



Gemeinde Hopsten

Kreis Steinfurt

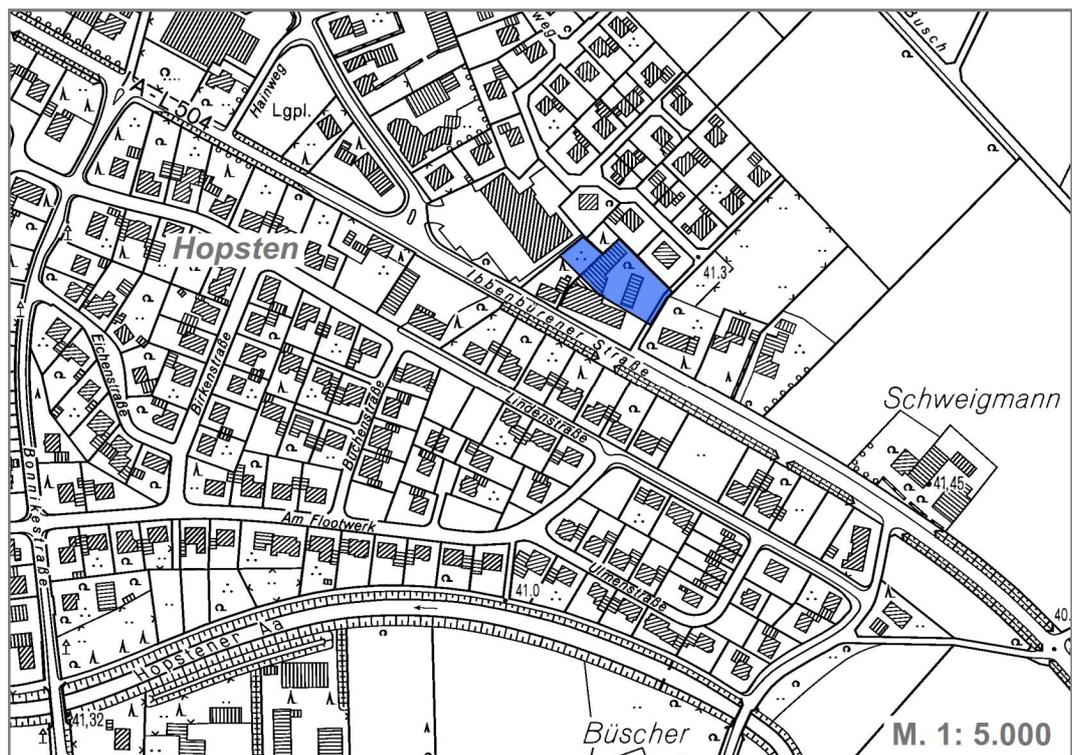
Bebauungsplan Nr. 37 „Up den Stort Esch“ 7. Änderung

vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

- Satzung -

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



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

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

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Begründung	1
1. Grundlagen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Up den Stort Esch“	1
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	1
1.2 Aufstellungsbeschluss	1
1.3 Geltungsbereich der 7. Änderung	1
1.4 Flächennutzungsplan - Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	1
1.5 Verfahren	1
2. Planungsanlass, -ziele	2
3. Inhalt des Bebauungsplanes	2
3.1 Allgemeines Wohngebiet WA 2	2
3.2 Mischgebiet MI 2	3
3.3 Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen	3
3.4 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	4
3.5 Verkehrsflächen, Erschließung	4
3.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	4
4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW	4
4.1 Dachneigungen/Dachform	4
4.2 Außenwandgestaltung und Dacheindeckungen bei Doppelhäusern und Hausgruppen	5
4.3 Einfriedungen	5
5. Immissionsschutz	5
5.1 Verkehrslärm	5
5.2 Gewerbelärm	6
6. Verwirklichung des Bebauungsplanes	6
6.1 Ver- und Entsorgung	6
6.2 Soziale Maßnahmen	6
6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege	6
6.4 Altlasten	7
7. Berücksichtigung der Umweltbelange	7
II. Verfahrensvermerk	8

