



Gemeinde Hopsten

Kreis Steinfurt

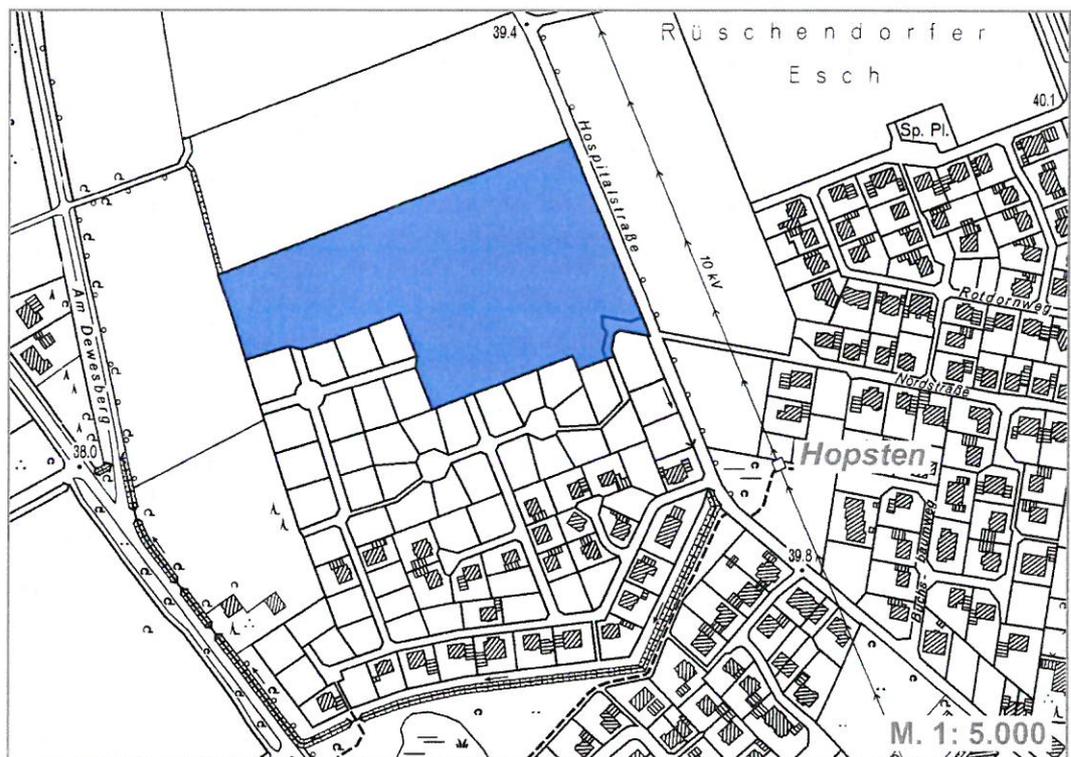
Bebauungsplan Nr. 71 „Kreimers Kamp“ 5. Änderung

vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

- Satzung -

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



ib Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR

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

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Begründung	1
1. Grundlagen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Kreimers Kamp“	1
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	1
1.2 Änderungsbeschluss	1
1.3 Geltungsbereich der 5. Änderung	1
1.4 Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	1
2. Planungsanlass, -ziele	1
3. Inhalt des Bebauungsplanes	3
3.1 Art der baulichen Nutzung	3
3.2 Allgemeines Wohngebiet WA 1	3
3.3 Allgemeines Wohngebiet WA 2	5
3.4 Allgemeines Wohngebiet WA 3a	5
3.5 Allgemeines Wohngebiet WA 3b	6
3.6 Allgemeines Wohngebiet WA 4	7
3.7 Verkehrsflächen, Erschließung	8
3.8 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	8
3.9 Gestaltung der privaten Stellplatzanlagen	8
4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW	8
4.1 Firsthöhen	9
4.2 Traufhöhen	9
4.3 Gestaltung der Dächer	9
4.4 Gestaltung der Fassaden	10
4.5 Doppelhäuser	10
4.6 Gestaltung der Einfriedung	10
4.7 Unterbringung der Mülltonnen	11
5. Immissionsschutz	11
6. Verwirklichung des Bebauungsplanes	11
6.1 Ver- und Entsorgung	11
6.2 Soziale Maßnahmen	11
6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege	11
6.4 Altlasten	12
7. Berücksichtigung der Umweltbelange	13
II. Verfahrensvermerk	17

I. Begründung

1. Grundlagen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Kreimers Kamp“

1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- a) Baugesetzbuch – BauGB
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) – BauNVO
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) – PlanZV
- d) Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG
- e) Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen – GO NRW
- f) Bauordnung Nordrhein-Westfalen – BauO NRW

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.2 Änderungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hopsten hat in seiner Sitzung am 26.04.2018 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Kreimers Kamp“ beschlossen.

