

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 kommunalen Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) 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. 886), in der derzeit geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:
Der Rat der Gemeinde Hopsten hat in seiner Sitzung am 01.02.2018 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Up den Stort Esch“ (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 03.02.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hopsten, den 05.02.2018

gez.: Pohlmann L.S. gez.: Salker
Bürgermeister Schriftführer/in

Öffentliche Auslegung:
Der Rat der Gemeinde Hopsten hat in seiner Sitzung am 01.02.2018 dem Entwurf der 6. 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 03.02.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom 12.02.2018 bis 12.03.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.02.2018 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.
Ihnen wurde bis zum 12.03.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hopsten, den 14.03.2018

gez.: Pohlmann L.S. gez.: Salker
Bürgermeister Schriftführer/in

Satzungsbeschluss:
Der Rat der Gemeinde Hopsten hat die 6. Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.04.2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hopsten, den 27.04.2018

gez.: Pohlmann L.S. gez.: Salker
Bürgermeister Schriftführer/in

Inkrafttreten:
Der Satzungsbeschluss der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Up den Stort Esch“ (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB) wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 04.05.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 04.05.2018 rechtsverbindlich geworden.

Hopsten, den 07.05.2018

gez.: Pohlmann L.S. gez.: Salker
Bürgermeister Schriftführer/in

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 des Abwägungsvorganges

nicht geltend gemacht worden.

Hopsten, den.....

Bürgermeister

Planunterlage:
Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit der Darstellung des Liegenschaftskatasters zum Stichtag 01.02.2018 übereinstimmt und die Festsetzung der Planung geometrisch eindeutig ist.

Hopsten, den 01.02.2018

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

M. 1:1000



Gemeinde Hopsten

Kreis Steinfurt

Bebauungsplan Nr. 37

"Up den Stort Esch"

6. Änderung



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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV 1990

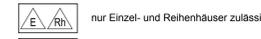
1. Art der baulichen Nutzung



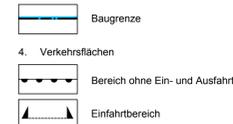
2. Maß der baulichen Nutzung



3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



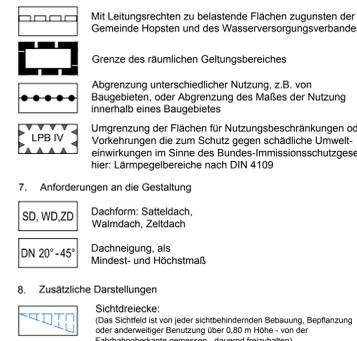
4. Verkehrsflächen



5. Grünflächen



6. Sonstige Planzeichen



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Up den Stort Esch“ treten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes und dessen Änderungen für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.
Ergänzend zu den Festsetzungen in zeichnerischer Form sind folgende textliche Festsetzungen vorzusehen:

Planungsrechtliche Festsetzungen:

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die zulässigen Nutzungen in den **Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2** werden unterschiedlich festgesetzt:

Im **WA 1** sind die folgenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Im **WA 2** sind die folgenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Die zulässigen Nutzungen in den **Mischgebieten MI 1 und MI 2** werden unterschiedlich festgesetzt:

Im **MI 1** sind die folgenden Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 5 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Hopstener Liste, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im **MI 2** sind die folgenden Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 und 2 sowie 4 und 5 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

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 60 vom Hundert ist zulässig.

3. Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen

a) Bezugspunkte
Untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe ist die Fahrbahnoberkante (Mittelachse) der nächstgelegenen Verkehrsfläche (*Ibbenbürener Straße*), gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudesseite, so ist die Höhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.
Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Firsthöhe (FH).

b) Firsthöhe/Höhe baulicher Anlagen
Die Firsthöhe (FH) der Gebäude darf in allen einzelnen Teilbereichen (MI 1, MI 2, WA 1 und WA 2) folgende Höhe über Geländeneiveau nicht überschreiten:
FH = 11,0 m

c) Traufhöhe
Die Traufhöhe der Gebäude wird gemessen vom *unteren Bezugspunkt* (siehe 3a)) bis zur Oberkante der Traufe (Traufpunkt). Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut bezeichnet. Die Traufhöhe wird wie folgt festgesetzt:

MI 1: TH = 7,0 m

MI 2: TH = 4,0 m

WA 1: TH = 7,0 m

WA 2: TH = 4,0 m

Die Festsetzung zur Begrenzung der Traufhöhe gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie Dachgauben, Zwerghäuser, sogenannte Frieseingelbe, Wintergärten und Erker bis zu einer Grundfläche von 25 m².
Dachgauben müssen vom Ortsgang einen Abstand von mindestens 1,50 m halten.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
Garagen, überdeckte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO werden im Bebauungsplan dahingehend geregelt, dass sie außerhalb des überbaubaren Bereiches in den WA- und MI-Flächen zulässig sind.
Abweichend zu obiger Regelung sind auf den mit einem Leitungsrecht festgesetzten Flächen lediglich Stellplatzanlagen (Parkplätze) zulässig.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den Bereichen, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden.

Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60 - 65 dB(A), erforderliches resultierendes Schalldämmmaß = 35 dB(A) für Wohnungen und 30 dB(A) für Büros.

Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 66 - 70 dB(A), erforderliches resultierendes Schalldämmmaß = 40 dB(A) für Wohnungen und 35 dB(A) für Büros.

