



# Gemeinde Hopsten

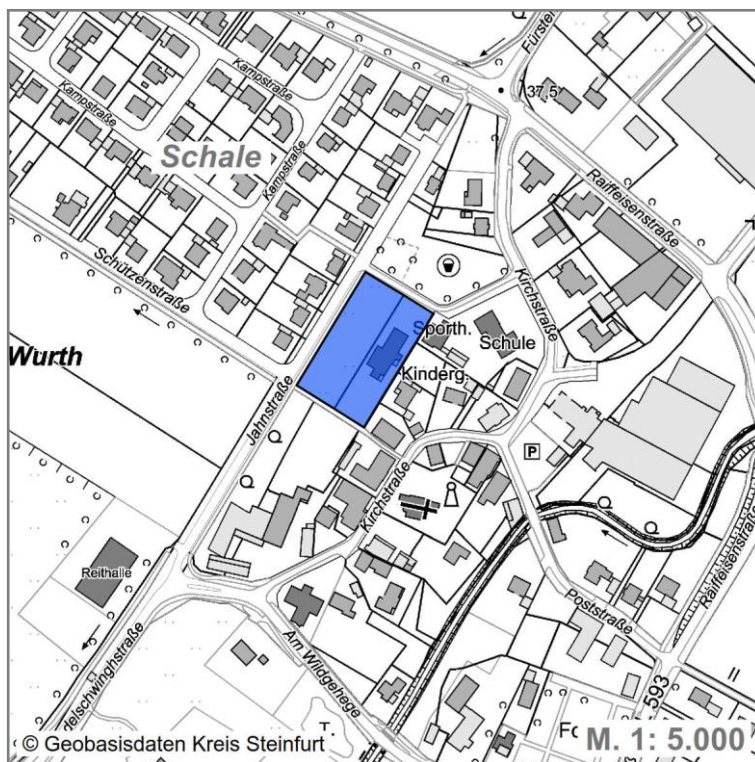
Kreis Steinfurt  
OT Schale

## Bebauungsplan Nr. 96 „westlicher Ortskern Schale“

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

### Textliche Festsetzungen

- öffentliche Auslegung -



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

Wasserwirtschaft · Infrastruktur  
Straßenbau · Verkehr  
Landschaftsplanung  
Stadtplanung  
Ingenieurvermessung  
Geoinformationssysteme

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die diesem Plan entgegenstehenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 20 „Jahnstraße“ und Nr. 24 „Ortskern Schale“ für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

### TEIL A: Planungsrechtliche Festsetzungen:

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### a) Allgemeines Wohngebiet (§ 1 i.V.m. § 4 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zulässig:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Geschossflächenzahl (GFZ)
- die Zahl der Vollgeschosse
- die Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- und Firsthöhe)

festgesetzt. Das Maß ergibt sich aus der Nutzungsschablone.

##### b) Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 19 BauNVO)

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen

- 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,

ist bis zu 50 von Hundert zulässig.

##### c) Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO)

Die max. zulässige Gesamthöhe (GH)/Traufhöhe (TH) wird relativ zur Höhe der Straße festgesetzt. Die Höhe ist als Maximalhöhe festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) ermittelt sich als Abstand zwischen dem obersten Wandabschluss der äußeren aufgehenden Außenwand (bei Flachdächern: Attika/Brüstungsabschluss, bei Pult-, Sattel- und sonstigen Dächern: Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut) und der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite in der Grundstücksmitte.

Die Firsthöhe (FH) ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem oberen Dachabschluss (First) und der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite in der Grundstücksmitte.

Höhenüberschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. technische Dachaufbauten, Antennen, Geländer, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind bis zu 1 m zulässig.

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

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäudelängen von bis zu 70 m. Die Länge der einzelnen Fassadenabschnitte ohne räumlich wirksame Versprünge ist auf 35 m begrenzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten.

### **4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)**

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, sofern ein Mindestabstand von 6 m zu den öffentlichen Straßenflächen bzw. öffentlichen Wegeflächen eingehalten wird.