1.3 Geltungsbereich der 5. Änderung

Der Geltungsbereich der 5. Änderung liegt in der Gemeinde Hopsten nördlich des *Walnussweges* und westlich der *Hospitalstraße*. Er umfasst dort das Flurstück 990 und das Flurstück 984 in Teilbereichen, Flur 24, Gemarkung Hopsten.

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Kreimers Kamp“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,8 ha.

1.4 Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

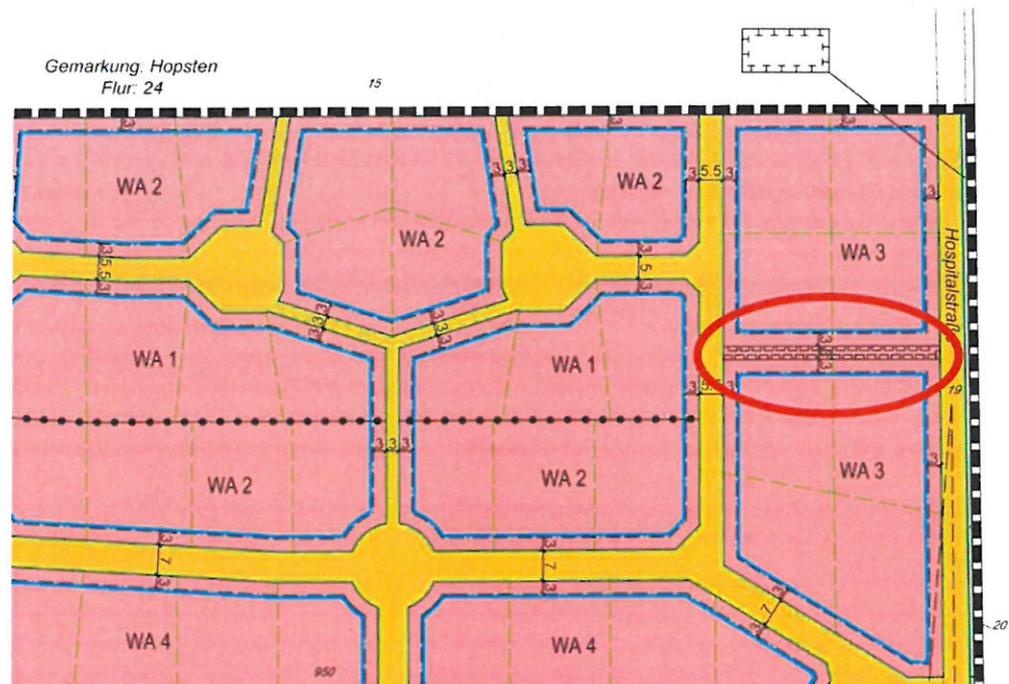
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hopsten stellt für den Änderungsbereich Wohnbaufläche (W) dar. Somit sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

2. Planungsanlass, -ziele

Die aktuelle Änderung betrifft zwei Themenbereiche:

a) **Leitungsrecht**

Im östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes wurde ein Leitungsrecht festgesetzt, um hier die geplante Entwässerung des Baugebietes verlegen zu können. Die Planung hat mittlerweile ergeben, dass dieses Leitungsrecht nicht mehr notwendig ist. Da die Grundstückszuschnitte durch das Leitungsrecht erheblich an Flexibilität einbüßen, wird dieses nun ersatzlos gestrichen.



B-Plan Nr. 71 „Kreimers Kamp“, 3. Änderung

b) Unterteilung des WA 3 in WA 3a und WA 3b

Im Bereich des **WA 3** soll eine Unterscheidung dahingehend vorgenommen werden, dass entlang der Hospitalstraße (**WA 3b**) nur Doppelhäuser zulässig sind, wohingegen im **WA 3a** Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind. Städtebauliches Ziel dieser Differenzierung ist es, entlang der Hospitalstraße – als Abschluss und Abgrenzung des Baugebietes Kreimers Kamp – eine dichtere und geschlossene Gebäudestruktur zu entwickeln als im Inneren des Baugebietes.

Im Übrigen wird durch diese geänderte Festsetzung der Ratsbeschluss zum Abverkauf von Doppelhausgrundstücken auch planungsrechtlich verankert.

