Gemeinde Hopsten

Kreis Steinfurt

Bebauungsplan Nr. 71 "Kreimers Kamp" 5. Änderung

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit geltenden Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), in der derzeit geltenden Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), in der derzeit geltenden Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29 Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit geltenden Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der derzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmoVO) vom 26. August 1999 (GV NRW S. 516), in der derzeit geltenden Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV NRW S. 926), in der derzeit geltenden Fassung.

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), in der derzeit geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:
Der Rat der Gemeinde Hopsten hat in seiner Sitzung am 26.04.2018 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 "Kreimers Kamp" (vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB) beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 04.05.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hopsten, den 07.05.2018

L.S.

gez.: Pohlmann ..... Bürgermeister

gez.: Sälker ..... Schriftführer/in

Öffentliche Auslegung:
Der Rat der Gemeinde Hopsten hat in seiner Sitzung am 26.04.2018 dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt sowie die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.05.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom 14.05.2018 bis 15.06.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.05.2018 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.
Ihnen wurde bis zum 15.06.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hopsten, den 18.06.2018

L.S.

gez.: Pohlmann ..... Bürgermeister

gez.: Sälker ..... Schriftführer/in

Satzungsbeschluss:
Der Rat der Gemeinde Hopsten hat die 5. Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.07.2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hopsten, den 13.07.2018

L.S.

gez.: Pohlmann ..... Bürgermeister

gez.: Sälker ..... Schriftführer/in

Inkrafttreten:
Der Satzungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 "Kreimers Kamp" (vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB) wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 18.07.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 18.07.2018 rechtsverbindlich geworden.

Hopsten, den 19.07.2018

L.S.

gez.: Pohlmann ..... 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 Flächennutzungsplans und
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

nicht geltend gemacht worden.

Hopsten, den.....

..... Bürgermeister

Planunterlage:
Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit der Darstellung des Liegenschaftskatasters zum Stichtag 26.04.2018 übereinstimmt und die Festsetzung der Planung geometrisch eindeutig ist.

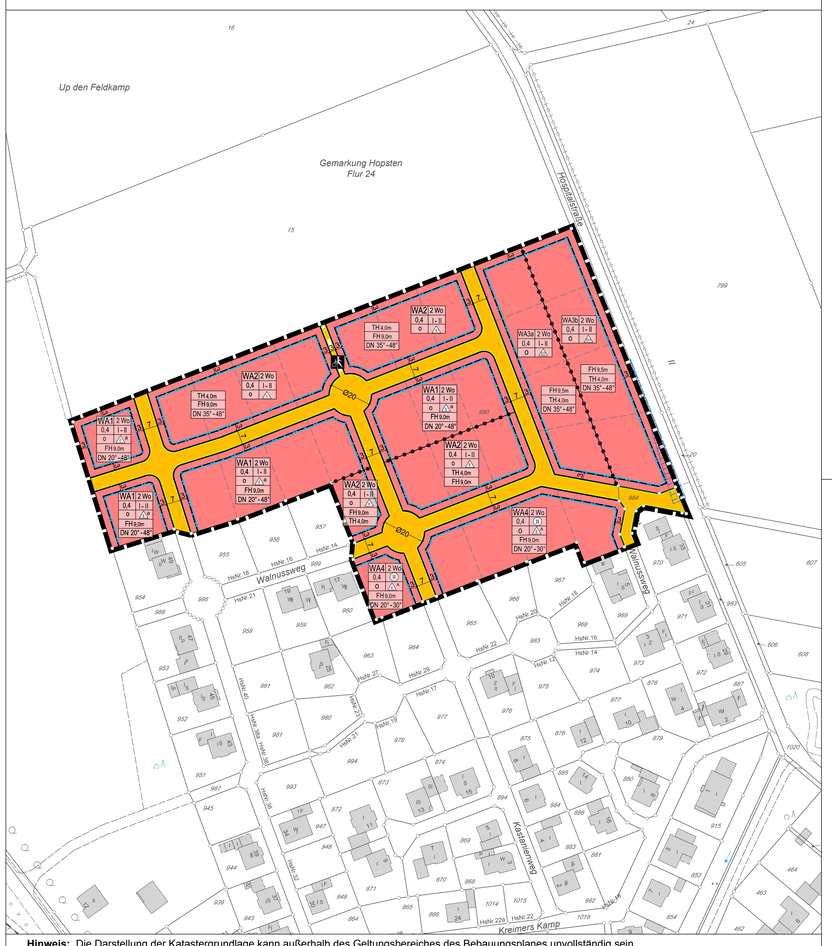
Hopsten, den 26.04.2018

L.S.

