Gemeinde Hopsten

Kreis Steinfurt

Bebauungsplan Nr. 71 "Kreimers Kamp" 6. Änderung und Erweiterung

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 (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) In Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421); geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019.

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 - 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. 686), in der derzeit geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:
Der Rat der Gemeinde Hopsten hat in seiner Sitzung am 10.10.2019 die Aufstellung der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 71 "Kreimers Kamp" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 07.11.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hopsten, den 08.11.2019

L.S.

gez.: Kleine-Harmeyer — Bürgermeister
gez.: Sälker — Schriftführer/in

Frühzeitige Unterrichtung:
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit hat vom 11.11.2019 bis zum 11.12.2019 gem. § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.
Die Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.11.2019 gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet. Ihnen wurde bis zum 11.12.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hopsten, den 13.12.2019

L.S.

gez.: Kleine-Harmeyer — Bürgermeister

Öffentliche Auslegung:
Der Rat der Gemeinde Hopsten hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 dem Entwurf der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 13.07.2020 bis 14.08.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.07.2020 gem. § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Ihnen wurde bis zum 14.08.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hopsten, den 17.08.2020

L.S.

gez.: Kleine-Harmeyer — Bürgermeister
gez.: Sälker — Schriftführer/in

Satzungsbeschluss:
Der Rat der Gemeinde Hopsten hat diese 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 in seiner Sitzung am 10.09.2020 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hopsten, den 11.09.2020

L.S.

gez.: Kleine-Harmeyer — Bürgermeister
gez.: Ostholthoff — Schriftführer/in

Inkrafttreten:
Der Satzungsbeschluss der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 71 "Kreimers Kamp" wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 17.09.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 17.09.2020 rechtsverbindlich geworden.

Hopsten, den 18.09.2020 L.S. gez.: Kleine-Harmeyer — 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 10.10.2019 übereinstimmt und die Festsetzung der Planung geometrisch eindeutig ist.

Hopsten, den 10.10.2019

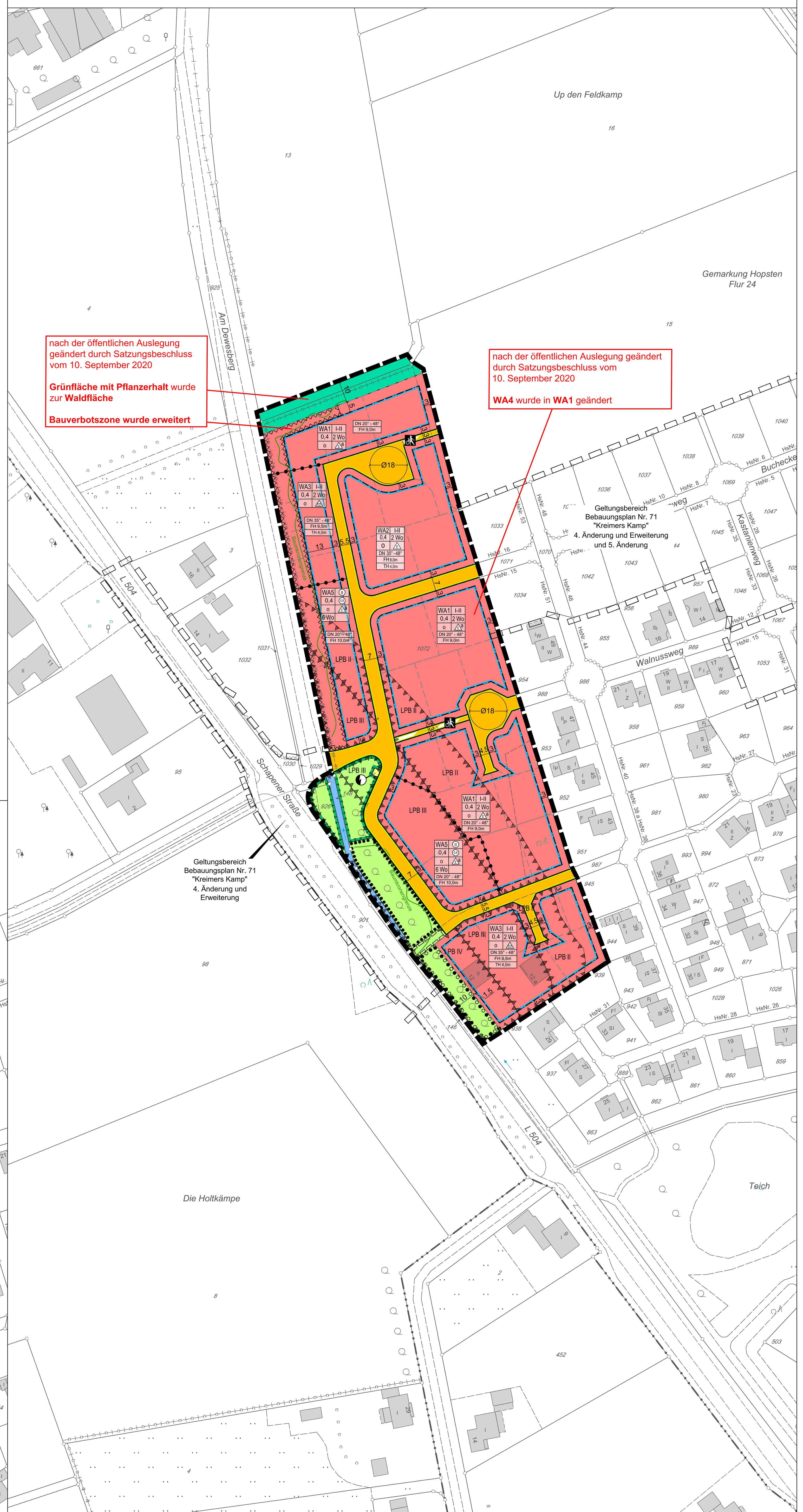
L.S.

