



Gemeinde Hopsten

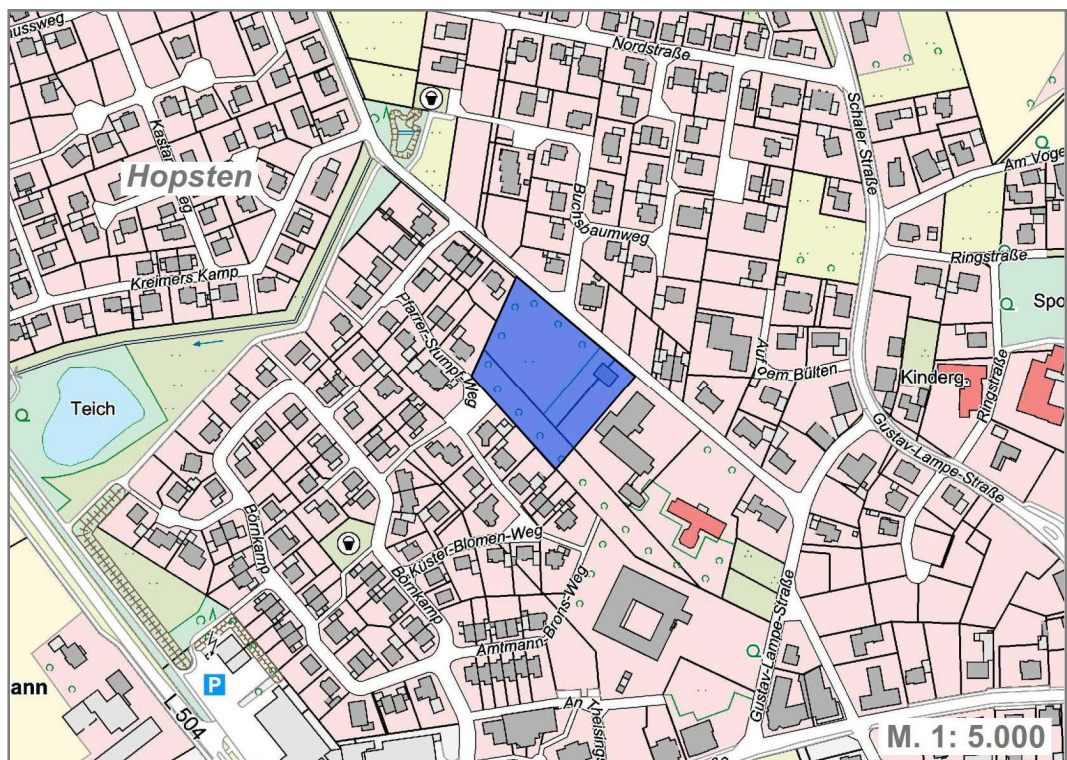
Kreis Steinfurt

Bebauungsplan Nr. 90 „Kindergarten Hospitalstraße“

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 des Bebauungsplanes Nr. 90 „Kindergarten Hospitalstraße“ treten die ursprünglichen Bebauungspläne und dessen Festsetzungen 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 der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf, hier; Kindergarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung *Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen*, hier: *Kindergarten* sind sämtliche im Zusammenhang mit dem Betrieb eines Kindergartens benötigten baulichen Anlagen/Einrichtungen wie z. B. Spiel-, Versammlungs-, Sport-, Schulungs-, Sanitär- und Aufenthaltsräume oder Abstellflächen etc. sowie mit der Zweckbestimmung verbundenen Nebenanlagen zulässig.

Fläche für den Gemeinbedarf, hier; Seniorenheim (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung *Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen*, hier: *Seniorenheim* sind sämtliche im Zusammenhang mit dem Betrieb eines Seniorenheims benötigten baulichen Anlagen/Einrichtungen wie z. B. Schlaf- räume, Versammlungs-, Küchen-, Schulungs-, Sanitär- und Aufenthaltsräume oder Abstellflächen etc. sowie mit der Zweckbestimmung verbundenen Nebenanlagen zulässig.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

3. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO und § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO dahingehend geregelt, dass sie nur innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten **St**-Fläche zulässig sind.

