



Gemeinde Hopsten

Kreis Steinfurt

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 87 „Wohnen An Theisings Hof“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 „Wohnen An Theisings Hof“	1
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	1
1.2 Aufstellungsbeschluss	1
1.3 Geltungsbereich	1
1.4 Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	1
2. Planungsanlass, -ziele	1
3. Inhalt des Bebauungsplanes	2
3.1 Art der baulichen Nutzung	2
3.2 Maß der baulichen Nutzung	2
3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	3
3.4 Verkehrsflächen, Erschließung	3
3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	3
4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW	3
4.1 Dachneigungen/Dachform	3
5. Verwirklichung des Bebauungsplanes	4
5.1 Ver- und Entsorgung	4
5.2 Soziale Maßnahmen	4
5.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege	4
5.4 Altlasten	4
6. Berücksichtigung der Umweltbelange/Grünordnung	4
II. Verfahrensvermerk	6

I. Begründung

1. Grundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 „Wohnen An Theisings Hof“

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 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 „Wohnen An Theisings Hof“ beschlossen.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Gemeinde Hopsten, östlich des *Amtmann-Bronsweges* und nördlich der *Straße An Theisings Hof*. Er umfasst dort die Flurstücke 1009, 1010, 1011, 1012 und 1013 der Flur Nr. 24, Gemarkung Hopsten.

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

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 „Wohnen An Theisings Hof“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,14 ha.

1.4 Flächennutzungsplan

Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hopsten weist für den Geltungsbereich *Grünfläche* mit Zweckbestimmung *Spielplatz* aus. Somit sind die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 „Wohnen An Theisings Hof“ nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB.

2. Planungsanlass, -ziele

Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 ist die Planung, die gemeindliche Spielplatzfläche in eine Wohnbaufläche umzuwandeln. Diese Festsetzung wurde unter den damaligen Annahmen, die zum Zeitpunkt der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplanes herrschten, getroffen. Der festgesetzte Spielplatz ist jedoch nie realisiert wurden. Darüber hinaus befindet sich in unmittelbarer Nähe ein realisierter Spielplatz (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 „Börnkamp“ gelegen).

Gerade vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird die Errichtung eines weiteren Spielplatzes aus heutiger Sicht als nicht mehr nötig erachtet. Somit ist die als Spielplatz vorgehaltene Fläche aus städtebaulicher Sicht für eine andere, sinnvolle Nutzung – in diesem Falle Wohnen – zu verwenden.

Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit neun Wohneinheiten.

Da es sich bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 „Wohnen An Theisings Hof“ um eine Maßnahme der Innenentwicklung von Flächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Bereiches handelt, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im **WA** nur die regelmäßig zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

Sämtliche ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen. Diese würden den gewachsenen Charakter des Wohngebietes nachhaltig stören und werden daher für unzulässig erklärt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Zahl der Vollgeschosse $Z = II$, einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,4$ sowie einer Geschossflächenzahl $GFZ = 0,8$ festgesetzt.

3.2.1 Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen

a) Bezugspunkte

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Fahrbahnoberkante (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 Traufhöhe gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. vorgezogene Treppenhäuser, Erker, Dachaufbauten, Zwerchhäuser etc.

3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO fest-gesetzt.

3.4 Verkehrsflächen, Erschließung

Der Änderungsbereich ist bereits über die Straße *An Theisings Hof* an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Entlang des Fuß- und Radweges an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

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.

4. **Örtliche Bauvorschriften** **gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW**

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 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 des Siedlungszusammenhanges insgesamt Einfluss haben. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen.

Ein einheitlicher städtebaulicher Gestaltungsrahmen ist vor allem deshalb erforderlich, weil der Geltungsbereich sich im Innenbereich einer bereits bebauten Umgebung befindet.

4.1 Dachneigungen/Dachform

Das Dach ist als Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 20° und 40° auszubilden. Die Festsetzungen zur Dachneigung gelten nicht für Dachaufbauten, Zwerchhäuser sowie Nebenanlagen.

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

5. Verwirklichung des Bebauungsplanes

5.1 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Das geplante Gebäude an die vorhandene Kanalisation der Gemeinde Hopsten in Bezug auf die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser angeschlossen werden.

5.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

5.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 87 „Wohnen An Theisings Hof“ 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 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 87 „Wohnen An Theisings Hof“ sind keine Baudenkmale betroffen.

5.4 Altlasten

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

6. Berücksichtigung der Umweltbelange/Grünordnung

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Auch die Festlegung und Durchführung von Kompensationsmaßnahmen wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Unabhängig von diesen planungsrechtlichen Vorgaben zum beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen. Zwingend zu beachten sind ferner die Belange des Besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44 ff BNatSchG.

Durch die Planung werden keine für den Naturraum wertvollen Bereiche in Anspruch genommen. Demnach sind keine erheblichen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten. Durch die Bebauung kommt es zu Baumfällungen und zusätzlicher Versiegelung gegenüber dem Ist-Zustand. Zur Grundstücksbegrünung werden daher folgende Maßnahmen festgesetzt:

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, gebietstypische 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.

Gehölzliste - Stellplatzbegrünung	
Name dt.	Name bot.
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schwedische Mehlbeere, ggf. in Sorten	<i>Sorbus intermedia</i>
Winterlinde in Sorten	<i>Tilia cordata 'Erecta' / 'Rancho' / 'Roelvo'</i>
Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, StU 16-18	

Artenschutzrechtliche Belange gemäß §§ 44 ff BNatSchG

Mit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß §§ 44 ff BNatSchG gelten auch für bauleitplanerisch zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote. Somit ist auch in Bauleitplanverfahren die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen.

Von einer essentiellen Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tierarten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. einer Zerstörung relevanter Tierlebensräume und einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ist nicht auszugehen.

II. Verfahrensvermerk

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 „Wohnen An Theisings Hof“ hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis 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 den Bebauungsplan Nr. 87 „Wohnen An Theisings Hof“ sowie die Begründung beschlossen.

Hopsten, den

Der Bürgermeister

.....
(Winfried Pohlmann)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 20.11.2018
Lh/Sp-313.078

.....
(Der Bearbeiter)

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