



# Gemeinde Hopsten

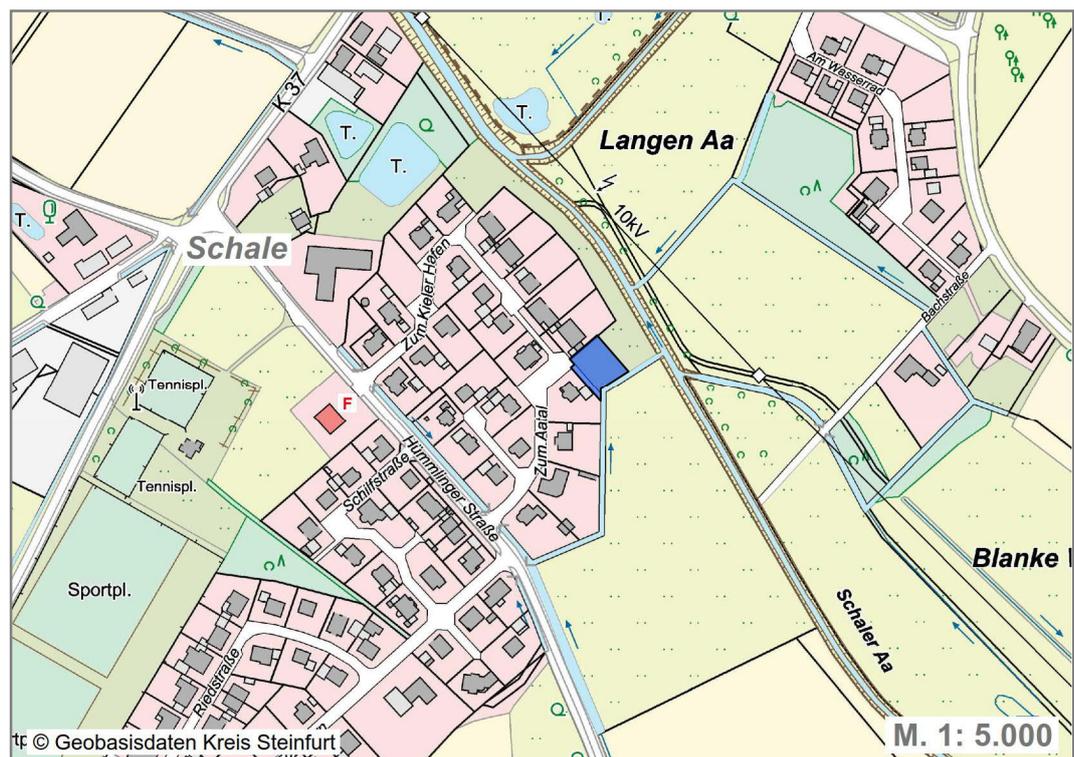
Kreis Steinfurt  
OT Schale

## Bebauungsplan Nr. 47 „Am Dudel“ 1. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- Satzung -

### Textliche Festsetzungen



 **Ingenieurbüro  
Hans Tovar & Partner**  
Beratende Ingenieure GbR

-  Wasserwirtschaft · Infrastruktur
-  Straßenbau · Verkehr
-  Landschaftsplanung
-  Stadtplanung
-  Ingenieurvermessung
-  Geoinformationssysteme

## 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 Nutzungsschablone.

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,

ist bis zu 50 von Hundert zulässig, wenn die überschreitenden Flächen in wasserdurchlässiger Weise gestaltet bzw. die darauf anfallenden Niederschlagswässer nicht der örtlichen Kanalisation bzw. den offenen Entwässerungsgräben zugeleitet werden.

#### 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.

Garagen und überdachte Stellplätze (z. B. Carports) müssen zur öffentlichen Straßenfläche einen Mindestabstand von 5,0 m (für einen Stellplatz vor der Garage) einhalten.

Garagen und Stellplätze dürfen die rückwärtige Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen nicht überschreiten.

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

Je angefangene 250 m<sup>2</sup> 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. Natriumdampflampen, LED-Leuchten mit Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich) sowie geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden. Eine direkte Beleuchtung der angrenzenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist unzulässig.

## **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. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäuderücksprünge.

### **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 Ortgang 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. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

### **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 Grundstücksgrenze) 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. Grundstücksmodellierungen (§ 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 Geländeniveau 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. Bodendenkmale: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler, (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
3. Kampfmittel: Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten, da es keine Garantie dafür gibt, dass das Gelände frei ist von Kampfmittel. 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. Bzgl. des Umgangs mit Niederschlagswasser gelten die Grundsätze des § 55 Wasserhaushaltsgesetz, wonach Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert, versielet oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Im Hinblick auf die Versickerung von Oberflächenwasser sowie auf siedlungsklimatische und ökologische Aspekte wird empfohlen, die Freiflächen der Wohngrundstücke (Vorgarten, Hausgarten/Hofbereiche) in möglichst naturnaher Weise und unter Verwendung heimischer Blühpflanzen, Stauden und Gehölze anzulegen. Auf die großflächige Verwendung von Kies, Kiesel, Schotter, Steinen etc. und/oder Folienabdeckung sollte verzichtet werden.

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. Der Hochwasserabfluss darf innerhalb dieser Flächen nicht behindert werden.

Die Errichtung von Mauern, Zäunen, Wällen oder ähnlichen Anlagen, das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen, das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche, das Lagern von Gegenständen und das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes entgegenstehen, sind hier untersagt. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden sollten, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollten auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden. Daneben wird empfohlen, wasserresistente Materialien und Konstruktionen zu verwenden. Die Nutzung von Keller und Erdgeschoss sollten an die Gefahrenlage angepasst werden. Es wird dabei auf die Hochwasserschutzfibel, Objektschutz und bauliche Vorsorge vom Dezember 2018 vom Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat und dem § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 18.11.2021

Bu/Su-313-097

gez. Tovar

.....  
(Der Bearbeiter)