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

Anlage zum Bebauungsplan
Bezugshöhenpunkte

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Bezugshöhenfestsetzung über Normalhöhennull (NHN)



M. 1:1000

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
   - (0,8) — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
   - 0,4 — Grundflächenzahl
   - II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
   - I - II — Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
   - (II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend
   - TH 4,0 m — Traufhöhe, als Höchstmaß
   - FH 9,0 m — Firsthöhe, als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   - Baugrenze
   - o — offene Bauweise
   - E — nur Einzelhäuser zulässig
   - ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
   - a — abweichendes Maß (bzgl. Länge und Breite)
4. Verkehrsflächen
   - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Rad- und Fußweg
   - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen. Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
   - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen hier: Elektrizität
6. Grünflächen
   - Öffentliche Grünflächen
7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
   - Wasserflächen
8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
   - Flächen für Wald
9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
   - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
   - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
10. Sonstige Planzeichen
   - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
   - LBP III — Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmpegelbereiche
   - Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
11. Anforderungen an die Gestaltung
   - DN 20°-48° — Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß
12. Zusätzliche Darstellungen
   - nachrichtliche Übernahme angrenzender Bebauungspläne
   - Parzellierungsvorschlag

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieser 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Kreimers Kamp" treten die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Kreimers Kamp" 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 Dachgeschoss) ist an maximal einer Gebäudeseite nur ein untergeordneter 1-geschossiger Anbau zulässig, sofern er max. 35 % der Grundfläche des Hauptgebäudes nicht überschreitet und der mindestens 1,0 m von den Gebäudeecken des quadratischen Erdgeschosses abgerückt werden muss.

2. Anzahl der Wohnungen
Pro Wohngebäude sind in den Allgemeinen Wohngebieten **WA1** bis **WA3** maximal 2 Wohnungen zulässig: je Einzelhaus maximal 2 und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung.
Im **WA5** sind pro Gebäude maximal 6 Wohnungen zulässig.

3. Bauweise
3.1 Im **WA1** 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.

3.2 Die Bauweise wird im **WA2** als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.3 Die Bauweise wird im **WA3** als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.4 Die Bauweise wird im **WA5** als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
Die zwingende Zweigeschossigkeit im **WA5** gilt nicht für Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen.