Anlagen: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 37 „Up den Stort Esch“, 7. Änderung

Bebauungsplan Nr. 37 „Up den Stort Esch“ (6. Änderung), Fachbeitrag Schallschutz – Verkehrslärm, RP Schalltechnik, Osnabrück, Stand 08.02.2018, Projekt-Nr. 17-076-04

I. Begründung

1. Grundlagen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Up den Stort Esch“

1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- a) Baugesetzbuch – BauGB
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) – BauNVO
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) – PlanZV
- d) Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG
- e) Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen – GO NRW
- f) Bauordnung Nordrhein-Westfalen – BauO NRW

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hopsten hat in seiner Sitzung am 04.04.2019 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Up den Stort Esch“ beschlossen.

1.3 Geltungsbereich der 7. Änderung

Der Geltungsbereich der 7. Änderung liegt in der Gemeinde Hopsten, östlich der *Ibbenbürener Straße* und südlich des *Meisenweges*. Er umfasst dort das Flurstück 215 sowie in Teilbereichen die Flurstücke 226, 234 und 954 der Flur Nr. 12, Gemarkung Hopsten.

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Up den Stort Esch“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2.075 m².

1.4 Flächennutzungsplan - Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hopsten weist für den Geltungsbereich *gemischte Bauflächen (M)* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO sowie *Wohnbauflächen (W)* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus. Die im Bebauungsplan festgesetzten Arten der baulichen Nutzung werden in diesem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes nicht verändert. Somit sind die Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Up den Stort Esch“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

1.5 Verfahren

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Up den Stort Esch“ nicht die Grundzüge der Planung berührt werden, wird die 7. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

2. Planungsanlass, -ziele

Im Jahre 2018 wurde in einer 6. Änderung der Bebauungsplan geändert, um das Grundstück der ehemaligen Gaststätte Kockmann mit einer Wohnbebauung entwickeln zu können.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden Eingaben der unmittelbar angrenzenden Nachbarn in Bezug auf die Festsetzungen zu überbaubarem Bereich (Abstand zu den Nachbargrundstücken) sowie zur Firsthöhe vorgetragen.

Die vorgebrachten Änderungswünsche der angrenzenden Nachbarn waren aus Sicht der Eigentümerin und Vorhabenträgerin unschädlich in Bezug auf ihr projektiertes Vorhaben. Jedoch hätte eine Änderung eine erneute Offenlage und somit einen Zeitverzug bedeutet. Um das Wohnbauprojekt wirtschaftlich nicht zu gefährden (Kreditzusagen etc.) wurde eine Übereinkunft getroffen, dass für den rückwärtigen Bereich die Festsetzungen in Bezug auf Firsthöhe und überbaubaren Bereich nicht vollständig ausgenutzt werden, um zeitnah Planungsrecht schaffen zu können. Somit wurde die 6. Änderung beschlossen und rechtskräftig.

Nach erfolgtem Baubeginn soll nun diese getroffene Abstimmung zwischen Vorhabenträgerin und Nachbarn auch rechtlich abgesichert werden. Hierzu wird der Bebauungsplan in einer 7. Änderung in Bezug auf die Firsthöhe und den überbaubaren Bereich in einer vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB geändert.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Up den Stort Esch“ i.d.F. in der 6. Änderung behalten bis auf die Festsetzungen zu Firsthöhe und überbaubarem Bereich ihre Gültigkeit.

Die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet nicht verändert und weiterhin für den Geltungsbereich unterschiedlich festgesetzt:

3.1 Allgemeines Wohngebiet WA 2

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird in diesen Teilbereich als **Allgemeines Wohngebiet WA 2** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im **WA 2** nur die regelmäßig zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Diese würden den Charakter des Wohngebietes im Blockinnenbereich nachhaltig stören und werden daher für unzulässig erklärt.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das **WA 2** wird mit der Zahl der Vollgeschosse $Z = 11$, einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,4$ sowie einer Geschossflächenzahl $GFZ = 0,6$ festgesetzt.

