

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss: Der Rat der Gemeinde Hopsten hat in seiner Sitzung am 06.05.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 "Am Dudel" (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB) beschlossen.

L.S. gez.: Kleine-Harmeyer Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung: Die frühzeitige Beteiligung wurde vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 06.05.2021 beschlossen und hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.06.2021 bis 16.07.2021 stattgefunden.

L.S. gez.: Kleine-Harmeyer Bürgermeister

Öffentliche Auslegung: Der Rat der Gemeinde Hopsten hat in seiner Sitzung am 16.09.2021 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt sowie die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

L.S. gez.: Kleine-Harmeyer Bürgermeister

Satzungsbeschluss: Der Rat der Gemeinde Hopsten hat diese 1. Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.12.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

L.S. gez.: Kleine-Harmeyer Bürgermeister

Inkrafttreten: Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 "Am Dudel" (beschleunigtes Verfahren gem. § 10 Abs. 3 BauGB) wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 15.01.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

L.S. gez.: Kleine-Harmeyer Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB): Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans, eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans und beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

L.S. gez.: Garmann Garmann (öffentl. best. Verm.-Ing.)

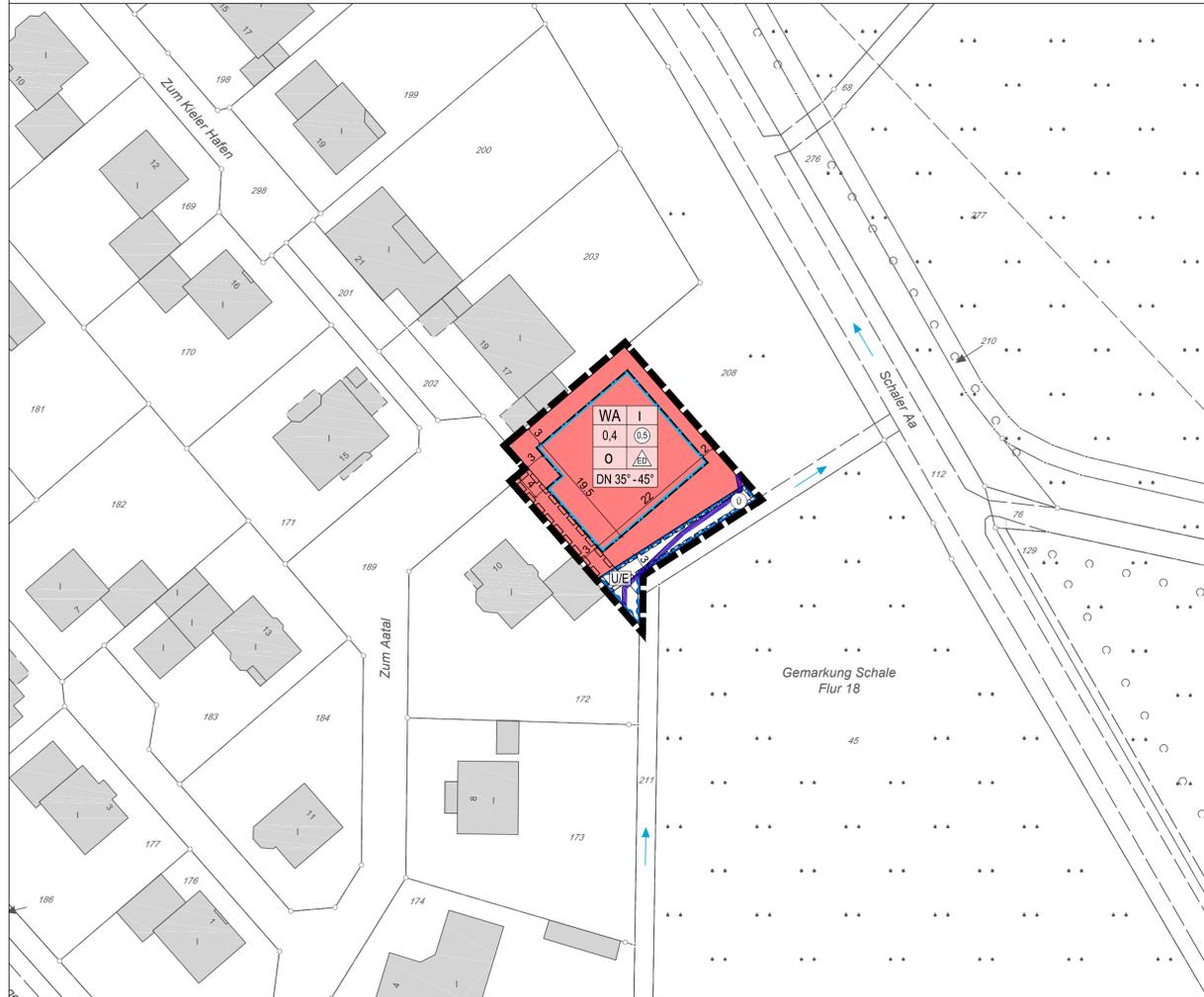
Planunterlagen: Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit der Darstellung des Liegenschaftskatasters zum Stichtag 06.05.2021 übereinstimmt und die Festsetzung der Planung geometrisch eindeutig ist.

Hopsten, den 06.05.2021 L.S. gez.: Garmann Garmann (öffentl. best. Verm.-Ing.)