4. 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.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
Die gemäß zeichnerischer Darstellung gekennzeichnete Fläche parallel zur Straße *Am Dewesberg* ist aufgrund ihrer Lage im Kronentraufbereich einer benachbarten Wallhecke von jeglicher Bebauung freizuhalten. Diese Vorgabe gilt auch für Baustelleneinrichtungs- und -lagerflächen.
Jegliche gerichtete Beleuchtung ist in diesem Bereich unzulässig. Dies gilt auch für Blendwirkungen angrenzender Flächen auf die von Bebauung freizuhaltende Fläche.
Ggf. erforderliche Aufastungs-/ Schnittmaßnahmen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Schutz von Außenwohnbereichen:
In den Überschreitungsbereichen der ersten Baureihe entlang der *Schapener Straße* sind keine Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone zu errichten, die in Richtung der *Schapener Straße* orientiert sind. Die Außenwohnbereiche sind dort im Schallschatten der Gebäude mit einer Eigenabschirmung zu errichten, da es zu einer Überschreitung der Orientierungswerte am Tag kommt.
Im Zuge der Abwägung können für die Außenwohnbereiche auch Überschreitungen zugelassen werden, die allerdings nicht höher als der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) der 16. BImSchV (Lärmvorsorge) sein dürfen. Der Grenzwert wird hier erst ab einem Abstand bis 25 m von der *Schapener Straße* eingehalten. Bis zu einem Abstand von 25 m ist ein Außenwohnbereich nicht zulässig.
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.
Hinweis: Aufgrund der Anforderungen nach der Energieeinsparverordnung (ENEV) werden bei neuen Gebäuden im allgemeinen Fenster eingebaut, die mindestens der Schallschutzklasse 2 entsprechen. In den Lärmpegelbereichen I bis II sind gegenüber den Wärmeschutzanforderungen in der Regel keine weitergehenden baulichen Schutzmaßnahmen erforderlich. Der objektbezogene Nachweis obliegt aber dem zuständigen Architekten mit einem Nachweis im Bauantrag.
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Schallschutzmaßnahmen
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 Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden.
- Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55 - 60 dB(A)
- Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60 - 65 dB(A)
- Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 66 - 70 dB(A)

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht 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.

7. 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.

8. Öffentliche Grünflächen
8.1 Sämtliche im Plan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind von jeglicher Bebauung oder Versiegelung freizuhalten. Dies gilt auch für Baustelleneinrichtungs- und -lagerflächen.

8.2 Öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindung
Im Plangebiet sind die gemäß zeichnerischer Darstellung gekennzeichneten Gehölzbestände zu erhalten. Die Gehölzbestände sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt gleichartig zu ersetzen.
Der Unterwuchs ist extensiv zu pflegen. Dies entspricht einer einmal jährlichen Mahd nicht vor September eines Jahres.
Während des Baustellenbetriebs sind die zu erhaltenden Gehölze gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

8.3 Öffentliche Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
Auf der Fläche erfolgt die Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese.
Die Obstbaumpflanzung erfolgt mit Hochstämmen mit einem Mindest-Stammumfang 12-14 cm. Die Sortenauswahl erfolgt entsprechend der Pflanzliste des Ursprungsbebauungsplanes (siehe auch Begründungstext). Die Bäume sind mit einer Mindestanzahl von zehn Exemplaren unregelmäßig und mit Pflanzabständen von ca. 8 m auf der Fläche anzuordnen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, Ausfälle sind umgehend in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen. Bei Durchführung von Pflanzmaßnahmen ist die Freihaltung eines Schutzstreifens von beidseitig 1 m um eine vorhandene Wasserversorgungsleitung zu beachten.
Die Wiese wird mit geeignetem Regiosaatgut für Blühwiesen angelegt. Sie wird einer extensiven Pflege durch zweimalige Mahd pro Jahr (erster Schnitt frühestens ab Mitte Juni, zweiter Schnitt im September) unterzogen. Auf die Anwendung synthetischer Dünger und Pestizide ist zu verzichten. Pflegeumbruch und Nachsaat erfolgen nur nach vorheriger Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt. Die Lagerung von Materialien und Stoffen jeglicher Art auf der Fläche ist untersagt.

8.4 Öffentliche Grünfläche mit Geh-Fahr- und Leitungsrecht
Die Fläche wird als extensive Blühweise entsprechend der textlichen Festsetzung 8.3 angelegt und gepflegt.

8.5 Öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindung und Pflanzgebot
Innerhalb der Grünfläche besteht bis zur Neubebauung des angrenzenden, bereits bebauten Wohngrundstücks Bestandsschutz der vorhandenen Nutzung nach folgenden Maßgaben: Vorhandene Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser ≥ 30 cm sind zu erhalten. Bei Ausfällen oder Beseitigung bestehender Gehölze sind diese umgehend durch eine Nachpflanzung mit heimischen Laubgehölzen zu ersetzen.