Um künftig bei der Errichtung von Doppelhäusern eine einheitliche Optik für beide Gebäudehälften sicher zu stellen, wird für den Geltungsbereich der 5. Änderung eine entsprechende Regelung unter Ziffer 5 der *Örtlichen Bauvorschrift* (siehe *Textliche Festsetzungen*) wie folgt neu gefasst:

*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.*

Bei der alten Fassung, die da lautete

*Für die im **WA 3** zulässigen Doppelhäuser sind alle Hausteile mit einem einheitlichen Dach (Form, Ausdehnung, Neigung, Material, Farbe etc.) zu versehen. Auch die Außenwände sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen.*

gab es – auch nach Rücksprache mit der Baugenehmigungsbehörde – Zweifel an der Eindeutigkeit dieser Regelung.

c) Zulässigkeit der Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen

Um eine möglichst sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke erreichen zu können, soll außerdem eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen

und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie durch baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, bis zu 50 % zugelassen werden. Diese Regelung ist vor allem für den Bereich des **WA 3b** dringend erforderlich, da ansonsten keine Doppelhäuser sinnvoll und wirtschaftlich in diesem Bereich errichtet werden können.

Demnach wird der in den bisherigen *Textlichen Festsetzungen* befindliche Satz

Eine Überschreitung der zulässigen GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

für den Geltungsbereich der 5. Änderung ersatzlos gestrichen und durch Ziffer 1 der *Textlichen Festsetzungen* neu geregelt.

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Kreimers Kamp“ nicht die Grundzüge der Planung berührt werden, wird die 5. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Bereich der 5. Änderung nicht verändert. Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Die Art der baulichen Nutzung wird differenziert dargestellt und in fünf Teilbereiche gegliedert:

- Allgemeines Wohngebiet **WA 1**
- Allgemeines Wohngebiet **WA 2**
- Allgemeines Wohngebiet **WA 3a**
- Allgemeines Wohngebiet **WA 3b**
- Allgemeines Wohngebiet **WA 4**

Zulässig in den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungsarten gemäß § 4 BauNVO mit der Einschränkung, dass die zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden aus städtebaulichen Gründen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur mit einer Verkaufsfläche von max. 100 m² zugelassen werden.

Hintergrund dieser Einschränkung ist zum einen, dass im Änderungsbereich ausschließlich Wohnbauflächen entwickelt werden sollen. Zum anderen wird auf das im April 2012 vom Rat der Gemeinde Hopsten verabschiedete Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Hopsten verwiesen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

3.2 Allgemeines Wohngebiet WA 1

3.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im **WA 1** wird gegenüber der 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert und mit der Zahl der Vollgeschosse $Z = I - II$ und einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,4$ festgesetzt.

Das 2. Vollgeschoss ist auch im Dachraum zulässig.

Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen (2. Vollgeschoss nicht im Dachraum) sind untergeordnete eingeschossige Anbauten zulässig, sofern sie max. 35 % der Grundfläche des Hauptgebäudes betragen.

Eine Überschreitung der 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.

3.2.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gegenüber der 4. Änderung nicht verändert.

Um den Charakter einer Einfamilienhaussiedlung zu gewährleisten wird die Anzahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt. Diese Festsetzung verhindert, dass auf den Grundstücken mehr als zwei Wohneinheiten entstehen und den städtebaulich beabsichtigten Charakter der Siedlung zuwiderlaufen. Es wird eine maßvolle Verdichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angestrebt.

3.2.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird im **WA 1** als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese wird wie folgt definiert:

Wird das 2. Vollgeschoss nicht im Dachgeschoss errichtet, so ist die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers zwingend wie folgt festgesetzt: Gebäudetiefe ist gleich Gebäudebreite. Die maximale Gebäudetiefe bzw. -breite beträgt 14 m.

Für Gebäude, deren 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss errichtet wird, gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Darüber hinaus sind nur Einzelhäuser zulässig.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde für das **WA 1** ist, sowohl Wohnhäuser mit geneigten Dächern zuzulassen als auch sog. Stadtvillen, deren Charakteristikum ein 2. Vollgeschoss mit einem flach geneigten Zeltdach ist. Die Einschränkung, dass eine Gleichschenkligkeit mit quadratischem Grundriss für Baukörper, deren 2. Vollgeschoss nicht im Dachgeschoss errichtet wird, erfolgt vor dem Hintergrund, den Charakter des Baugebietes als Einfamilienhaus-Wohngebiet sicherzustellen und Baukörper, die in Form einem Mehrfamilienhaus entsprechen, nicht zuzulassen.

3.3 Allgemeines Wohngebiet WA 2

3.3.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im **WA 2** wird gegenüber der 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert und mit der Zahl der Vollgeschosse $Z = I - II$ und einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,4$ festgesetzt.

Das 2. Vollgeschoss ist nur im Dachraum zulässig.

Eine Überschreitung der 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.

3.3.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gegenüber der 4. Änderung nicht verändert.

Um den Charakter einer Einfamilienhaussiedlung zu gewährleisten wird die Anzahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt. Diese Festsetzung verhindert, dass auf den Grundstücken mehr als zwei Wohneinheiten entstehen und den städtebaulich beabsichtigten Charakter der Siedlung zuwiderlaufen. Es wird eine maßvolle Verdichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angestrebt.