3.2 Mischgebiet MI 2

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird in diesen Teilbereich nicht verändert und weiterhin als **Mischgebiet MI 2** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im **MI 2** nur die regelmäßig zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO:

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

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3, Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2) sowie sämtliche ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Die ausgeschlossenen Nutzungen würden in dem städtebaulich sensiblen Bereich im Blockinnenbereich zu erheblichen Störungen führen und werden somit für unzulässig erklärt.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im **MI 2** mit der Zahl der Vollgeschosse $Z = 11$, einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,4$ sowie einer Geschossflächenzahl $GFZ = 0,6$ festgesetzt.

3.3 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 für die im Blockinnenbereich befindlichen Gebäude wird gegenüber der 6. Änderung reduziert, um einen verträglichen Übergang zu den unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücken zu erzielen. Die Firsthöhe wird von vormals zulässigen 11 m auf 10 m reduziert. Die Firsthöhe darf in allen einzelnen Teilbereichen (**MI 2**, **WA 2**) eine Höhe von **FH = 10,0 m** über Geländeneiveau nicht überschreiten.

c) **Traufhöhe für die Hauptdächer**

Die Festsetzungen zur Traufhöhe bleiben unverändert: 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 Dachhaut bezeichnet. Die Traufhöhe über Geländeneiveau in den Teilbereichen wird wie folgt festgesetzt:

MI 2 = 4,0 m

WA 2 = 4,0 m

3.4 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird in allen Teilbereichen als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Reihenhäuser.

Die im Rahmen der 6. Änderung festgesetzten Baugrenzen werden mit dieser 7. Änderung verändert. Die Grenzabstände des **MI 2** und des **WA 2** zum Flurstück 894 werden von 3 m auf 4 m vergrößert, um einen größeren Abstand neuer Gebäude zu dem angrenzenden Nachbargrundstück sicherzustellen.

3.5 Verkehrsflächen, Erschließung

Bezüglich der verkehrlichen Erschließung ergeben sich im Rahmen der 7. Änderung keine Veränderungen.

3.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bleiben gegenüber der 6. Änderung unverändert: 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, mit Ausnahme der mit einem Leitungsrecht festgesetzten Flächen im WA-Gebiet.

Abweichend zu obiger Regelung sind auf den mit einem Leitungsrecht im WA-Gebiet festgesetzten Flächen lediglich Stellplatzanlagen (Parkplätze) zulässig.

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

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente zu regeln. Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild der geplanten Wohnsiedlung insgesamt Einfluss haben. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen und sind so gewählt, dass den Bauherren ein Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt.

Die Örtlichen Bauvorschriften bleiben gegenüber der 6. Änderung unverändert:

4.1 Dachneigungen/Dachform

4.1.1 Dachform

Die Dächer sind als Sattel-, Walm oder Zeltdach auszubilden. Flachdächer sind nicht zulässig.

4.1.2 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.

4.1.3 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.

4.1.4 Bedachung

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

4.2 Außenwandgestaltung und Dacheindeckungen 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.

4.3 Einfriedungen

Als Abgrenzung der Grundstücke 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.

5. **Immissionsschutz**

Zur Ermittlung der Verkehrs- und Gewerbeimmissionen und deren Belastung auf eine angrenzende Wohnbebauung wurde bereits im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes ein Fachbeitrag Schallschutz erstellt. Aufgabe dieser Untersuchung war es, die relevanten Emissions- und Beurteilungspegel auf der Fläche des Plangebiets zu simulieren. Das Gebiet wird von der *Ibbenbürener Straße* (L 504) verlärm, da diese westlich des Plangebietes verläuft.

Gleichzeitig liegt nördlich des Plangebietes ein Gewerbebetrieb, dessen zulässige Emissionen ebenfalls untersucht wurden.