Mit einer Neuordnung und -bebauung der angrenzenden Flächen des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt die Pflanzung heimischer Laubgehölze auf ganzer Länge und Breite der Grünfläche. Hiervon ausgenommen sind - abweichend von Festsetzung Nr. 8.1 - Zufahrten und Stellplatzflächen, die einen maximalen Flächenanteil von 25 % der Grünfläche ausmachen dürfen und - mit Ausnahme der Zufahrt - durch Abpflanzungen zur *Schapener Straße* hin abzugrenzen sind.

Bei Durchführung von Pflanzmaßnahmen ist die Freihaltung eines Schutzstreifens von beidseitig 1 m um eine vorhandene Wasserversorgungsleitung zu beachten. Der Schutzstreifen ist zudem von einer festen Bebauung freizuhalten. Die genaue Lage der Versorgungsleitung ist beim Wasserverband Tecklenburger Land zu erfragen.
Die Pflanzenauswahl für Neu- und Nachpflanzungen erfolgt gemäß der Liste zur „Verwendung heimischer Gehölze für Pflanzungen in Nordrhein-Westfalen", Standortsbereich mittel bis gut nährstoffversorgte Böden (Bezirksregierung Arnsberg - Dezernat 33, 2008).

9. Fläche für Wald
Eine im Plangebiet befindliche Wallhecke wird gemäß der waldgesetzlichen Einordnung des Landes NRW als Fläche für Wald festgesetzt.
Die Hecke ist in ihrem Bestand dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt gleichwertig zu ersetzen. Bestandslücken sind durch geeignete Nachpflanzungen zu schließen.
Saumstreifen sind extensiv zu pflegen. Dies entspricht einer einmal jährlichen Mahd nicht vor September eines Jahres.
Jegliche gerichtete Beleuchtung und Blendwirkungen angrenzender Flächen auf die Fläche für Wald sind unzulässig.
Während des Baustellenbetriebs sind die zu erhaltenden Gehölze gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

10. Artenschutzrechtliche Belange
Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist durch nachfolgende Maßnahmen zu vermeiden:
– Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Fäll- und Schnittverbotes für Gehölze: Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse gemäß §§ 39 Abs. 5 Nr. 2 und 44 Abs. 1 BNatSchG sind Gehölzarbeiten (Abschneiden, auf den Stock setzen, Rodung) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, d.h. außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse, zulässig.
– Im Vorfeld jeglicher zulässiger Gehölzarbeiten ist fachgutachterlich sicherzustellen, dass die Bäume keine Funktion als Fledermauswinterquartier aufweisen. Sind Bäume mit einer potenziellen (Winter-)Quartierfunktion für Fledermäuse (Höhlen, Spalten, Stammrisse o.ä. in Stamm- oder Astbereichen mit Durchmesser ≥ 30 cm oder nicht einsehbare Bäume mit Efeubewuchs) betroffen, erfolgt vor den Gehölzarbeiten eine fachgutachterliche Überprüfung dieser potenziellen Quartiere auf einen Besatz durch Fledermäuse. Im Falle eines Besatzes sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
– Im Bestandsplan zum Bebauungsplan dargestellte Höhlenbäume sind dauerhaft zu erhalten. Im Falle notwendiger Fällungen, z.B. aus Gründen der Verkehrssicherheit, sind diese Maßnahmen fachgutachterlich zu begleiten und ggf. notwendige Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - externe Kompensation
Die externe Kompensation erfolgt über die Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt. Die Maßnahme liegt im NSG Düsterdieker Niederung, Gemarkung Westerkappeln, Flur 82, Flurstück 89. Maßnahmenbeschreibung und Lageplan: siehe Umweltbericht.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

Für den Geltungsbereich der 6. Änderung und Erweiterung gelten folgende Festsetzungen:

1. Höhenbezugspunkte:
Im Bebauungsplan werden Bezugshöhenpunkte für die Ermittlung der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden der Wohngebäude (OKFF) festgesetzt (Anlage „Plan Bezugshöhenpunkte"). Diese sind als Höhe über NHN definiert. Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens darf dabei nicht mehr als 0,50 m über dem höchsten zugehörigen Höhenbezugspunkt liegen.
Die OKFF entspricht dem unteren Bezugspunkt für die Ermittlung von Trauf- und Firsthöhen.
Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist der Dachfirst. Als First bezeichnet man den oberen Abschluss des Steildaches eines Gebäudes, an dem die geneigten Dachflächen zusammentreffen.

