

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.
Baordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW S. 1162), in der derzeit geltenden Fassung.
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.
Planzeichnungsverordnung (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 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 87 "Wohnen An Theisings Hof" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hopsten, den
Bürgermeister Schriftführer/in

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

Hopsten, den
Bürgermeister Schriftführer/in

Erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung: Der Rat der Gemeinde Hopsten hat in seiner Sitzung am dem geänderten/ergänzten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute (verkürzte) öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Satz 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gem. § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Ihnen wurde bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hopsten, den
Bürgermeister Schriftführer/in

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

Hopsten, den
Bürgermeister Schriftführer/in

Inkrafttreten: Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 87 "Wohnen An Theisings Hof" (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB) wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Hopsten, den
Bürgermeister Schriftführer/in

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:
Quellennverweis:
© Geobasisdaten Kreis Steinfurt 2016
Aktienzeichen: 16-11999

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.11.2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Steinfurt, den

Gemeinde Hopsten

Kreis Steinfurt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 87 "Wohnen An Theisings Hof"



LAGEPLAN DES VORHABENS M. 1:1000

URSPRUNGSBEBAUUNGSPLAN M. 1:1000

BEBAUUNGSPLAN M. 1:1000



VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN M. 1:250

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Geschossflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

TH 8,9 m Traufhöhe, als Höchstmaß

FH 11,0 m Firsthöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O Offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Sonstige Planzeichen

St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: private Stellplatzanlage

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

6. Anforderungen an die Gestaltung

DN 20° - 40° Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

SD Dachform: Satteldach

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur die folgenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

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.

3. Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen

a) Bezugspunkte

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Fahrhahnoberkante (Mittelachse) der nächstgelegenen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes.

Bezugspunkt ist die endausgebaute Straße An Theisings Hof.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Firsthöhe (FH).

b) Firsthöhe
Die Firsthöhe (FH) der Gebäude wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen. Die Firsthöhe darf 11,0 m nicht überschreiten.

c) 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 Dachhaut bezeichnet. Die Traufhöhe darf 8,9 m nicht überschreiten. Die Festsetzungen zur Traufhöhe gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. vorgezogene Treppenhäuser, Erker, Dachaufbauten, Zwerchhäuser etc.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplatzfläche St 1:

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO dahingehend geregelt, dass sie nur innerhalb der festgesetzte Stellplatzfläche St 1 zulässig sind. Stellplatzflächen St 2, 3 und 4:

Auf den als St 2, St 3 und St 4 gekennzeichneten Stellplatzflächen sind nur nicht-überdachte PKW-Stellplätze zulässig.

5. Grundstücksbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je angefangene 450 m² Grundstücksfläche erfolgt die Pflanzung von mindestens einem standortgerechten Laubbaum 2. Ordnung entsprechend nachfolgender Pflanzliste oder die Pflanzung eines hochstämmigen Obstbaums (Stammhöhe bei Pflanzung mindestens 180 cm).

Die Pflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind umgehend zu ersetzen. Die Gehölzlisten sind nicht abschließend. Nicht aufgeführte, gebietspysische und standortgerechte Gehölzarten oder Sorten der genannten Arten sind zulässig, wenn sie mit der Gemeinde Hopsten abgestimmt sind. Nadelgehölze und Koniferen sind, auch für Grundstückseinfriedungen, grundsätzlich nicht zulässig.

Table with 2 columns: Gehölzliste - Stellplatzbegrünung and Name bot. Lists various tree species like Acer campestre, Carpinus betulus, Prunus avium, Sorbus aria, Sorbus aucuparia, Sorbus intermedia, Tilia cordata, etc.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

Für den Geltungsbereich gelten folgende Festsetzungen:

1. Dachneigungen/Dachform

a) Dachform

Die Dächer sind als Satteldach auszubilden.

b) Dachneigung

Die Dachneigung beträgt zwischen 20° und 40°.

Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichend auch Flach- bzw. flachgeneigte Dächer zulässig.

Die Festsetzungen zur Dachneigung gelten nicht für Dachaufbauten, Zwerchhäuser sowie Nebenanlagen.

HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler, (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelufunde 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 Untereren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

2. Altablagerungen

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

3. Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2, Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

4. 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.

5. Sollte es zu einer Fällung der im Geltungsbereich vorhandenen Bäume oder einer Beseitigung bestehender Hecken, lebender Zäune, Gebüsche und anderer Gehölze kommen, ist der Fällzeitpunkt zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße in den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu legen.

6. Artenschutz
Gemäß Artenschutzgutachten sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände verbindlich zu beachten:

- zum Schutze brütender Vögel ist das Roden von Gehölzen auf die Monate außerhalb der Brutzeit (August bis Februar) zu beschränken;
- zum Schutze gebäudebrütender Vögel und unter Berücksichtigung potentieller Einzelquartiere von Fledermäusen unter der Verschalung des Sportlerheimes gilt eine zeitliche Abrissbeschränkung auf die Monate November bis Februar; gleiches gilt für Rodung von Bäumen mit potentieller Quartierfunktion für Fledermäuse.

7. Westnetz GmbH

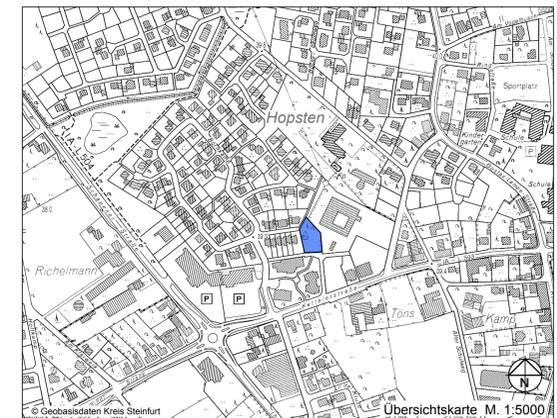
Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die ausausführenden Firmen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit der Netzplanung der Westnetz GmbH in Ibbenbüren, Telefon 05451 58-3078 in Verbindung setzen, damit diesen ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtungen angezeigt werden kann.

8. Bezirksregierung Arnsberg - Kampfmittelbeseitigungsdienst
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfräbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.



Gemeinde Hopsten

Kreis Steinfurt



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 87 "Wohnen An Theisings Hof"

beschleunigtes Verfahren gem. §13a BauGB

- Satzung -

Information block for Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner, including contact details, project number, and date.

M. 1:1000