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

M. 1:1000

0 50 100 150m



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 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

I - II — Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß

(II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend

TH 4,0 m — Traufhöhe, als Höchstmaß

FH 9,5 m — Firsthöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O — Offene Bauweise

Baugrenze

E — nur Einzelhäuser zulässig

DH — nur Doppelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a — abweichendes Maß (bzgl. Länge und Breite)

A — abweichendes Maß (bzgl. Anzahl der zulässigen Wohnungen)

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Rad- und Fußweg

Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

6. Anforderungen an die Gestaltung

DN 20° - 48° — Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

7. Zusätzliche Darstellung

Sichtdreiecke: (Der Bereich der Sichtdreiecke ist von jeglichen Sichtbehinderungen von 0,70 m bis 2,20 m über Straßenniveau freizuhalten)

Parzellierungsvorschlag (nachrichtlich)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Kreimers Kamp" treten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes und dessen Änderungen für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.
Ergänzend zu den Festsetzungen in zeichnerischer Form sind textliche Festsetzungen vorgesehen und zwar

Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
Zulässig in den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungsarten gem. § 4 BauNVO. Zur Versorgung des Gebietes dienende Läden werden aus städtebaulichen Gründen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur mit einer Verkaufsfläche von max. 100 m² zugelassen.
Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Flächen
– 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,
bis zu 50 vom Hundert ist zulässig.
Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen (2 Vollgeschoss nicht im Dachraum) sind untergeordnete 1-geschossige Anbauten zulässig, sofern sie max. 35 % der Grundfläche des Hauptgebäudes betragen.

2. Anzahl der Wohnungen
Pro Wohngebäude sind in den Allgemeinen Wohngebieten maximal 2 Wohnungen zulässig: je Einzelhaus maximal 2 und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung.

3. Bauweise
Im **WA 1** wird eine abweichende Bauweise festgesetzt:
Wird das 2. Vollgeschoss nicht im Dachgeschoss errichtet, so ist die Gebäudelänge zwingend wie folgt festgesetzt:
„Gebäudetiefe ist gleich Gebäudebreite. Die maximale Gebäudetiefe/-breite beträgt 14 m." Ansonsten gelten die Bestimmungen über die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
Die Bauweise wird im **WA 2** als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
Die Bauweise wird im **WA 3a** als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
Die Bauweise wird im **WA 3b** als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
Die Bauweise wird im **WA 4** als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese wird wie folgt definiert:
Gebäudetiefe ist gleich Gebäudebreite. Die maximale Gebäudetiefe bzw. Gebäudebreite beträgt 14 m. Ansonsten gelten die Bestimmungen über die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen (2. Vollgeschoss nicht im Dachraum) sind untergeordnete 1-geschossige Anbauten zulässig, sofern sie max. 35 % der Grundfläche des Hauptgebäudes betragen.
Die zwingende Zweigeschossigkeit im WA 4 gilt nicht für Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen.

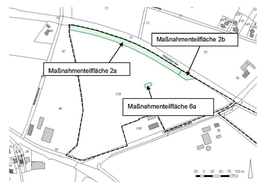
4. Nebenanlagen
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, sofern ein Mindestabstand von 3 m zu den öffentlichen Straßenflächen bzw. 1 m zu den öffentlichen Wegeflächen eingehalten wird.
Zwischen geschlossenen sowie offenen Garagen (z. B. Carports) und der zugeordneten Erschließungsstraße ist auf der Zufahrtsseite ein Mindestabstand von 5,0 m (für einen Stellplatz vor der Garage) einzuhalten.

5. Gestaltung der privaten Stellplatzanlagen
Private PKW-Stellplatzanlagen gemäß § 47 BauO NW mit mehr als fünf Stellplätzen sind mit mindestens einem großkronigen, hochstämmigen Laubbaum je angefangene sechs Stellplätze gleichmäßig zu bepflanzen.
Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

6. Versickerung
Die Versickerung des auf den Privatflächen anfallenden Niederschlagswassers wird gem. § 51a LWG zwingend vorgeschrieben. Die Versickerungsanlagen sind gem. ATV A 138 zu bemessen, herzustellen und zu unterhalten und bedürfen der Genehmigung gem. § 7 WHG.