2. Firsthöhe
Die Firsthöhe (FH) der Gebäude bzw. die Höhe baulicher Anlagen (OK) wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen.
Die Firsthöhe darf in den Allgemeinen Wohngebieten folgende Werte nicht überschreiten:
WA 1 = 9,0 m
WA 2 = 9,0 m
WA 3 = 9,5 m
WA 5 = 10,0 m
Diese Firsthöhenfestlegungen gelten nur für die Hauptdächer der Hauptgebäude. Sie gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. vorgezogene Treppenhäuser, Erker, Dachaufbauten, Zwerchhäuser etc.

3. Traufhöhe
Die Traufhöhe der Gebäude wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante der Traufe (Traufpunkt). Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Oberkante der Dachhaut bezeichnet.
WA 2 = 4,0 m
WA 3 = 4,0 m
Diese Traufhöhenfestlegungen gelten nur für die Hauptdächer der Hauptgebäude. Sie gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. vorgezogene Treppenhäuser, Erker, Dachaufbauten, Zwerchhäuser etc.

4. Grundstücksmodellierungen
Das komplette Baugrundstück muss auf die im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunkte aufgefüllt werden.

5. Gestaltung der Dächer
Die Dachneigung (DN) des Hauptdaches (Hauptgebäude) ist für die verschiedenen Bereiche **WA1** bis **WA5** wie folgt festgesetzt:

WA1: Die Dachneigung wird mit 20° bis 48° festgesetzt. Bei Gebäuden, deren 2. Vollgeschoss nicht im Dachgeschoss errichtet wird, wird als Dachform das Zeltdach festgesetzt.
WA2: Die Dachneigung wird mit 35° bis 48° festgesetzt.
WA3: Die Dachneigung wird mit 35° bis 48° festgesetzt.
WA5: Die Dachneigung wird mit 20° bis 48° festgesetzt. Als Dachform wird für den Hauptbaukörper Sattel-, Walm- und Zeltdächer 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.
Dachflächen von Carports, Garagen und Nebengebäuden mit einer Neigung < 15° sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Gräser und Wildkräuter (Flächenanteil mindestens 80 %) anzulegen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Die Festsetzung zur Begrenzung der Neigung des Hauptdaches gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und so genannte Friesengiebel sowie andere untergeordnete Gebäudeteile bis zu einer Grundfläche von 25 m², wie Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Erker etc.
Dachgauben müssen vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,50 m halten.

6. 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.

7. Doppelhäuser
Für die im **WA3** 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.

8. 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 Einfriedungen zählt der Grundstücksteil zwischen der Verkehrsfläche und der Baugrenze. Hochstämmige Bäume (Stammhöhe mind. 2,0 m) sind in diesem Bereich zulässig. Dies gilt auch für Einfriedungen zu benachbarten Grenzen im Bereich zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Flucht der Baugrenze.

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

10. Private Stellplatzanlagen
Private PKW-Stellplatzanlagen gemäß § 48 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.

11. Vorgärten
Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen, zur straßenseitigen Grundstücksgrenze hin gelegenen und bis zur seitlichen Grundstückgrenze verlängerten Gebäudeflucht (Vorgärten) sind gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW gärtnerisch anzulegen.
Mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen zu den Grundstücken und Flächen für nicht überdachte Stellplätze gemäß Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen sind die Vorgartenflächen zu mindestens 75 % als Vegetationsfläche anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten. Nicht zulässig ist die großflächige Verwendung von Kies, Kieseln, Schotter, Steinen, Glasbruch etc. und/oder Folienabdeckung ohne flächigen Vegetationsbesatz. Die Fläche für Zuwegungen und Stellplätze darf eine Breite von insgesamt 7 m nicht überschreiten. Grenzt der Hausgarten an die öffentliche Straße an, ist mindestens der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze entsprechend der obigen Vorgaben zu gestalten.

12. Pflanzgebote auf den Wohngrundstücken
Je 450 m² Grundstücksfläche erfolgt die Pflanzung eines Obstbaumes als Hochstamm oder Halbstamm. In Ausnahmefällen ist in Absprache mit der Gemeinde Hopsten (Abteilung Bauen und Wohnen) die Verwendung abweichender Laubbaumarten möglich. Nicht zulässig sind klein- oder schmalwüchsige Sorten mit Endbreiten und -höhen unter 5 m und Nadelgehölze.

