



# Gemeinde Hopsten

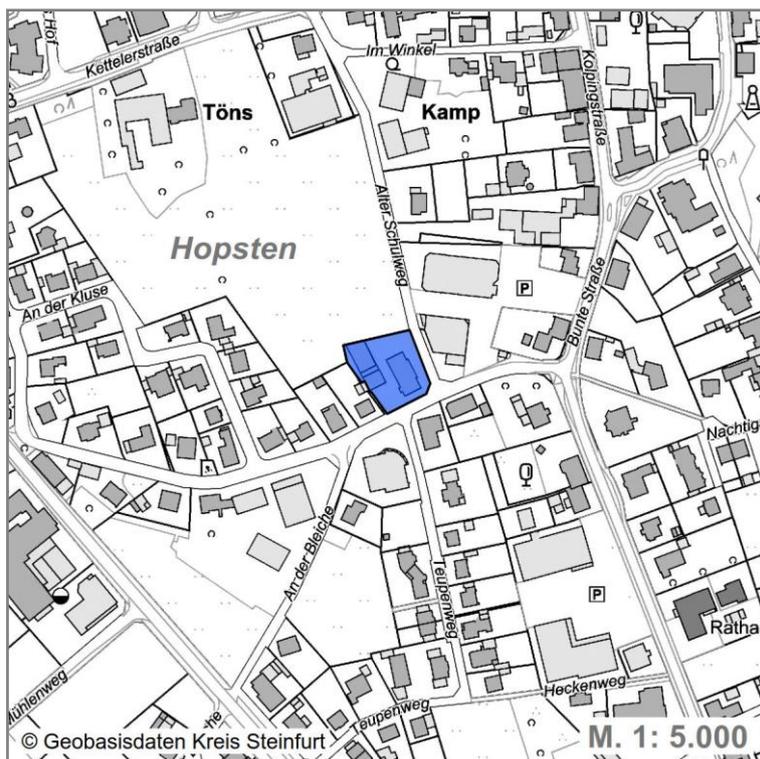
Kreis Steinfurt

## Bebauungsplan Nr. 97 „Ehemalige Genossenschaft“

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

### Textliche Festsetzungen

- frühzeitige Beteiligung -



**Ingenieure + Planer**

Infrastruktur und Stadtentwicklung  
GmbH & Co. KG

Wasserwirtschaft · Infrastruktur  
Straßenbau · Verkehr  
Landschaftsplanung  
Stadtplanung  
Ingenieurvermessung  
Geoinformationssysteme

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 97 „Ehemalige Genossenschaft“ treten die diesem Plan entgegenstehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 18 „An der Kluse“, 1. Änderung für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

### TEIL A: Planungsrechtliche Festsetzungen:

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

##### 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 (Gesamthöhe)

festgesetzt. Das Maß ergibt sich aus der Nutzungsschablone.

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

Die Grundflächenzahl ergibt sich aus der Nutzungsschablone. 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 nur zulässig.

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

Die Höhenfestsetzungen ergeben sich aus der Nutzungsschablone. Die max. zulässige Gesamthöhe (GH) wird relativ zur Höhe der Straße festgesetzt. Die Höhe ist als Maximalhöhe festgesetzt.

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

### **3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Flächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die rückwärtige, vom öffentlichen Straßenraum abgewandte Baugrenze darf durch Balkone, Wintergärten, Überdachungen und Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden, sofern ihre Breite maximal 5,0 m beträgt.

### **4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die graphische Darstellung der Firstrichtung festgesetzt. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO, bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO sowie untergeordnete Gebäudeteile und Nebenfirste sind von dieser Festsetzung ausgenommen, sofern sie sich der Hauptfirstrichtung räumlich klar unterordnen (z. B. durch Anschluss unter Hauptfirst) und max. 1/3 der Länge der Hauptfirstrichtung besitzen.

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

Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht in den Vorgärten (siehe Örtliche Bauvorschrift Nr. 3).

### **6. Pflanzerschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind zu erhalten und bei Ausfällen wertgleich zu ersetzen. Vom festgesetzten Standort kann im Falle einer Ersatzpflanzung um bis zu 2 m abgewichen werden.

### **7. 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- Stellplätze mit fünf oder mehr zusammenhängenden Einstellplätzen sind je angefangene fünf Stellplätze mit einem hochstämmigen Laubbaum gleichmäßig zu bepflanzen. Die Artenauswahl umfasst geeignete Gehölzarten mit einem erreichbaren Kronendurchmesser von mindestens 8 m.

