## VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss:**
Der Rat der Gemeinde Hopsten hat in seiner Sitzung am 17.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 "Schützenstraße" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 07.01.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hopsten, den 11.01.2021

gez.: Kleine-Harmeyer
........................................
Bürgermeister

**Frühzeitige Unterrichtung:**
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 11.01.2021 bis zum 12.02.2021 gem. § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.
Die Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.01.2021 gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet. Ihnen wurde bis zum 12.02.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hopsten, den 15.02.2021

gez.: Kleine-Harmeyer
........................................
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung:**
Der Rat der Gemeinde Hopsten hat in seiner Sitzung am 25.03.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt sowie die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.04.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom 26.04.2021 bis 28.05.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.04.2021 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.
Ihnen wurde bis zum 28.05.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hopsten, den 01.06.2021

gez.: Kleine-Harmeyer
........................................
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss:**
Der Rat der Gemeinde Hopsten hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.07.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hopsten, den 05.07.2021

gez.: Kleine-Harmeyer
........................................
Bürgermeister

**Inkrafttreten:**
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 91 "Schützenstraße" wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 18.12.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 18.12.2021 rechtsverbindlich geworden.

Hopsten, den 18.12.2021

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 17.12.2020 übereinstimmt und die Festsetzung der Planung geometrisch eindeutig ist.