Da dieses Gutachten nur ein Jahr alt ist, können die dort getroffenen Annahmen auch für diese 7. Änderung weiterhin zu Grunde gelegt werden:

5.1 Verkehrslärm

Bei der Änderung des Bebauungsplanes sind die Belange des Schallschutzes für künftige Anwohner und Nutzungen zu berücksichtigen. Maßgeblich ist dabei die Lärmvorsorge auf der Basis der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Aufgabe der als Anlage „Fachbeitrag Schallschutz“ beigefügten Untersuchung war es, die relevanten Emissions- und Beurteilungspegel auf der Fläche des Plangebietes zu simulieren. Das Gebiet wird von der *Ibbenbürener Straße* (L 504) verlärm, da diese direkt südlich des Plangebietes verläuft.

Die Berechnung hat ergeben, dass mit Überschreitungen der Orientierungswerte am Tag und in der Nacht zu rechnen ist.

Zum Schutz der Wohngebäude sind Festsetzungen entsprechend der DIN 4109 notwendig. Im Bebauungsplan sind die Lärmpegelbereiche III bis IV auf den betroffenen überbaubaren Bereichen festzusetzen.

Außenwohnbereiche sollten dort nur im Schallschatten der Wohngebäude mit einer Eigenabschirmung errichtet werden.

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen.

5.2 Gewerbelärm

Der SB-Markt hat in seiner Baugenehmigung die Auflage erhalten, dass er auf dem Flurstück 226, auf dem das Mischgebiet ausgewiesen werden soll, die Richtwerte eines Mischgebietes nach TA Lärm einhalten muss. Im nördlichen Bereich am Meisenweg sind die Richtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet einzuhalten. Ein Nachtbetrieb inkl. Anlieferung ist für den SB-Markt nicht genehmigt worden.

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.

Die Baufenster des geplanten Allgemeinen Wohngebiets (**WA 2**) haben in etwa den gleichen Abstand wie die Bestandsbebauung am Meisenweg, an dem der SB-Markt die Richtwerte einhalten muss. Somit kann davon ausgegangen werden, dass der Richtwert auch an den geplanten Baufenstern eingehalten wird.

Auf der Basis dieser Annahmen sind für den Gewerbelärm keine separaten Berechnungen im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen.

6. **Verwirklichung des Bebauungsplanes**

6.1 Ver- und Entsorgung

Veränderungen bezüglich der Ver- und Entsorgung ergeben sich durch die 7. Änderung nicht.

6.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Up den Stort Esch“ befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW).

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern werden nicht berührt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Up den Stort Esch“ sind keine Baudenkmale betroffen.

6.4 Altlasten

Im Geltungsbereich der 7. Änderung sind keine Altlasten bekannt. Der Gefahrenverdacht kann daher vorbehaltlich der ordnungsbehördlichen Einschätzung als ausgeräumt gelten.

7. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung handelt es sich um eine Planung, welche die Grundzüge der Planung nicht berührt. Da es sich zudem nicht um ein Vorhaben handelt,

- das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,
- bei dem Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete) bestehen und
- bei dem Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind,

wird die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt und es kann entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden.

Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB bleibt hiervon unberührt, sofern durch die Planung Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG vorbereitet werden. Bei der vorliegenden Planung ist nicht von einem Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes auszugehen. Eine Kompensationsermittlung wird nicht erforderlich.

Mögliche Einflussnahmen der Planung auf das Schutzgut Mensch werden unter dem Punkt Immissionsschutz behandelt.

II. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Up den Stort Esch“ hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.05.2019 bis 24.06.2019 öffentlich ausgelegen. Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Hopsten in seiner Sitzung am 11.07.2019 die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Up den Stort Esch“ sowie die Begründung beschlossen.

Hopsten, den 15.07.2019

Der Bürgermeister

gez.: Pohlmann

.....
(Winfried Pohlmann)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 25.06.2019

Lh/Sp-313.092

gez.: i. A. Lehmann

.....
(Der Bearbeiter)

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