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 und gegen Überfahrgang zu schützen.

#### **b) Grundstücksbegrünung**

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erfolgt die Pflanzung von mindestens einem standortgerechten hochstämmigen Laubbaum mit einem erreichbaren Kronendurchmesser von

mindestens 6 m oder die Pflanzung eines Obstbaums als Hochstamm oder Halbstamm. Bestandsbäume und Pflanzgebote gemäß Nr. 7 a) sind anrechenbar.

**c) Heckenpflanzung**

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist gemäß zeichnerischer Darstellung eine Abpflanzung aus in Deutschland heimischen Laubgehölzen anzulegen. Die Hecke kann geschnitten oder freiwachsend angelegt werden. Die Mindesthöhe beträgt 1,50 m.

## 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

Das Hauptdach der Hauptanlage ist mit gleichseitig geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° auszubilden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind von dieser Regelung ausgenommen.

#### b) Bedachung

Für geneigte Dächer der Hauptanlage 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, Naturstein, Holz und Holzimitate 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)

Vorgärten sind die Grundstücksfreiflächen zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) und der dieser zugewandten Gebäudeaußenwand des Hauptgebäudes einschließlich ihrer gedachten Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

Vorgärten sind mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen als Vegetationsfläche anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten. Sie sind von Nebenanlagen frei zu halten. Die Zufahrtbreite darf max. 3,5 m betragen. Die Zuwegungsbreite ist auf 1,5 m begrenzt. Die Fläche für Zufahrten und Zuwegungen darf eine Breite von zusammengerechnet 7,5 m je Grundstück nicht überschreiten.

Nicht zulässig ist die großflächige vegetationslose Verwendung von Kies, Kiesel, Schotter, Steinen etc. und wasserundurchlässige Sperrschichten (z. B. Abdichtbahnen, Folienabdeckung etc.).

Ausnahmen können für Balkone und Terrassen zugelassen werden, sofern diese innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

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

Einfriedungen gegenüber öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,7 m zulässig. Sie sind als Mauern in Material und Farbe des Hauptgebäudes, als Natursteinmauern, Holzlattenzäune oder durchsehbare Metallzäune und in Form von lebenden Hecken aus in Deutschland heimischen Gehölzen (geschnitten oder freiwachsend) zulässig. Dies gilt auch für Einfriedungen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen im Bereich der Vorgärten.

### 5. 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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
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 der Gemeinde Hopsten als Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 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. **Kampfmittel**

Eine Luftbildauswertung und Kampfmitteluntersuchung hat nicht stattgefunden. Es wird empfohlen, im Rahmen der nachgelagerten Planung eine Luftbildauswertung und ggf. Kampfmitteluntersuchung durchzuführen.

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.
6. **Umgang mit Bauabfällen und Abbruchmaterial**

Im Vorfeld von Abbrucharbeiten sollte das Gebäude auf Kontaminationen überprüft werden. Zudem ist im Sinne der Kreislaufwirtschaft und zum Schutz von Rohstoffvorkommen die Wiederverwendung des Abbruchmaterials zu prüfen und ein Einsatz des Materials im Neubau oder der Freiflächengestaltung empfohlen. Es gelten die Vorgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetz sowie der einschlägigen Regelwerke (insb. LAGA-Mitteilung 20).
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**

Gehölzbeseitigung: Sollte es zu einer Beseitigung von im Gebiet vorhandenen Gehölzen kommen, wird zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße auf die Vorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG verwiesen. Die Beseitigung von Bäumen außerhalb gärtnerisch genutzter Grundflächen sowie von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen ist demnach aus Gründen des allgemeinen im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September grundsätzlich nicht zulässig. [Die Fällung von Bäumen im Plangebiet sollte zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße ebenfalls im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar liegen. Grundsätzlich ist im Sinne des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG ist vor Fäll- oder Schnittmaßnahmen sicherzustellen, dass das Gehölz nicht als Brut- oder Lebensstätte für Vögel oder Fledermäuse dient. Dies gilt insbesondere für die

