



**PLANZEICHENERLÄUTERUNG**  
**FESTSETZUNGEN GEM § 9 BauGB**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 0,4 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - TH <= maximale Traufhöhe
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- o offene Bauweise
  - ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - überbaubare Grundstücksfläche
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
- FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG V. BODEN, NATUR U. LANDSCHAFT; PFLANZ- U. ERHALTUNGSBEBOTE**
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- FLÄCHEN FÜR VER- U. ENTSORGUNGSANLAGEN**
- Grünabfall / Friedhof
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**
- Grünanlage
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- LPB II, III Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche LPB II-III (sh. textl. Festsetzung Nr. 13)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- FESTSETZUNGEN GEM § 9 (4) BauGB IN VERBINDUNG MIT § 89 BauO NRW**
- z.B. Dachneigung 10° - 45°
- BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- vorhandene Gebäude
  - Flurgrenze
  - Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
  - vorgeschlagene Grundstücksgrenze

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

- 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 Gemeinde 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 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 NRW zu beachten.
- Das Plangebiet betrifft Flächen, die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, ohne dass ein Abbau umgegangen ist, umgekehrt oder in absehbarer Zeit umgehen wird. Auf eine Kennzeichnung wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.
- Den Bauherren wird empfohlen, regenerative Energien (z.B. Solarenergie) zu nutzen sowie unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) für Bewässerungszwecke zu verwenden (Regentonne).
- 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 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (Bescheiden 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.
- Um dem Trend von Schotter-/Kiesanlagen u.ä. in den Vorgärten entgegen zu wirken, wird an dieser Stelle vorsorglich auf die Einhaltung der in § 8 BauO NRW angezeigten Vorschriften hingewiesen: Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind
  - wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
  - zu begrünen oder zu bepflanzen
- In der Umgebung befinden sich diverse landwirtschaftliche Betriebe, die geruchsemittierende Tierhaltung betreiben. Die Geruchsimmisionsprognose Bericht Nr. 3600.5/01 vom 21.11.2018, erstellt von Wenker & Gesing, Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau kommt zu dem Ergebnis, dass auf den maßgeblichen Beurteilungsflächen Geruchsstundenhäufigkeiten von 13 - 15 % der Jahresstunden vorliegen. Der gemäß Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) in Wohngebieten anzusetzende Immissionswert von 10 % (10) wird damit nicht eingehalten und je nach Lage bis zu 5% überschritten. Diese Überschreitung bewegt sich jedoch innerhalb des für Dorfgelände nach GIRL festgelegten Immissionswertes (15 % der Jahresstunden). Wegen der Lage im landwirtschaftlichem Raum, der Siedlungsrandlage und der Tatsache, dass die festgestellten Immissionswerte kleiner/gleich 15 % der Jahresstunden sind, wird die Geruchsbelastung als ortsüblich und zumutbar angesehen.
- Da eine Grundwasserbelastung für den Planbereich nicht ausgeschlossen werden kann, sollte auf eine Nutzung des Grundwassers verzichtet werden.

- 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).
  - BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
  - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in Kraft getreten am 04.08.2018 und zum 01.01.2019 (GV NRW 2018 S. 421).
  - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), 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. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
  - 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, Sünte-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 10.07.2019 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
 Hörstel, den

Bürgermeister

Der Entwurf mit Begründung hat einschließlich der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB vom 29.07.2019 bis 28.08.2019 öffentlich ausgelegen.  
 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

