO NW mit mehr als 3 Stellplätzen sind mit mind. 1 großkronigen Laubbaum je 4 Stellplätze gleichmäßig zu bepflanzen.
- Bei Inanspruchnahme der Grundstücke für die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung ist auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine geschlossene Bepflanzung (Pflanzenabstand 1,00 m x 1,00 m) mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Gehölzbestände sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall ist durch Neuanpflanzungen artgleicher Gehölze zu ersetzen.
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen und Nebengebäude nur in einem Abstand von mind. 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden.
- Die Flächen für die Wasserwirtschaft zur Unterhaltung und Entwicklung sind von baulichen Anlagen gleicher Art (insbesondere von Zäunen, Pflasterungen, Aufhängungen etc.) vollständig freizuhalten.

## 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 und sonstigen Ausleihmaßnahmen 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 Versorgungsanlagen 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 §§ 46 LWG und 44 BauO NW zu beachten.
- Anderer als häusliche Abwässer dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde in die Kanalisation eingeleitet werden.
- Der Planbereich betrifft Flächen, die für den Abbau von Mineralen 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 und unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) für Bewässerungszwecke zu verwenden.
- Der Planbereich liegt gemäß LEP-IV innerhalb der Lärmschutzzone G des Flugplatzes 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, Wärmeschutzsachverständigen) hinzuzuziehen.
- Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dürfen Maßnahmen gemäß § 39 Abs. 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) 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 anzugeben. Weitere Informationen können im Internet beim LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) eingeholt werden.
- Werbeanlagen sind gem. 25 / 28 StrWVG (Straßen- und Wegenetz) NRW im 20 m Bereich zur Landesstraße L 591 (gemessen ab Straßenbegrenzungslinie) nicht zulässig. Im 20 - 40 m Bereich bedürfen sie der Zustimmung des Straßenbausträgers der Landesstraße. Bei evtl. Werbeanlagen am Gebäude ist der Straßenbausträger in jedem Einzelfall zu beteiligen.

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

### FESTSETZUNGEN GEM § 9 BauGB

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE Gewerbegebiet

lfd. Nr. Die jeweils im Bebauungsplan eingetragenen Ziffern beziehen sich auf die Abstandsliste 2007 und sind unzulässig.

#### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8 Grundflächenzahl

1,6 Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

#### BAUGRENZEN, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

#### VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsgrünfläche

Zu- und Ausfahrtsverbot

#### BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Geländehöhen

Vorhandene Kanaldeckelhöhen

Vorhandene Entwässerungsleitung unterirdisch

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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hier: Erhaltung der Wallhecken

#### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Wasserflächen einschl. Böschung

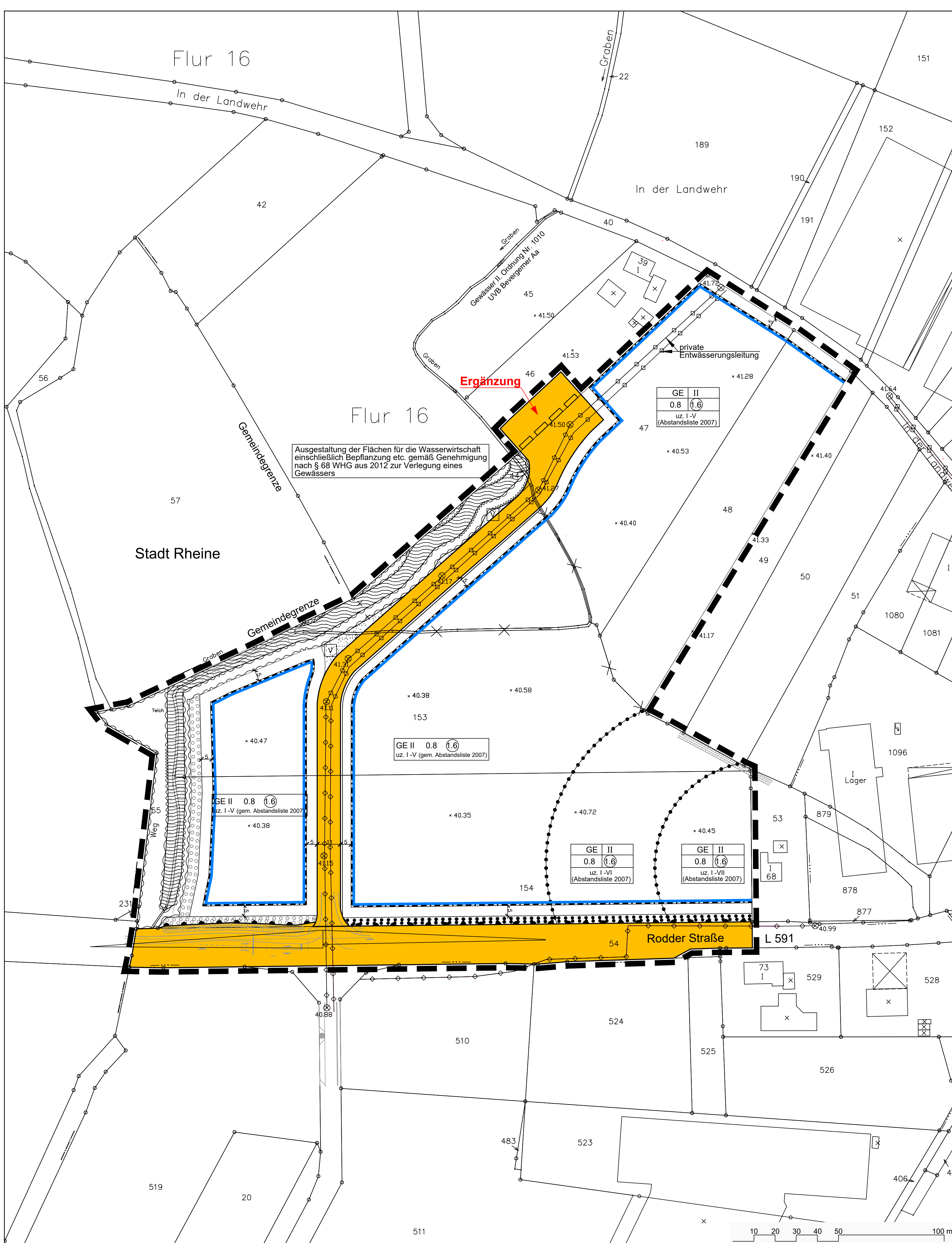
Flächen für die Wasserwirtschaft (Unterhaltung, Entwicklung)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Flurgrenze

Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (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. 296), zuletzt geändert durch § 90 Absatz 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 15.12.2016 (GV NRW S. 1162).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV NRW S. 90).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2642), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
- Planzeichenerverordnung (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 (z.B. Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden beim Bauverwaltungsamt der Stadt Hörstel im Rathaus Riesenbeck II, Sinte-Rendel-Straße 14, 48477 Hörstel-Riesenbeck eingesehen werden.

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich auslegen. 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 Schriftführerin

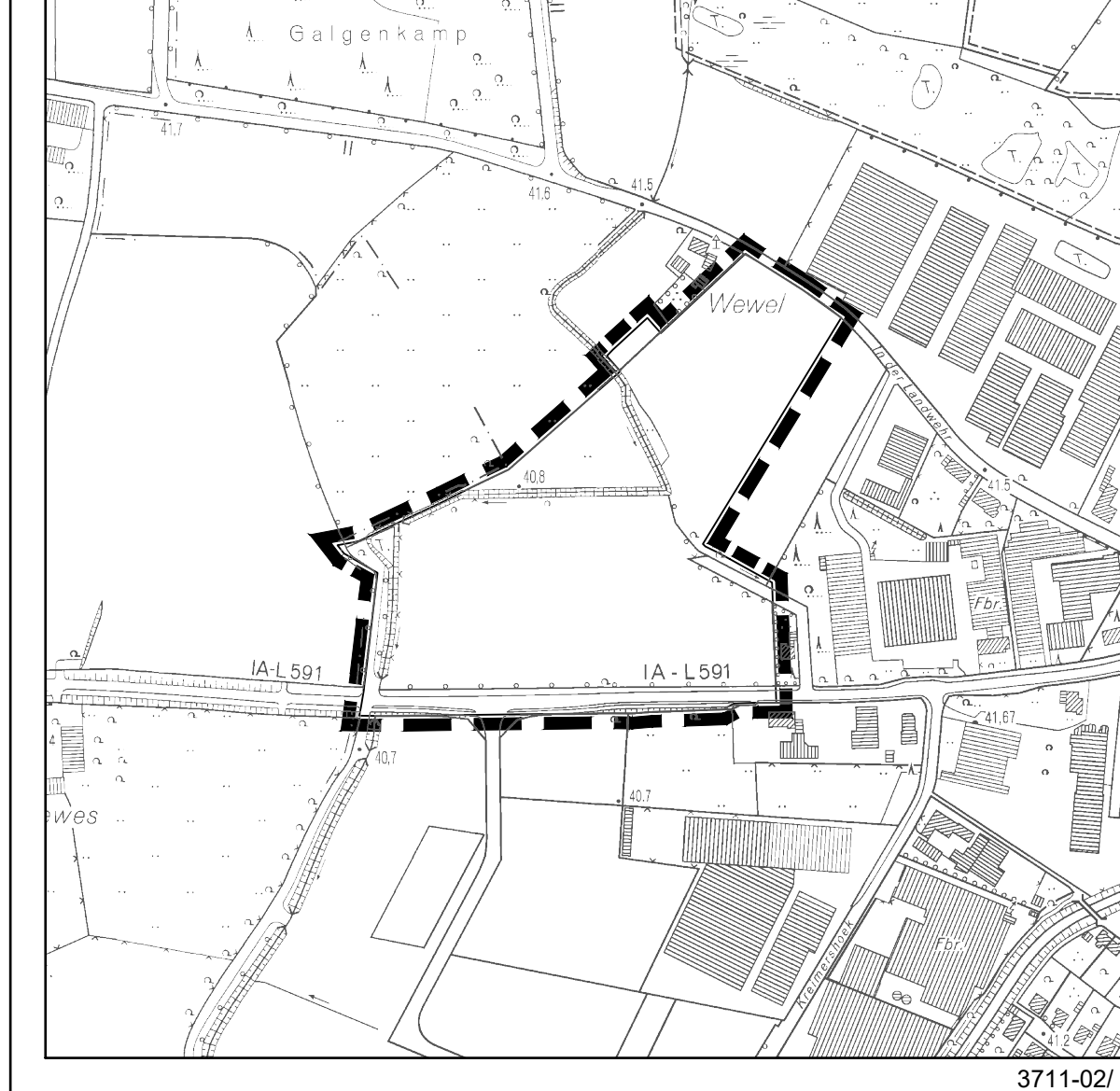
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und Auslegung des Plans einschließlich Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht am Hörstel, den

Bürgermeister



# Stadt Hörstel Stadtteil Bevergern Bebauungsplan Nr. 43 "Gewerbegebiet Landwehr - 6. Erweiterung"

- 1. vereinfachte Änderung / Ergänzung



MAßSTAB 1:1000  
DATUM November 2018  
Plangrundlage ETRS89 / UTM  
NORD

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