aktuelle Nutzung als Fledermausquartier zum Zeitpunkt der Fällung, aber auch für die Funktion als regelmäßig wiederkehrend genutzter Lebensraum. Sollten entsprechende Funktionen gegeben sein, ist umgehend ein Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt herzustellen. Sind Bäume mit potentieller Winterquartierfunktion für Fledermäuse (Höhlen, Spalten, Stammrisse o.ä. oder nicht einsehbares Stammholz mit Efeubewuchs) von Fällarbeiten betroffen, sind diese potentiellen Quartiere auch im Zeitraum vom 01. November bis 28. Februar vor Beginn der Fällarbeiten fachgutachterlich auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den Kontrollarbeiten Tiere gefunden, ist die Untere Naturschutzbehörde umgehend zu informieren. Eine Durchführung der Fällmaßnahme ist nur nach ausdrücklicher Freigabe durch die Naturschutzbehörde zulässig.

Sanierungen/Gebäudebeseitigung: Bei Sanierung, Umbau oder Abriss von Gebäuden sind die Vorschriften des Besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu beachten. Betroffen sein können hier insbesondere gebäudebewohnende Vogelarten und Fledermäuse. Gemäß der geltenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist es verboten, diese Tiere zu töten oder ihre Entwicklungsformen zu schädigen, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten so zu beschädigen oder zu zerstören, dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt werden kann. Die betroffenen Gebäude oder Gebäudeteile sind auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten/Quartiere (v.a. Vogelneester, Fledermausquartiere) zu überprüfen, ggf. ist ein Fachgutachter hinzuzuziehen. Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Quartieren vorliegen, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren. Des Weiteren wird auf das Merkblatt „Artenschutz bei Beseitigungsvorhaben und Sanierungen“ verwiesen, das auf der Internetseite des Kreises Steinfurt in der jeweils aktuellsten Fassung verfügbar ist.

## 9. Gestaltung von Freiflächen

Gem. § 8 Abs. 1 Landesbauordnung NRW 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. Darüber hinaus wird empfohlen, die Freiflächen der Wohngrundstücke (Vorgarten, Hausgarten, Hofbereiche) in möglichst naturnaher Weise und unter Verwendung heimischer Blühpflanzen, Stauden und Gehölze anzulegen, um so die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und die ökologischen Funktionen im Plangebiet zu fördern und siedlungsklimatische Rahmenbedingungen zu optimieren.

## 10. Gestaltung von Stellplätzen und Zu- und Abfahrten

Es wird empfohlen, nicht überdachte Pkw-Stellplätze und Zu- und Abfahrten in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, sofern eine entsprechende Eignung des Untergrundes vorliegt. Als wasserdurchlässig gelten Beläge, deren Spitzenabflussbeiwert lt. DIN 1986-100:2016-9 kleiner 0,7 ist, z. B. Splittfuge, Rasenfuge, Rasengitterstein oder sonstiges Drainpflaster, Schotterrasen.

## 11. Weitere Empfehlungen für Nachhaltigkeit und ökologische Verträglichkeit

**Beleuchtung:** Im Sinne einer möglichst zielgerichteten und fledermaus-/insektenfreundliche Beleuchtung sollten für die Außenbeleuchtung nur Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten mit Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich) und geschlossenen Lampenkörpern mit Abblendungen nach oben und zur Seite verwendet werden. Die Lampen sollten bedarfsgerecht und möglichst niedrig aufgestellt und die Beleuchtungsdauer auf das notwendige Maß begrenzt werden.

**Dachbegrünung:** Flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung < 15 sollten dauerhaft mindestens extensiv begrünt werden. Die Dachbegrünung sollte einen Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Wildkräuter angelegt werden. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

**Solarenergie:** Im Hinblick auf eine klimafreundliche Energiegewinnung wird die Installation und Nutzung von Solaranlagen empfohlen. Aufgrund von Synergieeffekten ist eine Kombination von Dachbegrünung mit Installation von Solaranlagen empfehlenswert. Durch eine geringere

Erhitzung der Module/Kollektoren aufgrund der Verdunstungskälte eines begrünten Daches kann eine Leistungssteigerung der Solaranlage erzielt werden.

Umgang mit Niederschlagswasser: Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen zu sammeln und zur Bewässerung der Vegetationsflächen und/oder als Brauchwasser zu nutzen.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 21. März 2023  
Bu/Su-313.103

.....  
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieure + Planer**  
Infrastruktur und Stadtentwicklung  
GmbH & Co. KG