### **5. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind umgehend in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

#### **a) Stellplatzbegrünung**

PKW-Stellplatzanlagen mit mehr als fünf Stellplätzen sind mit mindestens einem standortgerechten Laubbaum je fünf Stellplätze gleichmäßig zu bepflanzen. Zulässig sind geeignete Baumarten mit einem erreichbaren Mindestkronendurchmesser von 8 m. Mindest-Pflanzqualität: H 3 x v, StU 18 - 20

Die Bäume sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen. Hierbei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> zu gewährleisten. Die Baumscheiben sind mit einer offenen Vegetationsfläche von jeweils mindestens 6 m<sup>2</sup> herzustellen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahung zu schützen.

#### **b) Grundstücksbegrünung**

Je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erfolgt die Pflanzung von mindestens einem standortgerechten hochstämmigen Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder die Pflanzung eines Obstbaums als Hochstamm oder Halbstamm. Der vorhandene Baumbestand sowie die Pflanzgebote gem. 6a) sind bei Gleichwertigkeit auf die Bilanz anzurechnen.

### **6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### **a) Gestaltung von Stellplätzen und Zu- und Abfahrten**

Auf privaten Baugrundstücken sind nicht überdachte Pkw-Stellplätze und Zu- und Abfahrten in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Splittfuge, Rasenfuge, Rasengitterstein oder sonstiges Drainpflaster, Schotterrasen). Als wasserdurchlässig gelten Beläge, deren Spitzenabflussbeiwert lt. DIN 1986-100:2016-9 kleiner 0,7 ist.

## TEIL B: Örtliche Bauvorschriften

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

### 1. **Dachausbildung/ -gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)**

#### a) **Dachform und -neigung**

Oberhalb der festgesetzten Traufhöhe sind aufstehende Außenwände unzulässig und Geschosse ausschließlich als Dachgeschoss, d.h. mit geneigten Dachflächen zulässig.

Die Dächer von Hauptanlagen sind symmetrisch mit einer Dachneigung zwischen 30° und 50° auszubilden. Ausnahmen sind für begrünte Flachfächer oder Flachdächer mit regenerativen Anlagen zulässig.

#### b) **Bedachung**

Für geneigte Dächer sind als Dacheindeckungen nur Ziegel bzw. Betondachsteine in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Glasierte oder glänzende Ziegel bzw. Betondachsteine sowie Dacheindeckungen aus Blech, Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

### 2. **Fassadengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)**

Als Fassadenmaterialien sind nur Putz, roter und erdfarbener Klinker und Holz zulässig. Der Klinkeranteil muss augenscheinlich dominieren und mind. 80% der geschlossenen Fassadenfläche betragen.

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

Die Grundstücksfreiflächen zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und der vorderen, zur straßenseitigen Grundstücksgrenze hin gelegenen und bis zur seitlichen Grundstücksgrenze verlängerten Gebäudeflucht (Vorgärten) sind gärtnerisch anzulegen. Mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten zu den Grundstücken sind die Vorgartenflächen zu mindestens 75 % als Vegetationsfläche anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten. Nicht zulässig ist die großflächige vegetationslose Verwendung von Kies, Kiesel, Schotter, Steinen etc. und Folienabdeckung. Die Fläche für Zuwegungen und Stellplätze darf eine Breite von 7 m nicht überschreiten. Ausnahmen können für Nicht-Wohnnutzungen mit einem erhöhten Stellplatzbedarf zugelassen werden.

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

Zur Einfriedung der Baugrundstücke gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich lebende Hecken aus in Deutschland heimischen Laubgehölzarten (Schnitthecken oder freiwachsend) zulässig. Sonstige Materialien zur Einfriedung sind zulässig, soweit sie grundstücksseitig hinter oder innerhalb von lebenden Hecken angeordnet werden.

Für straßenseitige Einfriedungen ist eine Höhe von bis zu 0,8 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

### 5. **Private Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)**

Je Wohneinheit (WE) sind mindestens 1,5 Stellplätze auf den jeweiligen zugehörigen Grundstücken nachzuweisen.

## HINWEISE/EMPFEHLUNGEN

1. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.
2. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) und Merkblätter können während der Dienststunden bei der Gemeinde Hopsten, Fachbereich 4 / Bauen & Wohnen, Bunte Straße 35, 48496 Hopsten, eingesehen werden.
3. **Bodenfunde**

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 dem Kreis Steinfurt als Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
4. **Altablagerungen**

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

Der Geltungsbereich liegt über dem Erlaubnisfeld „Ibbenbüren“. Die Erlaubnis für das Feld „Ibbenbüren“ ist erloschen. Auskunft erteilt die Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 65.
6. **Kampfmittel**

Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten, da es keine Garantie dafür gibt, dass das Gelände frei ist von Kampfmittel. Weist bei Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde der Polizei zu verständigen.
7. **Ver- und Entsorgungsleitungen**

Die im Plangebiet vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt und anderweitig gefährdet werden. Sollten die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z.B. Änderung, Beseitigung Neuherstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich.
8. **Artenschutzrechtliche Belange**

Im Falle erforderlicher Gehölzbeseitigungen wird auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verwiesen.