Hopsten, den 17.12.2020

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

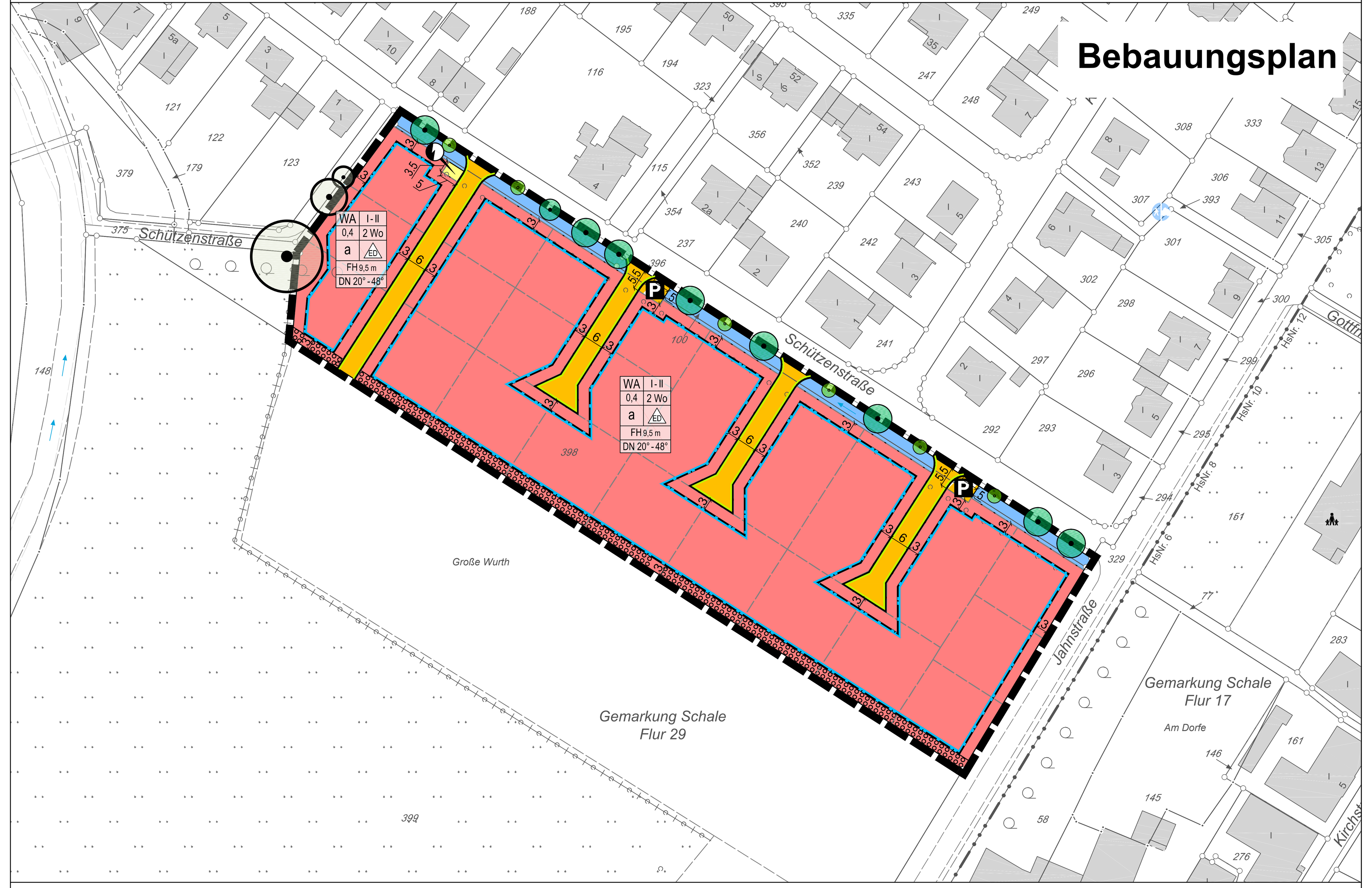
**M. 1: 1.000**

0 50 100 150m

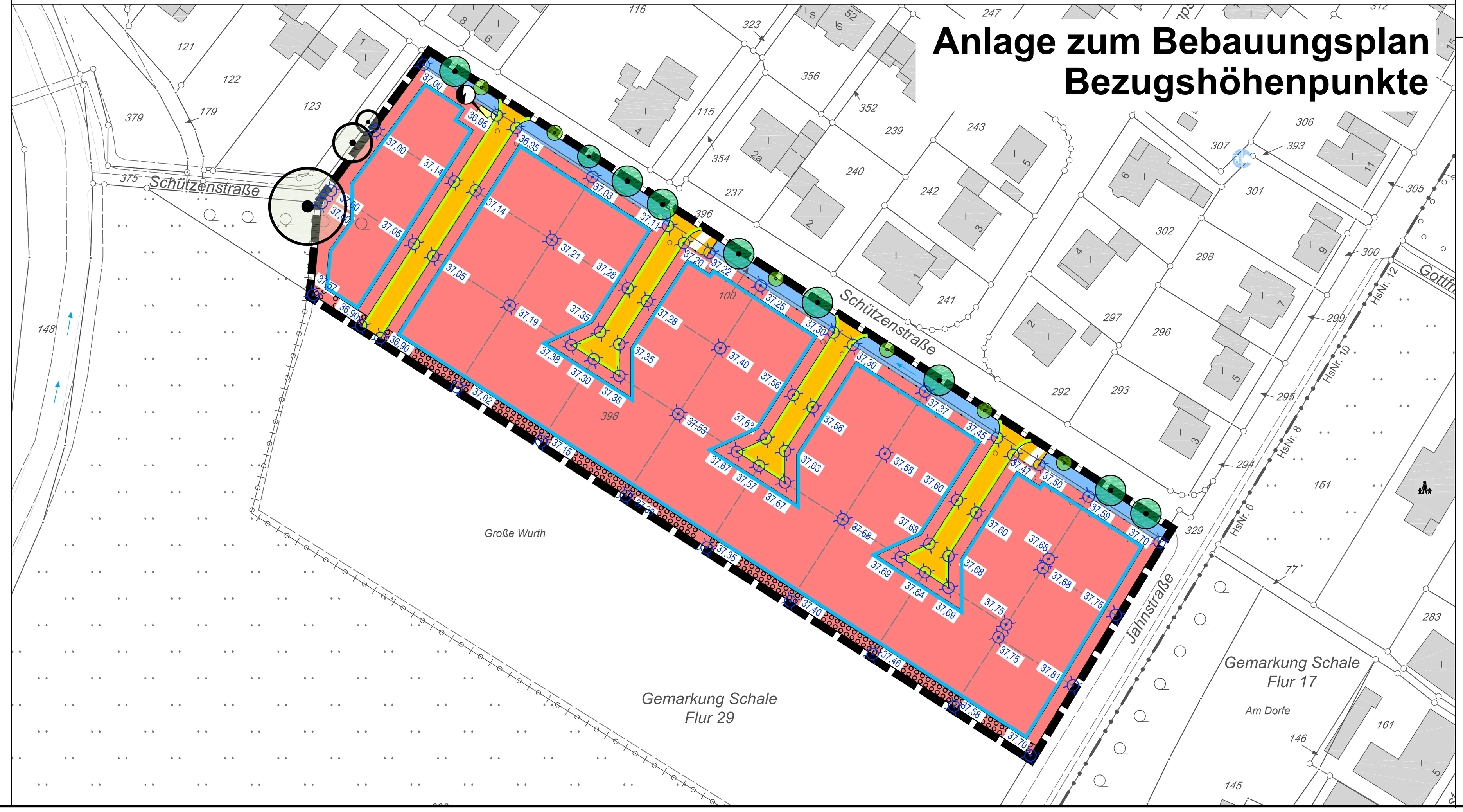
# Gemeinde Hopsten

Kreis Steinfurt, OT Schale

# Bebauungsplan Nr. 91 "Schützenstraße"




**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
   - 0,4 – Grundflächenzahl
   - I - II – Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
   - FH 9,5 m – Firsthöhe, als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   - a – offene Bauweise
   - ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
   - Baugrenze
4. Verkehrsflächen
   - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
   - P – Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentliche Parkfläche mit Ladestation
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. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
   - Wasserflächen
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
   - Anpflanzen: Bäume
   - Erhaltung: Bäume
8. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
9. Anforderungen an die Gestaltung
   - DN 25° - 48° – Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß
10. Nachrichtliche Übernahme
    - Bäume (nachrichtlich)
11. Zusätzliche Darstellungen
    - Parzellierungsvorschlag

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zu den Festsetzungen in zeichnerischer Form sind textliche Festsetzungen vorgesehen und zwar
**Planungsrechtliche Festsetzungen:**

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
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 zwei 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 er mindestens 1,0 m von den Gebäudeecken des quadratischen Erdgeschosses abrückt.

2. **Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Pro Wohngebäude sind im Allgemeinen Wohngebiet **WA** maximal zwei Wohnungen zulässig: je Einzelhaus maximal zwei und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung.

3. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**
Im **WA** 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 11 m.

Ansonsten gelten die Bestimmungen über die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
Im WA sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)**
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. **Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt gleichartig zu ersetzen.