Lärmpegelbereich V = maßgeblicher Außenlärm 71 - 75 dB(A), erforderliches resultierendes Schalldämmmaß = 45 dB(A) für Wohnungen und 40 dB(A) für Büros.

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 50 dB(A) in der Nacht im Mischgebiet und 45 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen.

Eine schalldämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - aufweisen.

Durch die Ausweitung des Baufensters im Mischgebiet können neue Gebäude im rückwärtigen Bereich im Nahbereich des SB-Marktes entstehen. Sollte dort Wohnen beantragt werden, ist im Antragsverfahren nachzuweisen, dass die Richtwerte der TA Lärm am maßgeblichen Fenster eingehalten werden. Sollte eine Überschreitung festgestellt werden, ist nachzuweisen, dass durch Schallschutzmaßnahmen eine Einhaltung erreicht werden kann.

6. Grünordnerische Festsetzungen

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)
Als Abgrenzung zur Landesstraße werden zwei Grünflächen G 1 und G 2 festgesetzt. Die private Grünfläche G 1 wird unmittelbar bei der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich. Die Grünfläche G 2 muss bei einer Umsetzung eines neuen Bauvorhabens/Abbruch des Bestandsgebäude Ibbenbürener Straße 11 auf dem Grundstück hergestellt werden.
Innerhalb der Sichtdreiecke ist nur niedriger Bewuchs bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig. Die privaten Grünflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dies gilt nicht für Maßnahmen der Einfriedungen.
Auf denjenigen Flächen, in der die privaten Grünflächen durch das Leistungssrecht überlagert werden, ist eine Bepflanzung mit dem WTL bzw. der Gemeinde Hopsten abzustimmen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

Für den Geltungsbereich der 6. Änderung gelten folgende Festsetzungen:

1. Dachneigungen/Dachform

a) Dachform
Die Dächer sind als Sattel-, Walmdach oder Zeltdach auszubilden. Flachdächer sind nicht zulässig.

b) Dachaufbauten (Gauben) und Dachanschnitte sind bis zur Hälfte der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudesseite zulässig. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m vom Ortsgang bzw. Walmgrat (gemessen von der Mitte der Ansichtsfäche zum Walmgrat) einhalten.

c) Dachneigung der Hauptdächer

Die zulässigen Dachneigungen der Hauptdächer betragen im Plangebiet:
DN= 20° bis 45°
Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichend nur Flach- bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.

d) Bedachung

Die Dächer sind mit Dachziegeln oder Dachpfannen in den Farbtonen Dunkelgrau, Schwarz, Braun oder Rot einzudecken.

2. Außenwandgestaltung und Dachindeckung bei Doppelhäusern und Hausgruppen

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Material und Farbton der Außenhaut sowie der Dachindeckung einheitlich zu wählen. Die Gestaltung ist entsprechend Satz 1 aufeinander abzustimmen.

3. Einfriedungen

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 Einfriedungen zählt der Grundstücksteil 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.

HINWEISE / Empfehlungen

1. Bodenfunde

Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler, (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, Einzel- und Verbauwerke) entdeckt werden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unterer Denkmalsbehörde 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 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548 geändert worden ist.

4. Im Falle erforderlicher Gehölzbesichtigungen wird auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verwiesen.

5. Empfehlungen zum Schallschutz:

Schutz von Außenwohnbereichen:
Es wird empfohlen, in den Überschreitungsbereichen der ersten Baureihe entlang der Ibbenbürener Straße keine Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone zu errichten, die in Richtung der Ibbenbürener Straße orientiert sind. Die Außenwohnbereiche sind dort im Schallschatten der Gebäude mit einer Eigenschirmung zu errichten.
Wenn im Überschreitungsbereich Balkone und Terrassen errichtet werden sollen, müssen bauseitig feste, lärmabschirmende Baukörper oder Hindernisse zur Pegelminderung am Gebäude zum Schutz der Balkone und Terrassen installiert werden, die für eine Pegelminderung geeignet sind (Schalldämm-Maß R_w ≥ 25 dB(A)).
Schutz von Schlafräumen:

Da es auch nachts zu Überschreitungen der Orientierungswerte kommt, sind zusätzlich zur Festsetzung der Lärmpegelbereiche in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den betroffenen Gebäudeteilen schalldämmte Lüftungen vorzusehen. Eine Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Fassaden vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 aufweisen.

6. WESTNETZ:

Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schlichtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Es ist sicherzustellen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit der Netzplanung der Westnetz GmbH in Ibbenbüren, Telefon 05451 58-3078 in Verbindung setzen, damit diesen ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtungen angezeigt werden kann.

Gemeinde Hopsten

Kreis Steinfurt

Übersichtskarte M. 1:5000

Bebauungsplan Nr. 37

"Up den Stort Esch"

6. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. §13a BauGB

- Satzung -

■ Bauwirtschaft - Infrastruktur	■ Stadtplanung
■ Straßenbau - Verkehr	■ Ingenieurvermessung
■ Landschaftsplanung	■ Geoinformationssysteme

ib **ingenieurbüro**
Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR

bearb.: LHKH	geprüft: Sp
Projekt-Nr.: 313.088	Ortenbrück, den 25.04.2018
Maßstab: 1:500	gez.: I. A. Lehmann

Z:\Landschaft\37 Hopsten\089 BP Up den Stort Esch\02-Satzung.dwg