4. Nebenanlagen (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gemäß werden im Bebauungsplan gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO dahingehend geregelt, dass sie auf dem gesamten Grundstück – mit Ausnahme der festgesetzten Grünflächen – zulässig sind.

5. Private Grünflächen mit Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25b BauGB)

Die in den Grünflächen enthaltenen Strukturen (Schnitthecke, wassergebundene Wegeführung, Eichenallee) bleiben erhalten.

Zum Erhalt der Gehölzstrukturen setzt der Bebauungsplan verbindlich eine Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Erhaltungsgebot) fest. Die Gehölzbestände sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt gleichartig zu ersetzen.

Die Errichtung zusätzlicher baulicher Anlagen innerhalb der Grünfläche ist unzulässig. Ein Rückbau der Wegeführung ist zulässig. Die Errichtung eines abschließbaren Zugangstores für die Feuerwehr vom Pfarrer-Stumpf-Weg aus ist zulässig.

6. Pflanzbindung - Einzelbaumfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Alle im Bebauungsplan dargestellten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt gleichartig zu ersetzen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 44 BNatSchG)

Folgende Vorgaben für eine möglichst zielgerichtete und fledermaus-/insektenfreundliche Beleuchtung sind zu beachten: Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm zu verwenden (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten mit Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich). Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden. Die Lampen sind bedarfsgerecht und möglichst niedrig aufzustellen, die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1. Stellplätze

Sämtliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie versickerungsfähigen Betonpflastersystemen (Splittfuge, Rasenfuge), Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke zu befestigen. Die Vorgabe gilt nicht für Zu- und Abfahrten.

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.
2. 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.
3. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Hopsten, Fachbereich 4 / Bauen & Wohnen, Bunte Straße 35, 48496 Hopsten eingesehen werden.
4. Bodenfunde:

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und

Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).

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.

5. **Altablagerungen:**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Kreis Steinfurt) zu benachrichtigen.
6. Durch Flächenversiegelung wird eine erhöhte Erwärmung der Umgebungsluft hervorgerufen. Die Befestigung von Flächen außerhalb der überbaubaren Bereiche und Stellplätze sollte aus siedlungsklimatischen Gründen wie auch im Hinblick auf die Grundwasserneubildung so weit wie möglich vermieden werden.
7. Für die Anlage der Freianlagen wird die Pflanzung standortheimischer Gehölze und die Verwendung von heimischen Stauden und Saatgut empfohlen, um durch naturnahe Gartengestaltung ökologische Funktionen im Siedlungsbereich zu erhalten.
8. **Hinweise zum Artenschutz:**
Eine Baufeldräumung ist nur im Zeitraum vom 01. August bis 28. Februar zulässig. Gehölzrodungen erfolgen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 5 BNatSchG im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar. Für Bäume in gärtnerisch genutzten Anlagen gilt die gesetzliche Vorgabe nicht, wird aber dringend empfohlen. Anderenfalls ist im Sinne des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG vor Fäll- oder Schnittmaßnahmen sicherzustellen, dass das Gehölz nicht als Brut- oder Lebensstätte für Vögel dient. Zu diesem Zweck erfolgt im Vorfeld der Fällung eine fachgutachterliche Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände, um Verstöße gegen das artenschutzrechtliche Tötungsverbot auszuschließen.
9. Während des Baustellenbetriebs sind die zu erhaltenden Bäume fachgerecht gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.
10. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen Telekommunikationsleitungen der Deutschen 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. (Internet: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder mailto: Planauskunft.West1@telekom.de).

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 15.12.2020
Lh/Mi/Su-313.093

gez.: Tovar

.....
(Der Bearbeiter)