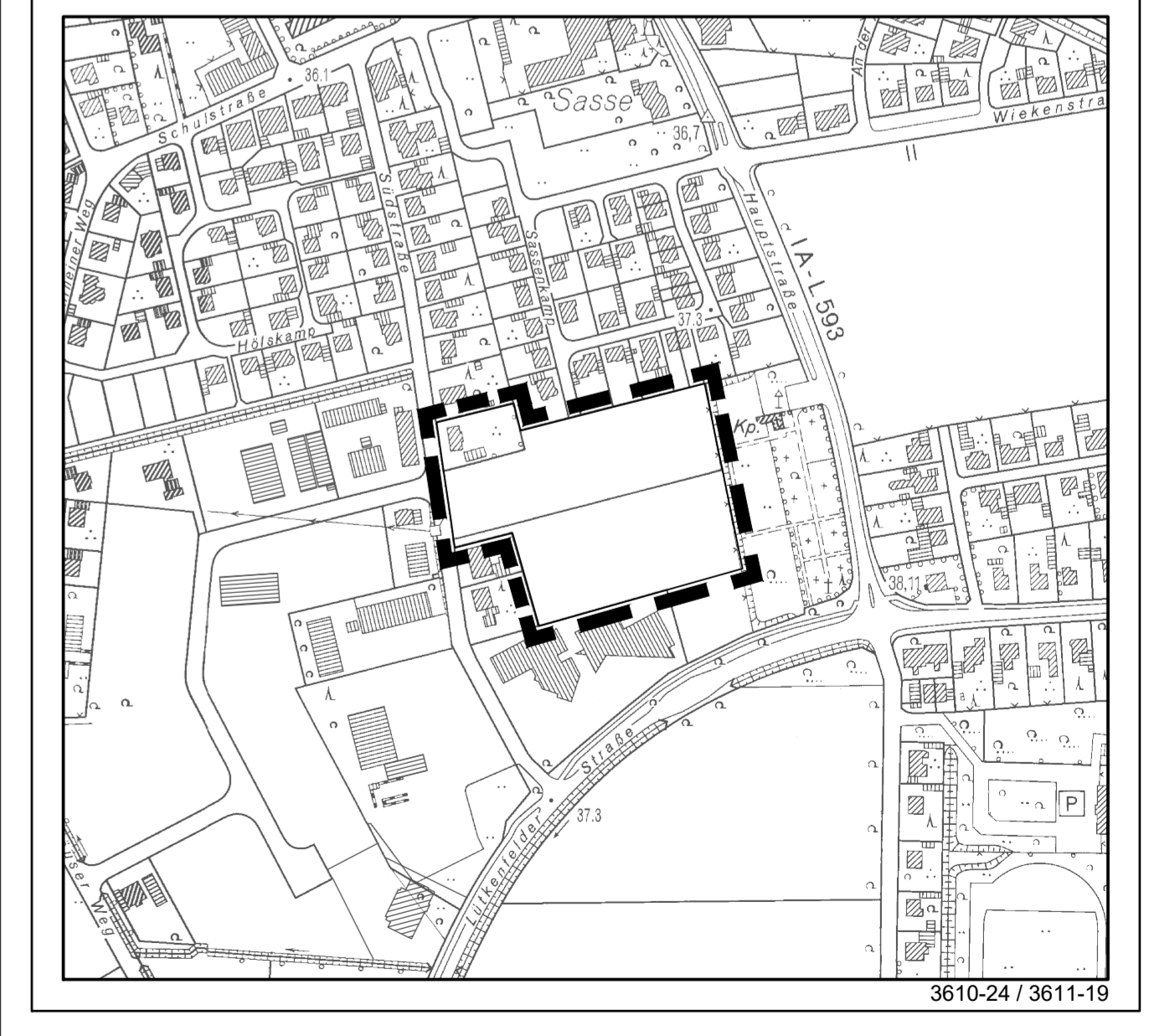
Bürgermeister Schriftführerin

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes einschließlich Begründung ist am gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.  
 Hörstel, den

Bürgermeister

**STADT HÖRSTEL**  
 Stadtteil Dreierwalde

**Bebauungsplan Nr. 127**  
**"Südstraße"**



MAßSTAB 1:1000  
 DATUM 22. Juli 2019  
 ergänzt Oktober 2019  
 Plangrundlage ETRS89/UTM

**Satzungsplan**

NORD

BEARB.: Dipl. Ing. H. Spallek • StadtplanerIn • ArchitektIn • 49479 Ibbenbüren  
 S 90588 A 16483

**A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 (1) BauGB UND GEMÄß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW**