3.3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird im **WA 2** als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde für das **WA 2** ist, Wohnhäuser mit geneigten Dächern zuzulassen.

3.4 Allgemeines Wohngebiet WA 3a

3.4.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im **WA 3a** wird mit der Zahl der Vollgeschosse $Z = I - II$ und einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,4$ festgesetzt.

Das 2. Vollgeschoss ist nur im Dachraum zulässig.

Eine Überschreitung der 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.

3.4.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gegenüber der 4. Änderung nicht verändert.

Um den Charakter einer Einfamilienhaussiedlung zu gewährleisten wird die Anzahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt, d. h. 2 Wohneinheiten pro Gebäude bzw. je eine Wohnung pro Doppelhaushälfte. Diese Festsetzung verhindert, dass auf Grundstücken mit Doppelhäusern bis zu vier Wohneinheiten entstehen und den städtebaulich beabsichtigten Charakter der Siedlung zuwiderlaufen. Es wird eine maßvolle Verdichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angestrebt.

3.4.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird im **WA 3a** als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde für das **WA 3a** ist, Wohnhäuser mit geneigten Dächern zuzulassen. Die Einschränkung bei der Anzahl der Wohnungen erfolgt vor dem Hintergrund, dass bei der Errichtung von in diesem **WA 3a** zulässigen Doppelhäusern dennoch der städtebauliche Charakter eines Einfamilienhausgebietes zu wahren ist. Wären 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte zulässig, könnten pro Gebäude insgesamt 4 Wohnungen entstehen. Diese großformatigen Baukörper jedoch widersprechen den städtebaulichen Zielen der Gemeinde für die Entwicklung und Gestaltung des Baugebietes.

3.5 Allgemeines Wohngebiet WA 3b

3.5.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im **WA 3b** wird mit der Zahl der Vollgeschosse $Z = I - II$ und einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,4$ festgesetzt.

Das 2. Vollgeschoss ist nur im Dachraum zulässig.

Eine Überschreitung der 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.

3.5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gegenüber der 3. Änderung nicht verändert.

Um den Charakter einer Einfamilienhaussiedlung zu gewährleisten wird die Anzahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt, d. h. je eine Wohnung pro Doppelhaushälfte. Diese Festsetzung verhindert, dass auf Grundstücken mit Doppelhäusern bis zu vier Wohneinheiten entstehen und den städtebaulich beabsichtigten Charakter der Siedlung zuwiderlaufen. Es wird eine maßvolle Verdichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angestrebt.

3.5.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird im **WA 3b** als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Es sind nur Doppelhäuser zulässig.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde für das **WA 3b** ist, Doppelhäuser mit geeigneten Dächern zuzulassen. Die Einschränkung bei der Anzahl der Wohnungen erfolgt vor dem Hintergrund, dass bei der Errichtung von in diesem **WA 3b** zulässigen Doppelhäusern dennoch der städtebauliche Charakter eines Einfamilienhausgebietes zu wahren ist. Wären 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte zulässig, könnten pro Gebäude insgesamt 4 Wohnungen entstehen. Diese großformatigen Baukörper jedoch widersprechen den städtebaulichen Zielen der Gemeinde für die Entwicklung und Gestaltung des Baugebietes.

3.6 Allgemeines Wohngebiet WA 4

3.6.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im **WA 4** wird mit der Zahl der Vollgeschosse $Z =$ zwingend II und einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,4$ festgesetzt.

Die zwingende Zweigeschossigkeit gilt nicht für Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen.

Das 2. Vollgeschoss ist nicht im Dachraum zulässig.

Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen (2. Vollgeschoss nicht im Dachraum) sind untergeordnete eingeschossige Anbauten zulässig, sofern sie max. 35 % der Grundfläche des Hauptgebäudes betragen.

Eine Überschreitung der 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.

3.6.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gegenüber der 3. Änderung nicht verändert.

Um den Charakter einer Einfamilienhaussiedlung zu gewährleisten wird die Anzahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt.

3.6.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

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.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde für das **WA 4** ist, entlang der das Baugebiet gliedernden mittleren Erschließungsstraße größere Baukörper in Form von sogenannten Stadtvillen zuzulassen. Diese Bauform wird neben dem klassischen Sattel- oder Walmdachhaus zurzeit in größerem Umfang von Bauherren nachgefragt.

3.7 Verkehrsflächen, Erschließung

Die Planstraßen werden gegenüber der 4. Änderung nicht verändert.

Das Leitungsrecht für den Regen- und Schmutzwasserkanal entfällt im Rahmen der 5. Änderung.

3.8 Garagen, Stellplätze und 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.

3.9 Gestaltung der privaten Stellplatzanlagen

Private PKW-Stellplatzanlagen gemäß § 47 BauO NRW 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.