Im Zuge der Baumaßnahmen sind die anerkannten technischen Regeln zum Baumschutz auf Baustellen zu beachten.
Überspannende Kronentraufbereiche von nicht im Bebauungsplangebiet wurzelnden Bäumen sind von jeglicher Überbauung und Versiegelung freizuhalten.

6. **Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
   a) **Einzelbaumfestsetzungen an der *Schützenstraße***
   An den zeichnerisch dargestellten Standorten sind Hochstämme der Baumart Sand-Birke (*Betula pendula*) zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten ist parallel zur *Schützenstraße* eine Verschiebung um bis zu 1,5 m in beide Richtungen möglich. Mindest-Pflanzqualität: StU 18 - 20.
   Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, Ausfälle sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt gleichartig zu ersetzen.
   b) **Pflanzgebot Hecke**
   Im Bereich der zeichnerisch dargestellten Fläche mit Pflanzgebot ist eine freiwachsende Hecke aus standortheimischen Laubholzarten gemäß untenstehender Pflanzliste anzulegen. Je Wohngrundstück sind mindestens drei Arten der Gehölzliste zu verwenden. Die Pflanzung erfolgt mindestens einreihig mit Pflanzabständen zwischen 1,00 m und 1,50 m.

| Pflanzliste Hecke<br>Verwendung von Pflanzware gebietsheimischer Herkunft: Vorkommens-gebiet 1 "Norddeutsches Tiefland" | |
|---|---|
| Name dt. | Name bot. |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Hasel | Corylus avellana |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Traubenkirsche | Prunus padus |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Gemeine Hundsrose | Rosa canina |
| Hecken-Rose | Rosa corymbifera |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |

   Die Hecke ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Eine Pflege erfolgt unter dauerhaftem Erhalt der Heckenstruktur auf einer Mindesthöhe von ca. 2,0 m durch Beschnitt und/oder einzelgehölzweisen Rückschnitt. Sollte zur Erhaltung der Hecke eine umfassende Verjüngung durch starken Rückschnitt (Auf-den-Stock-Setzen) erforderlich werden, so ist dieses pro Pflegegang auf höchstens der Hälfte des Pflanzstreifens und nur abschnittsweise auf maximal 50 m Abschnittslänge zulässig.
   c) **Pflanzgebote auf den Wohngrundstücken**
   Je 400 m² Grundstücksfläche erfolgt die Pflanzung eines mindestens kleinkronigen Laubbaums oder eines Obstbaumes als Hochstamm oder Halbstamm. Nicht zulässig sind klein- oder schmalwüchsige Sorten mit Endbreiten und -höhen unter 5 m und Nadelgehölze.

7. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: Beleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm und mit Farbtemperaturen unter 3.000 Kelvin (z. B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten mit Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich) sowie geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden.

8. **Externe Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB)**
Die externe Kompensation erfolgt über eine Maßnahme der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt in der Gemarkung Riesenbeck, Flur 30, Flurstück 52 tlw. Auf der zugeordneten Teilfläche des Flächenpools „Klosterwald Gravenhorst“ erfolgt die Umwandlung von Nadelwald in Laubwald.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW
**Für den Geltungsbereich gelten folgende Festsetzungen:**

1. **Höhenbezugspunkte (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW, § 18 Abs. 1 BauNVO)**
Im Bebauungsplan werden Bezugshöhenpunkte für die Ermittlung der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden der Wohngebäude (OKFF) festgesetzt (Anlage „Plan Bezugshöhen-punkte“). Diese sind als Höhe über NHN definiert. Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfuß-bodens darf dabei nicht mehr als 0,50 m über dem höchsten zugehörigen Höhenbezugs-punkt liegen.

Die OKFF entspricht dem unteren Bezugspunkt für die Ermittlung von 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 (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)**
Die Firsthöhe (FH) der Gebäude bzw. die Höhe baulicher Anlagen (GH) wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen.

Die Firsthöhe darf im Allgemeinen Wohngebiet folgenden Wert nicht überschreiten:
WA = 9,5 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. **Grundstücksmodellierungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)**
Das komplette Baugrundstück muss auf die im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunkte aufgefüllt werden.

4. **Gestaltung der Dächer (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)**
Die Dachneigung wird mit 20° bis 48° festgesetzt. Bei Gebäuden, deren 2. Vollgeschoss nicht im Dachgeschoss errichtet wird, wird als Dachform das Zeltdach 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.

5. **Gestaltung der Fassaden (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)**
Für die Außenwandflächen aller Haupt- und 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.

6. **Doppelhäuser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)**
Für die im **WA** 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.

7. **Gestaltung der Einfriedung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)**
Zur Einfriedung der Baugrundstücke gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind Holzzäune, Trockenmauern oder lebende Hecken aus standortheimischen Gehölzarten (Schnitthecken oder freiwachsend) zulässig. Sonstige Materialien zur Einfriedung sind zulässig, soweit sie hinter oder innerhalb von lebenden Hecken angeordnet werden. Eine Höhe von 0,80 m über Oberkante der sich anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche darf nicht überschritten werden.
Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs sind die Wohngrundstücke zur freien Landschaft hin gemäß Pflanzgebot Nr. 6 b) der textlichen Festsetzungen einzufrieden. Eine zusätzliche Einfriedung durch sonstige Materialien ist nur auf der dem Grundstück zugewandten Seite, also zwischen Hecke und Wohngebäude, zulässig.

8. **Unterbringung von Mülltonen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)**
Mülltonnen, die außerhalb von geschlossenen Gebäuden aufgestellt werden, müssen durch Eingrünung, Einfassung, etc. vor Einblick von Seiten der Erschließungsstraße geschützt werden.

9. **Private Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)**
Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

10. **Vorgärten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)**
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.

11. **Ausschluss von Außentreppenanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)**
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 Untere Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

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

5. **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.

6. **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.

7. **EWE-Netz GmbH**
Im Plangebiet beziehungsweise in unmittelbarer Nähe befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE Netz GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut oder anderweitig gefährdet werden. Es ist daher sicherzustellen, dass die Leitungen und Anlagen weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten.

8. **Bundeswehr**
Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines militärischen Fluggebietes. Es ist daher mit Lärm-/ und Abgasimmissionen zu rechnen. Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht anerkannt werden.