- 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 mindestens 3,0 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen einhalten.
- Innerhalb der mit ED festgesetzten Bereiche sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; dabei sind in Wohngebäuden je Einzelgebäude bzw. je Doppelhaushälfte nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- 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.
- Innerhalb eines Jahres nach Bebauung der jeweiligen Grundstücke sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern standortgerechte Laubgehölze im Pflanzverband 1,0 m x 1,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Innerhalb eines Jahres nach Bebauung der jeweiligen Grundstücke ist je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum (Stammhöhe mindestens 1,80 m, Stammumfang mindestens 8 - 10 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die maximal zulässige Traufhöhe TH des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Oberkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) ist in der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudedrückerhöhen werden hierdurch nicht berührt.
- Die Firsthöhe FH (obere Dachbegrenzungskante) darf innerhalb des Planbereiches maximal 10,00 m über dem nachstehend beschriebenen Bezugspunkt liegen.
- Bezugspunkt für die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante des Kantensteins der Randeinfassung der anbaufähigen Erschließungsanlage, gemessen in der Mitte der das Grundstück begrenzenden Straßenbegrenzungslinie. Sollte die zugehörige Erschließungsstraße noch nicht fertiggestellt sein, wird die Bezugshöhe von der Stadt Hörstel im einzelnen angegeben.
- Die Dachneigung ist im Plan festgesetzt. Auf maximal 30 % der Grundfläche des Hauptbaukörpers ist auch ein Flachdach zulässig. Einseitige Pultdächer sind nur mit einer Dachneigung von maximal 20° zulässig. Ausgenommen sind versetzt angeordnete Pultdächer bzw. aneinanderstoßende Pultdächer z.B. bei Doppelhäusern.
- Dachaufbauten/-gauben sind zulässig, dabei darf die Gesamtlänge der Gauben/Aufbauten je Gebäudeseite max. 50 % der zugehörigen Traufbreite betragen. Ein Dachaufbau in Form eines Zwerchhauses (unterbrochene Traufe durch aufgehendes Mauerwerk) ist zulässig, soweit zum Organg mindestens 1,50 m und zum First des Hauptdaches mindestens 0,50 m Abstand eingehalten werden; dabei dürfen die Seitenwangen des Zwerchhauses maximal 2,75 m über dem zugehörigen fertigen Geschossfußboden hoch geführt werden und die Zwerchgiebelbreite darf maximal 4,00 m betragen. Zwerchhäuser/-giebel werden auf die Gesamtlänge der Gauben/Aufbauten (je Gebäudeseite maximal 50 % der zugehörigen Traufbreite) angerechnet.
- 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.
- Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen aus Verkehrs- und Gewerbelärm** auf der Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung, Bericht-Nr. 3600.1/01 vom 08.03.2019, erstellt von Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau  
*Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109-1:* In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. R<sub>w</sub> ges) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten.  
**Lärmpegelbereich (LPB) II:** (der gesamte Planbereich mit Ausnahme des südöstlichen Zipfels (siehe Planbeschreibung))  
 Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. R<sub>w</sub> ges = 30 dB  
 Büroräume und Ähnliches erf. R<sub>w</sub> ges = 30 dB  
**Lärmpegelbereich (LPB) III:** (der südöstliche Zipfel (siehe Planbeschreibung))  
 Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. R<sub>w</sub> ges = 35 dB  
 Büroräume und Ähnliches erf. R<sub>w</sub> ges = 30 dB  
 Zur Sicherung einer ungestörten Nachtruhe sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, aufgrund der verkehrsbedingten Mittelungspegeln von nachts > 45 dB(A) (betrifft den östlichen Bereich gemäß Planbeschreibung) schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Hierauf kann nur verzichtet werden, wenn durch geeignete Maßnahmen (wie z.B. immissionsschützende Grundrissgestaltung, Abschirmung durch Gebäude etc.) eine Minderung der Nacht-Beurteilungspegel auf L<sub>r</sub> <= 45 dB(A) erreicht werden kann.  
 Für Minderungen des verkehrsbedingten Mittelungspegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärms gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.  
 Zum Schutz vor Gewerbelärm sind im westlichen Baufeld (1. Bauzeile an der Südstraße) die Grundrisse so zu gestalten, dass an der West- und Südfassade keine schutzbedürftigen Räume errichtet werden.
- Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriednungen nur als lebende Hecken in Form von heimischen Gehölzen zulässig; dabei dürfen diese Hecken eine Höhe von 1,0 m bezogen auf die Oberkante des Kantensteins der Randeinfassung der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.