4. **Örtliche Bauvorschriften** **gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW**

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente zu regeln. Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild der geplanten Wohnsiedlung insgesamt Einfluss haben. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht

uniforme städtebauliche Gestaltung setzen und sind so gewählt, dass den Bauherren ein Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt.

4.1 Firsthöhen

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: Die maximale Firsthöhe bei den Hauptgebäuden wird mit $FH_{\max} = 9,0$ m festgesetzt.

WA 2: Die maximale Firsthöhe bei den Hauptgebäuden wird mit $FH_{\max} = 9,0$ m festgesetzt.

WA 3a: Die maximale Firsthöhe bei den Hauptgebäuden wird mit $FH_{\max} = 9,5$ m festgesetzt.

WA 3b: Die maximale Firsthöhe bei den Hauptgebäuden wird mit $FH_{\max} = 9,5$ m festgesetzt.

WA 4: Die maximale Firsthöhe bei den Hauptgebäuden wird mit $FH_{\max} = 9,0$ m festgesetzt.

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

4.2 Traufhöhen

Die Traufhöhe der Gebäude wird gemessen von der Oberkante der Verkehrsfläche, die der direkten Erschließung des Bauwerks dient, bis zum Traufpunkt. Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt zwischen der Vorderkante Außenwand mit der Sparrenoberkante bezeichnet. Die Traufhöhe darf in den Allgemeinen Wohngebieten folgende Werte nicht überschreiten:

WA 2: Die maximale Traufhöhe bei den Hauptgebäuden wird mit $TH_{\max} = 4,0$ m festgesetzt.

WA 3a: Die maximale Traufhöhe bei den Hauptgebäuden wird mit $TH_{\max} = 4,0$ m festgesetzt.

WA 3b: Die maximale Traufhöhe bei den Hauptgebäuden wird mit $TH_{\max} = 4,0$ m festgesetzt.

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

4.3 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 Gesamtdachfläche 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.

4.4 Gestaltung der Fassaden

Für die Außenwandflächen aller Haupt- und Nebengebäude sind folgende Materialien zulässig:

- Verblend- bzw. Sichtmauerwerk
- Putz
- Holz

Für Teilflächen (maximal 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 dazugehörigen Hauptgebäude zu gestalten oder zu verkleiden.

4.5 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.

4.6 Gestaltung der Einfriedung

Als Abgrenzung der Vorgärten zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Mauern sowie Zäune und lebende Hecken über 0,80 m Höhe über der sich anschließenden fertigen Verkehrsfläche unzulässig. Als Bereich zur Errichtung von Ein-

friedungen zählt der Grund-stücksteil zwischen der Verkehrsfläche und der Baugrenze. Hochstämmige Bäume (Stammhöhe mind. 2,0 m) sind in diesem Bereich zulässig.

Dies gilt ebenfalls für Einfriedungen zu benachbarten Grenzen im Bereich zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Flucht der Baugrenze.

4.7 Unterbringung der Mülltonnen

Mülltonnen, die außerhalb von geschlossenen Gebäuden aufgestellt werden, müssen durch Eingrünungen, Einfassungen, etc. vor Einblick von Seiten der Erschließungsstraße geschützt werden.

5. **Immissionsschutz**

In Bezug auf den Immissionsschutz ergeben sich durch diese 5. Änderung des B.-Planes Nr. 71 „Kreimers Kamp“ keine Änderungen, da die Nutzungsart beibehalten wird.

6. **Verwirklichung des Bebauungsplanes**

6.1 Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an das südlich bereits vorhandene Leitungsnetz des bereits realisierten Teiles des Bebauungsplanes Nr. 71.

In Bezug auf die Niederschlagswasserentsorgung ergeben sich keine Änderungen. Das Niederschlagswasser wird auf den privaten Grundstücken versickert.

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder einen alternativen Anbieter.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land gesichert. Die Löschwasserversorgung wird hierdurch ebenfalls gesichert.

Das Plangebiet wird an das Versorgungsnetz der Westnetz GmbH angeschlossen. Somit ist die Versorgung mit elektrischer Energie gesichert.

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt ebenfalls durch die Westnetz GmbH.

Die zentrale Müllabfuhr erfolgt durch die von der Gemeinde Hopsten beauftragte Firma.

6.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 „Kreimers Kamp“ befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW).

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern werden nicht berührt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Kreimers Kamp“ sind keine Baudenkmale betroffen.

6.4 Altlasten

Im Geltungsbereich der 5. Änderung sind keine Altlasten bekannt. Der Gefahrenverdacht kann daher vorbehaltlich der ordnungsbehördlichen Einschätzung als ausgeräumt gelten.

7. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung handelt es sich um eine Planung, welche die Grundzüge der Planung nicht berührt. Da es sich zudem nicht um ein Vorhaben handelt, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt und es kann entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Die Abarbeitung der naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB bleibt hiervon unberührt, sofern durch die Planung Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG vorbereitet werden.

Eingriffsregelung

Der gültige Bebauungsplan Nr. 71 schließt die Überschreitung der GRZ um 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ausdrücklich aus. Neben verschiedenen anderen Festsetzungen umfasst die 5. Änderung auch die Aufhebung dieses Ausschlusses, so dass sich die maximal mögliche Versiegelungsrate im Änderungsbereich von 40 % auf 60 % erhöht. Die deutliche Erhöhung der zulässigen Versiegelungsbereiche stellt einen Eingriff gemäß § 14 BNatSchG dar und ist zu kompensieren. Der Eingriffsbilanz zu Grunde liegende Werte entstammen der Bestandsbewertung gemäß Eingriffsbilanzierung zum Ursprungsbebauungsplan von 2004. Gegenüber des aktuell gültigen Bebauungsplanes umfasst die Bewertung des geplanten Zustandes eine Erhöhung der versiegelten Flächen im WA und somit eine Verminderung der verbleibenden Freiflächen von 40 % Flächenanteil auf 60 % Flächenanteil.

Nutzung	Fläche m ²	WE/m ² nach Num. Bew. NRW	Flächen- wert WE
Bestand			
WA GRZ 0,4	26.157		
davon Versiegelung max. 40 %	10.463	0	0
davon Freiflächen min. 60 %	15.694	2	31.388
	26.157		31.388
Planung			
WA GRZ 0,4 mit Überschreitungsmöglichkeit	26.157		
davon Versiegelung max. 60 %	15.694	0	0
davon Freiflächen min. 40 %	10.463	2	20.926
	26.157		20.926
Bilanz Planung - Bestand			-10.462

Über die numerische Bewertung der ökologischen Werte im Änderungsbereich hinaus ist zusätzlich auch die Betroffenheit eines schutzwürdigen Bodens in die Bilanzierung einzubeziehen. Im gesamten Änderungsbereich steht gemäß Bodenkarte/Karte der schutzwürdigen Böden 1 : 50.000¹ ein Grauer Plaggenesch

¹http://www.wms.nrw.de/gd/bk050_bis_20161231?REQUEST=GetCapabilities&SERVICE=WMS&VERSION=1.3.0 (Abruf: 03.2019)

von besonderer Schutzwürdigkeit (Schutzwürdigkeitsstufe 3 entsprechend MUNLV 2007²) an.

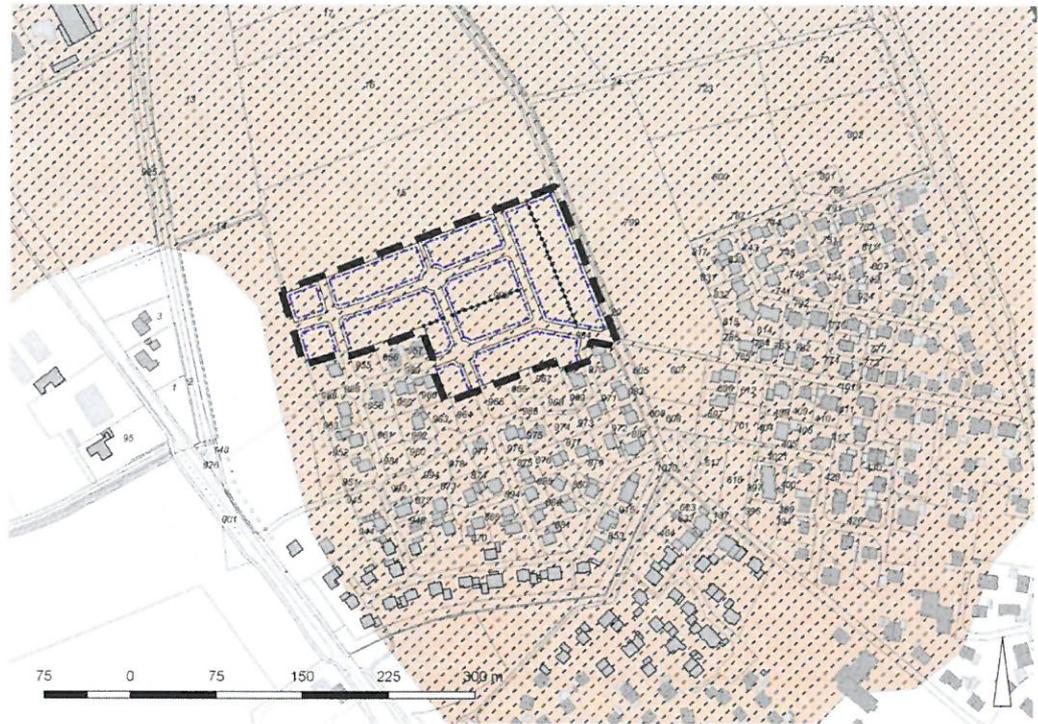


Abb.: schutzwürdiger Plaggenesch im Bereich des Plangebietes
(Quelle: http://www.wms.nrw.de/gd/bk050_bis_20161231?)