9. **Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen**
Der für eine Wohnbebauung vorgesehene Bereich befindet sich in einem stark ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Lärm, Stäube, u. a. m.) kommt, die aus der Tierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feuertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren.

10. 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 Siedlungsgebiet zu erhalten.

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

12. Im Hinblick auf eine klimafreundliche Energiegewinnung wird die Installation und Nutzung von Solaranlagen empfohlen.

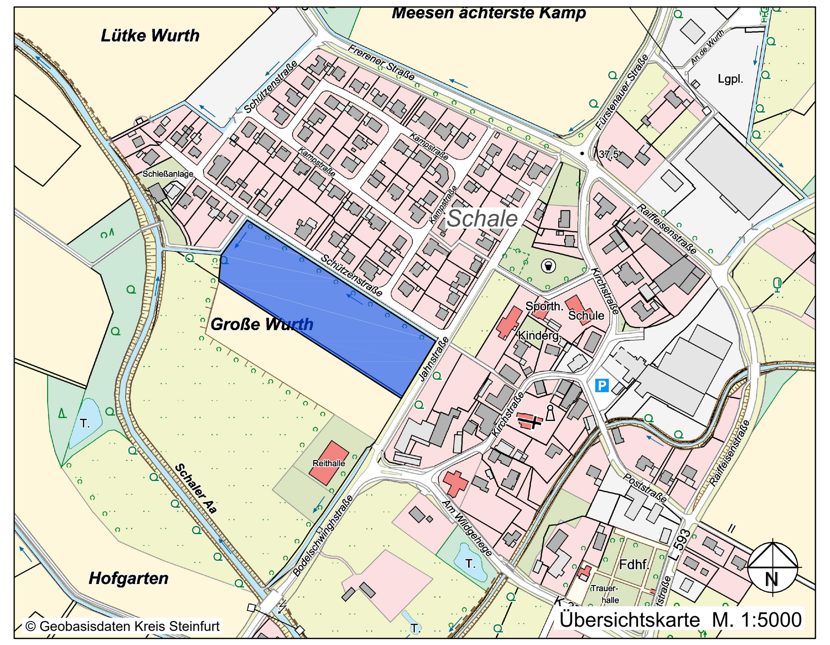
13. Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des örtlich anstehenden Bodens im Zuge der Bauarbeiten ist auf einen sachgerechten Umgang mit dem Boden nach den anerkannten Regeln der Technik zu achten (siehe auch Umweltbericht Kapitel 4.2).

14. Es wird empfohlen, dass auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Zisterne sollte pro Einfamilienhaus oder je Doppelhaushälfte 3 m³ und pro Mehrfamilienhaus 10 m³ betragen. Das Niederschlagswasser sollte als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung verwendet werden.

15. **Artenschutzrechtliche Belange**
Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist durch nachfolgende verbindliche Maßnahmen zu vermeiden:
Entsprechend §§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Fällung, Rodung sowie Rückschnitt von Gehölzen zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. 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.
Zeitliche Beschränkung der bauvorbereitenden Maßnahmen: Eine Baufeldräumung ist nicht zulässig im Zeitraum zwischen dem 15.03. und dem 31.07.
Hinweise/Empfehlungen zum Artenschutz:
Ergänzend zur textlichen Festsetzung Nr. 8 (Beleuchtung) gelten folgende Empfehlungen: Leuchtkörper sollten bedarfsgerecht und möglichst niedrig aufgestellt und die Beleuchtungsdauer auf das notwendige Maß begrenzt werden.
Für weitere Empfehlungen z. B. zur Aufhängung von Fledermauskästen wird auf das artenschutzrechtliche Gutachten verwiesen, das als Anlage Bestandteil der Planunterlagen ist.

## Gemeinde Hopsten

Kreis Steinfurt
OT Schale




## Bebauungsplan Nr. 91

## "Schützenstraße"

beschleunigtes Verfahren gem. §13a BauGB

- 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.: Mi/KH | geprüft: Mi |
| Projekt-Nr.: 313.094 | Osnabrück, den 16.12.2021 |
| Maßstab: 1: 1.000 | |

N:\Projekte\313 Hopsten\094 S Schützenstraße\11 Grafik\03 Landcad\06-BP91-d-Satzung.dwg