7. Artenschutzrechtliche Belange
Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist durch die Einhaltung der nachfolgend vorgegebenen Fäll- und Schnittzeitpunkte bestehender Gehölze zu vermeiden: Die Beseitigung von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüschen und anderen Gehölzen ist entsprechend § 39 BNatSchG im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September nicht zulässig. Zudem ist im Sinne des besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44 ff BNatSchG vor Durchführung der Fäll- oder Schnittmaßnahmen sicherzustellen, dass betroffene Gehölze nicht als Lebensstätte für Fledermäuse dienen (Baumhöhlenkontrolle). Details sind im Zuge der Baudurchführung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

8. Externe Kompensation (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Insgesamt entsteht durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 ein Kompensationsbedarf von 12.031 Werteinheiten entsprechend Numerischer Bewertung für die Bauleitplanung in NRW (2008). Die Kompensationsverpflichtung wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt abgelöst. Eine Umsetzung des Ausgleichs erfolgt über den Kompensationsflächenpool „Klosterwald Gravenhorst", Teilflächen 2a, 2b und 6a. Die Maßnahmen sind verortet auf dem Flurstück 139 in der Gemarkung Hörstel, Flur 11.



Lage der externen Kompensation im Flächenpool „Klosterwald Gravenhorst"

9. Öffentliche Verkehrsflächen, Sichtdreiecke
Der Bereich der Sichtdreiecke ist von jeglichen Sichtbehinderungen von 0,70 m bis 2,20 m über Straßenniveau freizuhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung gelten folgende Festsetzungen:

1. Firsthöhe
Die Firsthöhe (FH) der Gebäude bzw. die Höhe baulicher Anlagen (OK) wird für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen gemessen von der Oberkante der Verkehrsfläche, die der direkten Erschließung des Bauwerks dient. Die Firsthöhe darf in den Allgemeinen Wohngebieten folgende Werte nicht überschreiten:
– **WA 1** = 9,0 m
– **WA 2** = 9,0 m
– **WA 3a** = 9,5 m
– **WA 3b** = 9,5 m
– **WA 4** = 9,0 m
Diese Firsthöhenfestlegungen gelten nur für die Hauptgebäude. Sie gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. vorgezogene Treppenhäuser, Erker, Dachaufbauten, Zwerchhäuser etc.

2. Traufhöhe
Die Traufhöhen (Schnittpunkt Vorderkante Außenwand mit der Sparrenoberkante) gemessen von der Oberkante der Verkehrsfläche, die der direkten Erschließung des Bauwerks dient, werden wie folgt festgesetzt:
– **WA 2** = 4,0 m
– **WA 3a** = 4,0 m
– **WA 3b** = 4,0 m

Diese Traufhöhenfestlegungen gelten nur für die Hauptgebäude. Sie gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. vorgezogene Treppenhäuser, Erker, Dachaufbauten, Zwerchhäuser etc.

3. Gestaltung der Dächer
Die Dachneigung (DN) des Hauptdaches (Hauptgebäude) ist für die verschiedenen Bereiche **WA 1** bis **WA 4** wie folgt festgesetzt:
WA 1: Die Dachneigung wird mit 20° bis 48° festgesetzt. Bei Gebäuden, deren 2. Vollgeschoss nicht im Dachgeschoss errichtet wird, wird als Dachform das Zeltdach festgesetzt.
WA 2: Die Dachneigung wird mit 35° bis 48° festgesetzt.
WA 3a: Die Dachneigung wird mit 35° bis 48° festgesetzt.
WA 3b: Die Dachneigung wird mit 35° bis 48° festgesetzt.
WA 4: Die Dachneigung wird mit 20° bis 30° festgesetzt. Als Dachform wird für den Hauptbaukörper ein Zeltdach festgesetzt.
Geneigte Dächer sind mit Dachpfannen (Dachsteinen, Dachziegeln), Schiefer oder Schindeln einzudecken. Begrünte Dachflächen, Solarkollektoren sowie photovoltaische Elemente sind zulässig. Untergeordnete Dachflächen und Ausbauten bis zu 20 % der Gesamt-dachfläche können in Zink ausgeführt werden.
Angebaute oder freistehende Garagen, Carports und Nebengebäude sind in der Neigung der Hauptgebäude oder mit einem Flachdach auszuführen. Dächer von grenzständigen Garagen, Carports und Nebengebäuden sind mit einer Dachneigung von 0° bis 30° auszuführen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
Die Festsetzung zur Begrenzung der Neigung des Hauptdaches gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel, so genannte Friesengiebel, Wintergärten und Erker bis zu einer Grundfläche von 25 m².
Dachgauben müssen vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,50 m halten.