Der Boden mit seinen Funktionen gemäß § 2 Abs. 2 BBodSchG ist Teil des Naturhaushaltes und somit alle Eingriffe, die über ihre Wirkungen auf den Boden zu einer Beeinträchtigung des Naturhaushaltes führen als Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinne zu werten. Aufgrund der potentiellen Betroffenheit eines schutzwürdigen Bodens ist entsprechend Vorgabe des Kreises Steinfurt ein gesonderter Kompensationsbedarf für Eingriffe in das Schutzgut Boden zu ermitteln. Der Kompensationsbedarf ermittelt sich im sogenannten Faktorierungsverfahren³ über den Schutzwürdigkeitsgrad des betroffenen Bodens wie in der Karte der schutzwürdigen Böden angegeben⁴. Aus der voraussichtlich versiegelten Fläche im Bereich des betroffenen schutzwürdigen Bodens wird per Multiplikation mit einem Faktor entsprechend des Schutzwürdigkeitsgrades (Schutzwürdigkeitsgrad/10) der Kompensationsbedarf ermittelt. Die im Ergebnis errechnete m²-Zahl wird hierbei 1 : 1 in ökologische Werteinheiten gemäß Numerischer Bewertung für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung NRW⁵ umgerechnet. Eine Kompensation des errechneten Defizites an Wertpunkten erfolgt idealerweise über bodenbezogene Maßnahmen, möglich ist jedoch auch die Durchführung multifunktionaler Maßnahmen.

² Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen – MUNLV (2007): Schutzwürdige Böden in Nordrhein-Westfalen

³ Beim Faktorierungsverfahren handelt es sich um eine vom Kreis Steinfurt anerkannte, vereinfachte Bodenbewertung und -bilanzierung für die Bauleitplanung.

⁴ Schutzwürdigkeitsgrade gemäß Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW 2007 (Schutzwürdige Böden in Nordrhein-Westfalen):
Stufe 1 - schutzwürdig
Stufe 2 - sehr schutzwürdig
Stufe 3 - besonders schutzwürdig

⁵ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen – LANUV (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW

Bodentyp	Schutzwürdigkeitsgrad	Fläche [m²]	geplante Nutzungsart	befestigte Fläche [m²]	Faktor	Kompensationsbedarf [m² = WP]
Bestand						
Grauer Plaggenesch, z.T. Graubrauner Plaggenesch	besonders schutzwürdig Stufe 3	26.157	WA GRZ 0,4 Versiegelung max. 40 %	10.463	0,3	3.139
Planung						
Grauer Plaggenesch, z.T. Graubrauner Plaggenesch	besonders schutzwürdig Stufe 3	26.157	WA GRZ 0,4 + 50% Versiegelung max. 60 %	15.694	0,3	4.708
zusätzlicher Kompensationsbedarf						1.569

Insgesamt entsteht durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 ein Kompensationsbedarf von

$$10.462 \text{ WE} + 1.569 \text{ WE} = 12.031 \text{ WE}$$

Die Kompensationsverpflichtung wird bei der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt abgelöst. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt eine Umsetzung des Ausgleichs über den Kompensationsflächenpool „Klosterwald Gravenhorst“. Der Flächenpool befindet sich nordöstlich des Klosters Gravenhorst zwischen den Ortslagen Hörstel im Westen und Püsselbüren im Osten. Auf dem Flurstück 139 in der Gemarkung Hörstel, Flur 11 sieht der Pflege- und Entwicklungsplan für den Flächenpool die Entwicklung eines naturnahen, strukturreichen, extensiv genutzten Waldkomplexes vor.

