



Gemeinde Hopsten

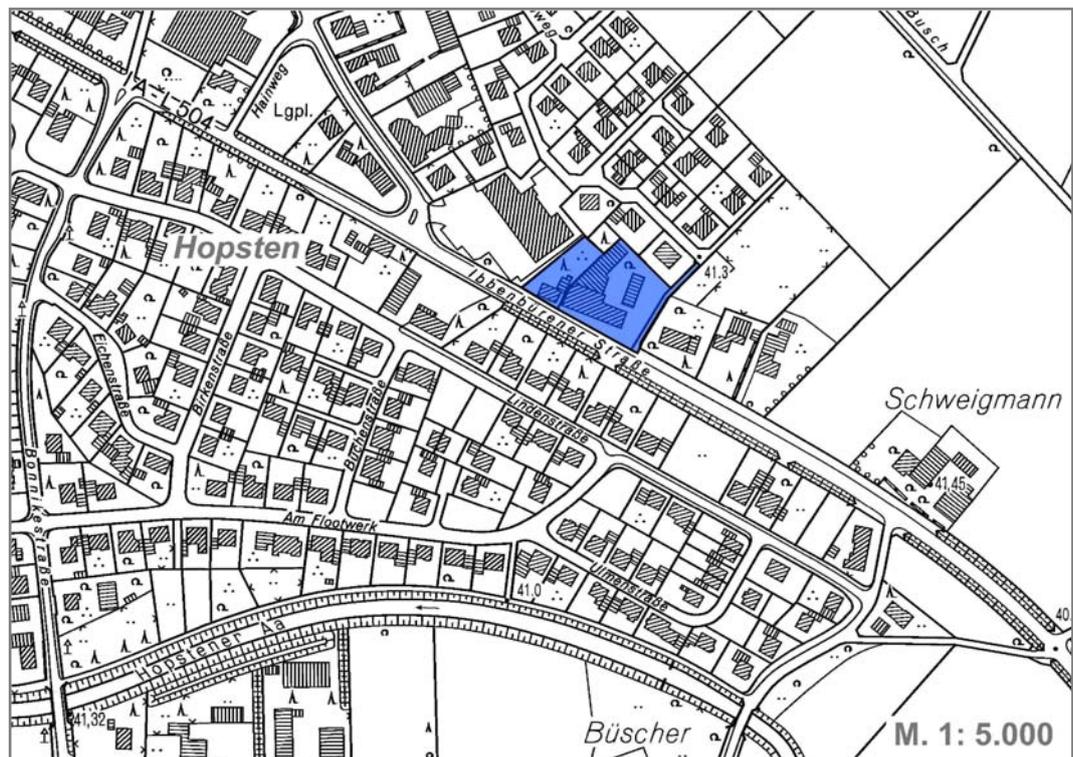
Kreis Steinfurt

Bebauungsplan Nr. 37 „Up den Stort Esch“ 6. 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 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

Unterer 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 Gebäudeseite, 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 Geländeniveau 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, Zwerchgiebel, sogenannte Friesengiebel, Wintergärten und Erker bis zu einer Grundfläche von 25 m².

Dachgauben müssen vom Ortgang 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, überdachte 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 schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Eine schallgedämmte 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 Leistungsrecht 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-, Walm oder Zeltdach auszubilden. Flachdächer sind nicht zulässig.

b) Dachaufbauten, -einschnitte

Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis zur Hälfte der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m vom Ortgang bzw. Walmgrat (gemessen von der Mitte der Ansichtsfläche 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 Farbtönen Dunkelgrau, Schwarz, Braun oder Rot einzudecken.

2. Außenwandgestaltung und Dacheindeckung bei Doppelhäusern und Hausgruppen

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Material und Farbton der Außenhaut sowie der Dacheindeckung 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 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 Unterere 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 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 Gehölbeseitigungen 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 Eigenabschirmung 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 $R_w \geq 25$ 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 Gebäudefronten schallgedämmte 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. Schachtarbeiten 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.