13. Ausschluss von Außentreppenanlagen
Außerhalb der Wohn- und Nebengebäude liegende Treppenaufgänge, die der Haupterschließung der Obergeschosse bzw. Dachgeschosse dienen, sind nicht zulässig.

HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
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.

2. 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 Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

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

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

7. 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.

8. Deutsche Telekom
Es befinden sich innerhalb des Plangebietes bestehende Telekommunikationsleitungen der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

9. Westnetz GmbH
Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Westnetz GmbH. Bei 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. Bauausführende Firmen haben sich rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit der planauskunft.rzosnabrück@westnetz.de oder ggf. mit dem Netzbetrieb der Westnetz GmbH in Ibbenbüren in Verbindung zu setzen.

10. LWL - Archäologie für Westfalen
a) Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
b) Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§ 15 und 16 DSchG).
c) Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

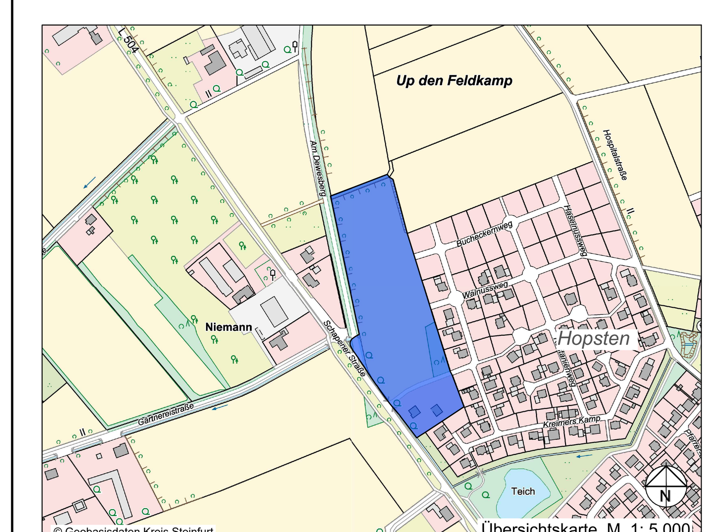
11. Für die Anlage der Vor- und Hauptgartenflächen wird die Pflanzung standortheimischer Gehölze und die Verwendung von heimischen Stauden und Saatgut empfohlen, um durch naturnahe Gartengestaltung ökologische Funktionen im Stadtgebiet zu erhalten.

12. Um Versiegelungen zu reduzieren, sollten Zufahrten und Stellplätze weitgehend mit wasserdurchlässigen Materialien wie versickerungsfähigen Betonpflastersystemen (Splittfuge, Rasenfuge), Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke befestigt werden.

13. Hinweise/Empfehlungen zum Artenschutz
Folgende Vorgaben für eine möglichst zielgerichtete und fledermaus_/insektenfreundliche Beleuchtung sollten beachtet werden: Für die Außenbeleuchtung sollten nur Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten mit Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich) und geschlossenen Lampenkörpern mit Abblendungen nach oben und zur Seite verwendet werden. Die Lampen sollten bedarfsgerecht und möglichst niedrig aufgestellt und die Beleuchtungsdauer auf das notwendige Maß begrenzt werden.
Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle zukünftiger Gebäudeabrisse oder -umbauten diese in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zwecks Brutvogel- und Fledermausschutz unter Durchführung einer ökologischen Baubegleitung vorzunehmen sind.

14. Baumpflanzungen auf kleinen Wohngrundstücken
Die Örtlichen Bauvorschriften legen die verpflichtende Pflanzung eines Obst-/Laubbaums je 450 m² Grundstücksfläche fest. Für Grundstücke mit Grundstücksgrößen < 450 m² wird ausdrücklich empfohlen, im Sinne einer Klimaanpassung und ökologischen Bereicherung des Baugebietes ebenfalls eine Laubbaumpflanzung mit entsprechender Beschattungswirkung auf dem Grundstück vorzunehmen. Die Artenauswahl sollte sich an der Örtlichen Bauvorschrift Nr. 12 orientieren.

Gemeinde Hopsten
Kreis Steinfurt



Bebauungsplan Nr. 71 "Kreimers Kamp" 6. Änderung und Erweiterung

- 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: Mi
Projekt-Nr.: 313.090	Osnabrück, den 10.09.2020
Maßstab: 1: 1.000	gez.: Tovar

N:\Projekte\313 Hopsten\090 S Kreimers Kamp 6. Änd u Erw\11 Grafik\03 Landcad\06-BP71-01c-Satzung.dwg