



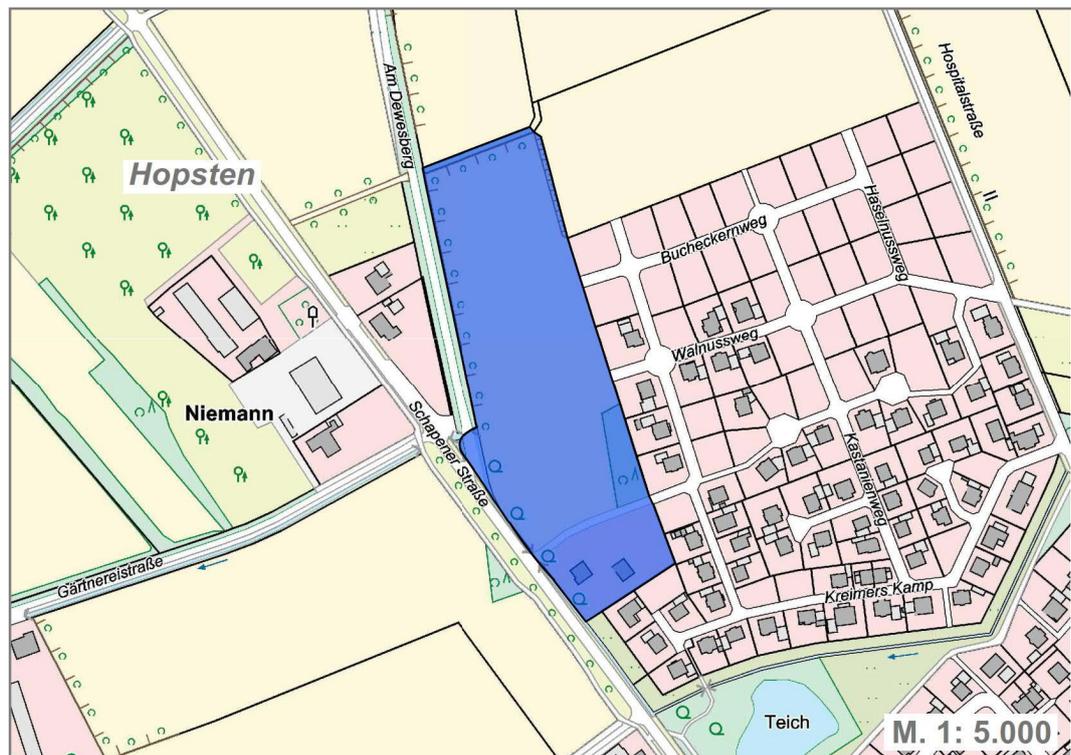
# Gemeinde Hopsten

Kreis Steinfurt

## Bebauungsplan Nr. 71 „Kreimers Kamp“ 6. Änderung und Erweiterung

- Satzung -

### Textliche Festsetzungen



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

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

## 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 m<sup>2</sup> 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  $\geq 30$  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  $\geq 30$  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:

<b>WA 1</b>	= 9,0 m
<b>WA 2</b>	= 9,0 m
<b>WA 3</b>	= 9,5 m
<b>WA 5</b>	= 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.

<b>WA 2</b>	= 4,0 m
<b>WA 3</b>	= 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 m<sup>2</sup>, 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 Mülltonnen

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 Grundstücksgrenze 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, Kiesel, 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 m<sup>2</sup> 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 Haupteinschließung 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 m<sup>3</sup>/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 Bauaus-

führung 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](mailto: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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche fest. Für Grundstücke mit Grundstücksgrößen < 450 m<sup>2</sup> 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.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 10. September 2020  
Lh/Mi/Su-313.090

gez.: Tovar

.....  
(Der Bearbeiter)