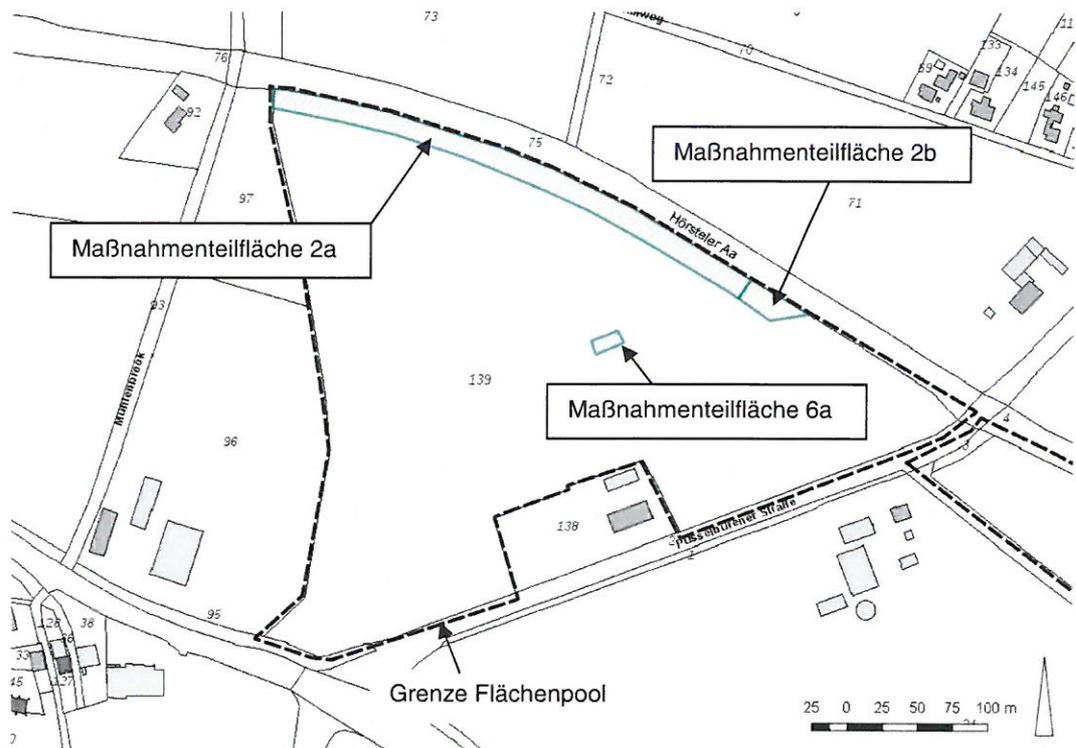


Abb.: Lage der Kompensationsmaßnahmen im Flächenpool „Klosterwald Gravenhorst“

Dem Kompensationsbedarf der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die Teilflächen 2a, 2b und 6a des Flächenpools zugeordnet. Auf den aktuell mit Fichtenwald bzw. kleinflächig auch Buchenwald bestandenen, rund 0,7 ha umfassenden Flächen sind im Wesentlichen folgende Entwicklungsmaßnahmen zur Erreichung des geplanten Zielzustandes vorgesehen:

- Entwicklung von arten- und strukturreichen Waldrändern mit mittelwaldartiger Bewirtschaftung und Förderung krautreicher Säume, Breite in der Regel 20 m;
- die Bestockung soll insbesondere mit Nebenbaumarten und Sträuchern wie Birke, Vogel-Kirsche, Feldahorn, Eberesche, Faulbaum, Schwarzem Holunder, Schlehe, Hasel, Hunds-Rose, Besenginster und Weißdorn erfolgen;
- das Offenhalten krautiger Waldsäume durch Gehölzentnahme, Mähen oder Mulchen ab dem 15.06. ist zulässig.

Zeitpunkt und Umfang der einzelnen Maßnahmen orientieren sich an den Anforderungen zur Entwicklung und Erhaltung eines entsprechenden Lebensraumes und werden insoweit in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Kreis Steinfurt und des Landesbetriebes Wald und Holz durch den Pflege- und Entwicklungsplan für den Kompensationsflächenpool bestimmt.

Mit Zuordnung der Maßnahmenfläche wird eine vollständige Kompensation des errechneten Biotopwertdefizites erreicht.

Artenschutzrechtliche Belange

Mit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß §§ 44 ff BNatSchG gelten auch für bauleitplanerisch zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote. Somit ist auch in Bauleitplanverfahren die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen.

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes erfolgen gegenüber der rechtsgültigen Planfassung keine Nutzungsänderungen, die zusätzliche artenschutzrechtliche Probleme hervorrufen könnten. Der Änderungsbereich nimmt eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche am Siedlungsrand in Anspruch. Von einer essentiellen Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tierarten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. einer Zerstörung relevanter Tierlebensräume und einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Planung ist nicht auszugehen.

II. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Kreimers Kamp“ hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.05.2018 bis 15.06.2018 öffentlich ausgelegen. Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Hopsten in seiner Sitzung am 12.07.2018 den Bebauungsplan Nr. 71 „Kreimers Kamp“ sowie die Begründung beschlossen.

Hopsten, den 13.07.2018

Der Bürgermeister

gez. Pohlmann
.....
(Winfried Pohlmann)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 10.07.2018

Lh/Sp/Su-313.088

gez.: i. A. Lehmann

.....
(Der Bearbeiter)

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