Beleuchtung: Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sollten bei der Außenbeleuchtung 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 verwendet werden.
9. **Gestaltung von Freiflächen, Zu- und Abfahrten sowie Stellplätzen**

Gem. § 8 Abs. 1 Landesbauordnung NW sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

## 10. Bodenschutz

Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des örtlich anstehenden Bodens im Zuge der Bauarbeiten ist auf einen sachgerechten Umgang mit dem Boden nach DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten), DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial), DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu achten.

## 11. Pflanzlisten

Die Auswahl heimischer Laubgehölze erfolgt unter Berücksichtigung der standörtlichen Gegebenheiten entsprechend der Liste zur „Verwendung heimischer Gehölze für Pflanzungen in Nordrhein-Westfalen“ (Bezirksregierung Arnsberg - Dezernat 33, 2008).

Autochthones, d.h. gebietseigenes Pflanzenmaterial entstammt dem Vorkommensgebiet 1 „Nordostdeutsches Tiefland“ (Gehölze) bzw. dem Ursprungsgebiet 2 „Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland“ (Saatgut). Für die Auswahl geeigneter Baumarten zur Pflanzung von Straßen- und Stellplatzbäumen kann nachfolgende Vorschlagsliste herangezogen werden:

Pflanzliste Straßenbäume/Stellplätze			
Name dt.	Name bot.	Höhe	Breite
Spitz-Ahorn-Sorten	<i>Acer platanoides</i> 'Allershausen'	15-20	-10
	<i>Acer platanoides</i> 'Apollo'	14-18	10-15
Europäischer Zürgelbaum	<i>Celtis australis</i>	10-20	10-15
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>	15-18	8-12
Rotesche	<i>Fraxinus pennylvanica</i>	15-20	10-15
Gingkobaum	<i>Ginkgo biloba</i>	15-30	10-15
Tupelobaum	<i>Nyssa sylvatica</i>	15-20	8-12
Platane	<i>Platanus acerifolia</i>	20-30(40)	15-25
Zerreiche	<i>Quercus cerris</i>	20-30	10-15(25)
Ungarische Eiche	<i>Quercus frainetto</i>	10-20(25)	10-15
Sumpfeiche	<i>Quercus palustris</i>	15-20(25)	8-15(20)
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	20-30(40)	15-20(25)
Stieleiche	<i>Quercus robur</i> syn. <i>Quercus pedunculata</i>	25-32(40)	15-20(25)
Amerikanische Roteiche	<i>Quercus rubra</i>	20-25	12-18(20)
Scheinakazie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	20-25	12-18(22)
	<i>Robinia pseudoacacia</i> 'Sandruidiga'	20-25	12-18(22)
	<i>Robinia pseudoacacia</i> 'Semperflorens'	15-20	10-15(18)
Amerikanische Stadtlinde - Sorte	<i>Tilia cordata</i> 'Erecta'	15-20	10-12(14)
Silberlinde in Sorten	<i>Tilia tomentosa</i> 'Brabant'	20-25(30)	12-18(20)
	<i>Tilia tomentosa</i> 'Szeleste'	20-25	12-15
Ulme (Hybrid-Sorten)	<i>Ulmus-Hybride</i> 'Rebona'	15-20	10-15
mittelkronige Bäume/Bäume 2. Ordnung			
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	10-15	10-15
	<i>Acer platanoides</i> 'Emerald Queen'	-15	8-10
	<i>Acer platanoides</i> 'Royal Red'	-15(20)	8-10
Italienische Erle	<i>Alnus cordata</i>	10-15	8-10
Purpurerle	<i>Alnus x spaethii</i>	12-15	8-10
Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>	10-15(20)	8-12
Gefülltblühende Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i> 'Plena'	10-15	8-10

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 16.05.2022  
Bu/Su/Ei-313.102

.....  
(Der Bearbeiter)

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