Gemeinde Hopsten

Kreis Steinfurt, OT Schale

Bebauungsplan Nr. 47 "Am Dudel", 1. Änderung



Hinweis: Die Darstellung der Katastergrundlage kann außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unvollständig sein.

PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanZV 1990

- 1. Art der baulichen Nutzung: WA Allgemeine Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung: 0,5 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß; 0,4 Grundflächenzahl; I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: O offene Bauweise; ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; Baugrenze
4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: U/E Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft zum Zweck der Unterhaltung und Entwicklung der Gewässer
5. Sonstige Planzeichen: Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorger; Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
6. Anforderungen an die Gestaltung: 35°-45° Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß
7. Nachrichtliche Übernahme: U Umgrenzung von Überschwemmungsgebieten

M. 1:500



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47 „Am Dudel“ für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

TEIL A: Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauNVO)

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die nach § 4 Absatz 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch: die Grundflächenzahl (GRZ); die Geschossflächenzahl (GFZ); die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Das Maß ergibt sich aus der Nutzungsschablonen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen...

- von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten; von Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, sofern ein Mindestabstand von 3 m zu den öffentlichen Straßenflächen sowie der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze eingehalten wird.

5. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer, mittelgroßer Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Beleuchtung: Im Sinne einer möglichst zielgerichteten und fledermaus-/insektenfreundlichen Beleuchtung sind für die Außenbeleuchtung nur Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm und mit Farbtemperaturen unter 3.000 Kelvin (z.B. Natriumdampfampfen, LED-Leuchten mit Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich) sowie geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden.

TEIL B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

1. Gebäudegestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf im Mittel max. 0,75 m über der öffentlichen Verkehrsfläche (Mitte Grundstück/ Mitte Straße) liegen.

Die Traufhöhe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut) darf max. 1,20 m über der Rohdecke der darunter liegenden Geschossdecke liegen.

2. Dachausbildung/-gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35-45 ° zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachgauben, Zwerchgiebel), Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind von dieser Regelung ausgenommen.

Dachgauben müssen vom Ortsgang einen Abstand von mindestens 1,50 m halten.

Dachflächen von Carports, Garagen und Nebengebäuden mit einer Neigung < 15° sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Gräser und Wildkräuter (Flächenanteil mindestens 80 %) anzulegen.

3. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Grundstückseinfriedungen sind entlang der süd-östlichen und nord-östlichen Plangebietsgrenze nur in Form von Hecken aus heimischen standortgerechten Gehölzen, wahlweise in Kombination mit höchstens 1,0 m hohen durchsichtigen Zaunanlagen, zulässig. Bei Kombination von Hecken mit Zaunanlagen sind diese grundstücksseitig hinter oder innerhalb der lebenden Hecken anzuordnen.

Als Abgrenzung der Vorgärten (Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze einschließlich Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) sind Mauern von mehr als 0,30 m sowie Zäune und Hecken von mehr als 0,70 m Höhe über Oberkante der sich anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig.

Sichtschützende Anlagen an Freisitzen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von bis zu 7,00 m im Vorgartenbereich zulässig. Sie müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin begrünt werden. Geschlossene Wände müssen aus diesem Grund einen Abstand von mind. 0,75 m zur Verkehrsfläche einhalten.

4. Private Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)

Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

5. Grundstücksmo- dellerungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Bodenauffüllungen sind auf das bautechnisch nötigste zu reduzieren und müssen an den Grundstücksgrenzen auf das vorhandene Geländeneiveau zurückgeführt werden. Auffüllungen dürfen die Oberkante der sich anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten und sind innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes unzulässig.

HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2. Bodenkennale: Bei Bodeneingriffen können Bodenkennale, (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

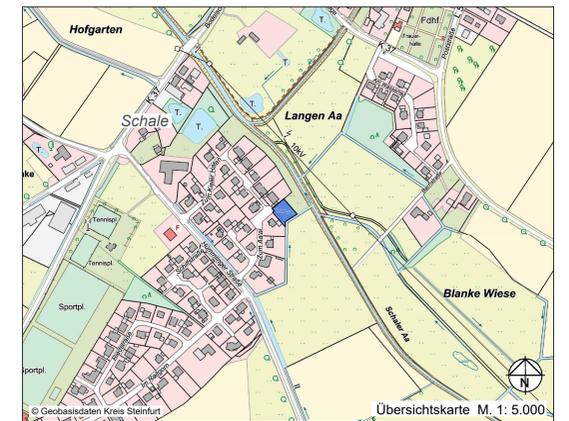
3. Kampfmittel: Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten, da es keine Garantie dafür gibt, dass das Gelände frei ist von Kampfmitteln. Weist bei Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde der Polizei zu verständigen.

4. Garten-/ Freianlagengestaltung: Gem. § 8 Abs. 1 Landesbauordnung NW sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

5. Hochwasserschutz: Südlich im Plangebiet und nordöstlich direkt angrenzend befindet sich das Überschwemmungsgebiet der Halverder-Schaler-Aa (Ü). Für die Überschwemmungsgebietsflächen gelten die Bestimmungen des § 78a Wasserhaushaltsgesetz.

Gemeinde Hopsten

Kreis Steinfurt OT Schale



Bebauungsplan Nr. 47

"Am Dudel" 1. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- Satzung -

Information box for Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner, including contact details, project number, and date.