



Gemeinde Hopsten

Kreis Steinfurt

Bebauungsplan Nr. 71 „Kreimers Kamp“ 5. Änderung

vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

- Satzung -

Textliche Festsetzungen



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

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

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

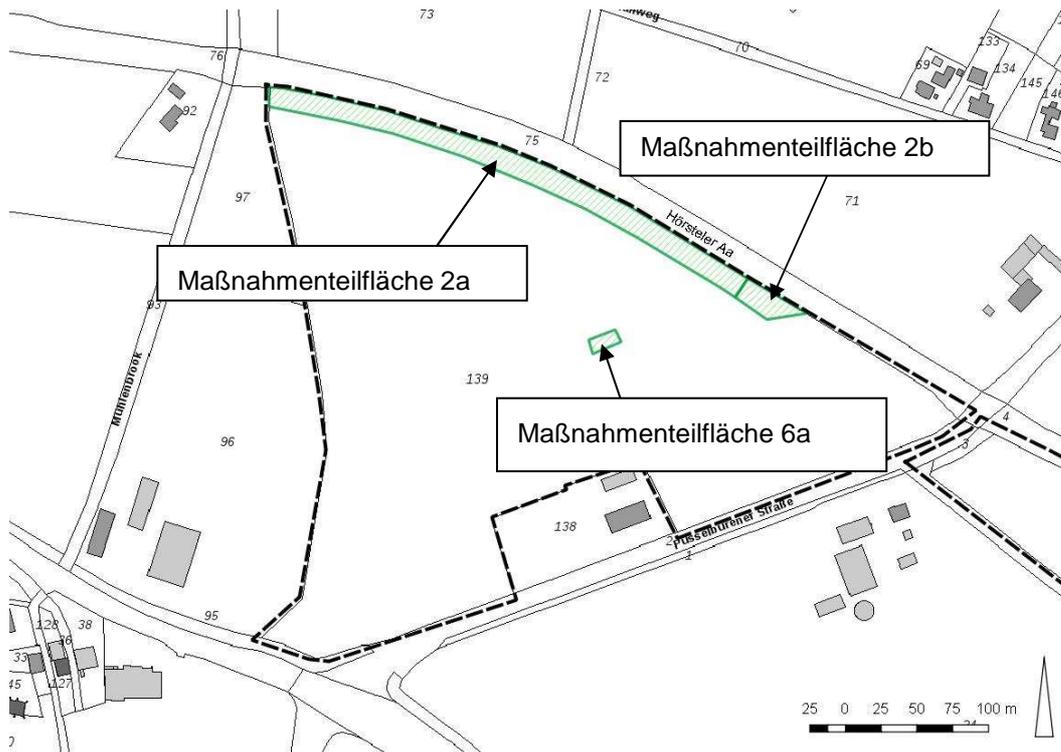
Die Versickerung des auf den Privatflächen anfallenden Niederschlagswassers wird gem. § 51a LWG zwingend vorgeschrieben. Die Versickerungsanlagen sind gem. ATV A 138 zu bemessen, herzustellen und zu unterhalten und bedürfen der Genehmigung gem. § 7 WHG.

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, Gebüsch 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 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. 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 Untereren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) 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 worden 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 w00000042373205 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.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 10.07.2018
Lh/Sp/Su-313.088

gez: i. A. Lehmann

.....
(Der Bearbeiter)