4. Gestaltung der Fassaden
Für die Außenwandflächen aller Haupt- Nebengebäude sind folgende Materialien zulässig:
– Verblend- bzw. Sichtmauerwerk
– Putz
– Holz
Für Teilflächen (max. 20 % je Gebäude) dürfen andere Materialien verwendet werden. Großformatige Blech-, Well,- und Kunststoffplatten dürfen jedoch nicht verwendet werden.
Geschlossene Garagen sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten oder zu verkleiden.

5. Doppelhäuser
Für die im **WA 3a** und **WA 3b** zulässigen Doppelhäuser sind beide Gebäudehälften mit einem einheitlichen Dach (Form, Ausdehnung, Neigung, Material, Farbe etc.) zu versehen. Dies gilt auch für die einheitliche Material- und Farbwahl der Außenwände.

6. Gestaltung der Einfriedung
Als Abgrenzung der Vorgärten zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Mauern sowie Zaun und lebende Hecken über 0,80 m Höhe über der sich anschließenden fertigen Verkehrsfläche unzulässig. Als Bereich zu Errichtung von Einfriedungen zählt der Grundstücksteil zwischen der Verkehrsfläche und der Baugrenze. Hochstämmige Bäume (Stammhöhe mind. 2,0 m) sind in diesem Bereich zulässig. Dies gilt für Einfriedungen zu benachbarten Grenzen im Bereich zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Flucht der Baugrenze.

7. Unterbringung von Mülltonnen
Mülltonnen, die außerhalb von geschlossenen Gebäuden aufgestellt werden, müssen durch Eingrünung, Einfassung, etc. vor Einblick von Seiten der Erschließungsstraße geschützt werden.

HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. 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 Untererem Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 02251/591-8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

2. Altablagerungen
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Kreis Steinfurt) zu benachrichtigen.

3. 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. Mai 2017 (BGBl I S. 1057) geändert wor-den ist.

4. Kanalisation/Wasserversorgung
Die der Erstellung oder wesentlichen Änderung von Kanalisationsnetzen für die örtliche Abwasserbeseitigung zugrunde liegende Planung bedarf der Genehmigung gem. § 58 LWG.
Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die örtliche Wasserversorgung sind die §§ 48 LWG und 40 BauO NW zu beachten.

5. Wasserdichte Ausführung der Kellergeschosse
Aufgrund der zwingend vorgeschriebenen Versickerung des auf den Privatflächen anfallenden Niederschlagswassers wird bei Errichtung eines Kellergeschosses empfohlen, die Außenwände des Untergeschosses wasserdicht auszuführen.
Beim Bau der Versickerungsanlagen ist ein Mindestabstand von 6 m zu benachbarten unterkellerten Gebäuden einzuhalten.

6. Fernmeldewesen
Dem Fernmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 2 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen.
Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

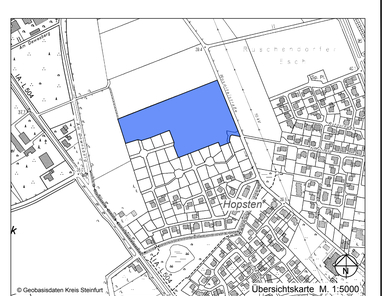
7. Feuerlöschwasser
Für den Brandfall kann eine Feuerlöschwassermenge von 48 m³/h aus dem öffentlichen Versorgungsnetz bereitgestellt werden.

8. Gas-, Wasser- und Stromversorgung, Telekommunikation
Die Stromversorgung wird durch die Westnetz GmbH gewährleistet.
Die Gasversorgung kann durch die Westnetz GmbH erfolgen.
Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit unserem Netzbetrieb Ibbenbüren, Telefon 05451 58-0 in Verbindung setzen, damit diesen ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtungen angezeigt werden kann.
Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder einen alternativen Anbieter. Der Vorgang wird bei der Telekom Deutschland GmbH unter dem Zeichen w000000423732O5 geführt.
Die Wasserversorgung wird durch den Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land übernommen, wobei sämtliche Wohngebäude im Plangebiet an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen sind.

9. Kampfmittelräumdienst
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Gemeinde Hopsten

Kreis Steinfurt



Bebauungsplan Nr. 71 "Kreimers Kamp" 5. Änderung

vereinfachtes Verfahren gem. §13 BauGB

- Satzung -

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

Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR
Weiße Breite 3
49084 Osnabrück
Tel. 0541 94003-0
Fax 0541 94003-50
www.ibtweb.de

bearb.:	LH/KH	geprüft:	Sp
Projekt-Nr.:	313.088	Osnabrück, den 10.07.2018	
Maßstab:	1:1000	gez.: Lehmann	

Z:\Landsat2013 Hopsten\088 BP Kreimers Kamp 5 v.A\02a-Satzung.dwg