

GEMEINDE SCHÖPPINGEN



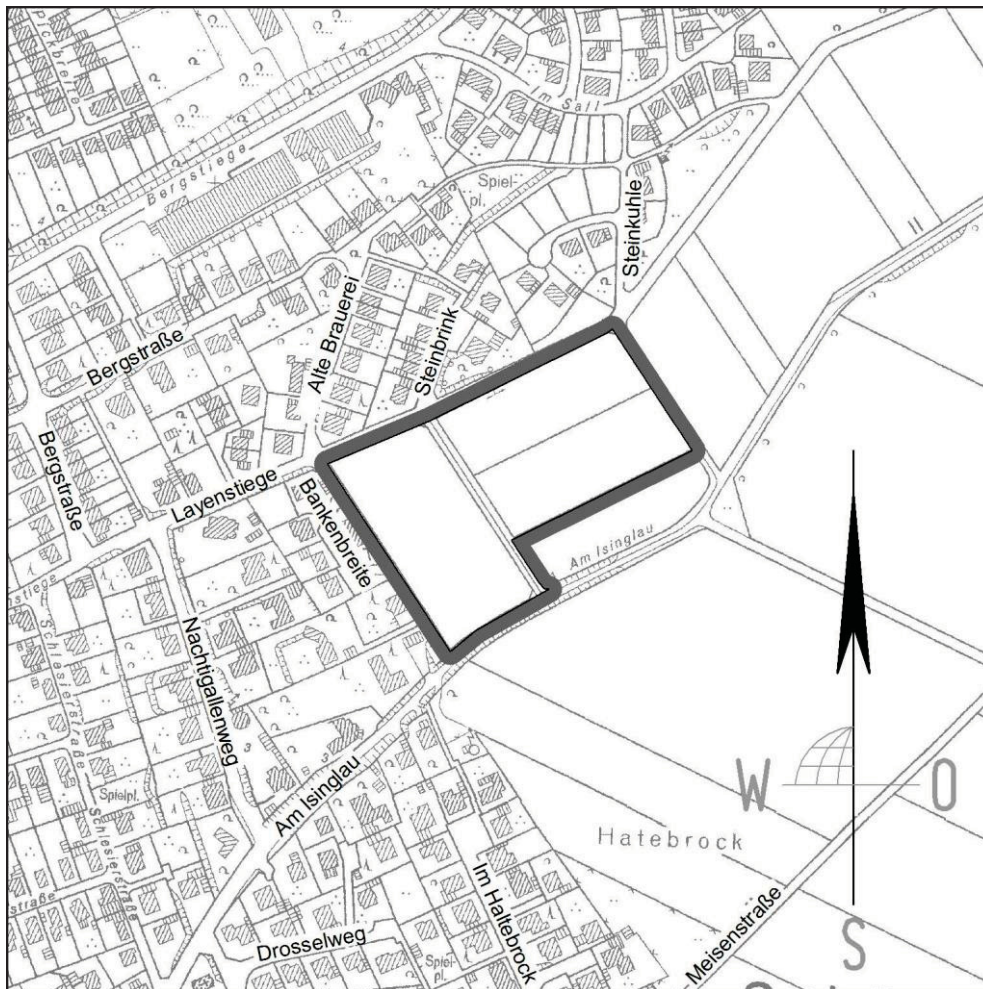
Bebauungsplan Nr. 39 „Am Berg“

(Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren
gem. § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB)

Maßstab 1:500

_.Ausfertigung

Lage des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)



Kartenhintergrund: Land NRW (2018), Lizenz: dl-de/by-2-0
<https://www.opengeodata.nrw.de/produkte/geobasis/sp/dgk5/>

Planung:




ÖbVI Schemmer · Wülfig · Otte
Alter Kasernenring 12 • 46325 Borken • Tel. 0 28 61 / 92 01-0
www.swo-vermessung.de • info@swo-vermessung.de

Stand: 15.08.2017
Ergänzung: 23.04.2018

Projekt-Nr. 26552

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (ZF)



ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO

 WA	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)
--	------------------------	--------------





MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO

0,4	Grundflächenzahl	
II	Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß	
max. GH	Gebäudehöhe – als Höchstgrenze in Meter (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) – s. TF Nr. 2	



BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

o	offene Bauweise	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	

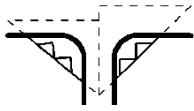
VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Fuß- und Radweg	

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND DIE ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

	Umgrenzung von Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	
	Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen	
	Abwasser (Niederschlagswasser)	

SONSTIGE PLANZEICHEN



Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB
Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,8 m über
Fahrbahnoberkante freizuhalten.



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und
Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB
Bei gleicher Linienführung mit einer anderen Linie in der Zeichnung rückt die
Umgrenzung um 0,15 m nach innen ein. Die festgesetzte Umgrenzung liegt auf
der Linie von der zeichnerisch abgerückt wurde.

Zweckbestimmung

St/Ga Stellplätze inkl. Carports/Garagen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Maße (§ 16 (5) BauNVO)



Parallele z.B. 3,0 Maßzahl in Metern (m)



Fahrbahnbegrenzung
(aus hochauflösenden Luftbildaufnahmen aus dem Jahr 2015)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN UND DARSTELLUNGEN gem. § 9 (6) BauGB



Gebäude vorhanden



Flurstücksgrenze

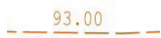
Schöppingen-Stadt Gemarkungsname

Flur 1

Flurbezeichnung

124

Flurstücksnummer



Interpolierte Höhenlinien unbebautes Gelände

⊗ KD 70,00
KS 66,74

Kanaldeckelhöhe und Kanalsohlenhöhe in Metern (m) bezogen auf
Normalhöhennull (NHN)
entnommen dem Kanalbestandsplan (Stand: 23.04.2018) der Stadtwerke
Emsdetten GmbH

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BF) (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

z. B. $\geq 25^\circ$ Dachneigung für Hauptgebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

(§ 9 BauGB und § 9a BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 14 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- 1 Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

- 2 Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 18 BauNVO)
 - 2.1 **Oberer Bezugspunkt** für die Berechnung der **Gebäudehöhe (GH)** ist die obere Dachkante
 - 2.2 **Unterer Bezugspunkt** für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen ist bezogen auf Normalhöhennull (NHN) in Metern (m) (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Garagen und Carports (§ 12 BauNVO)

- 3 Garagen und Carports im Sinne von § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen davon sind zeichnerische Festsetzungen.

Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

- 4 Versorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise anzulegen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB und § 86 BauO NRW)

Fassaden (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)

- 5 Als **Wandmaterialien** sind Ziegelsichtmauerwerk, Klinker, Naturstein, mineralischer Putz, Sichtbeton und/oder Holzverkleidungen zulässig. Für die Außenwände von **Doppelhäusern** sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.

Dächer (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)

- 6 Als Dacheindeckungs**materialien** sind Ziegel und Betondachsteine zulässig. Für Dacheindeckungen bei **Doppelhäusern** sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.

Einfriedungen (§ 86 (1) Nr. 5 BauO NRW)

- 7 Blickdurchlässige Einfriedungen (z. B. Stahlmatten- oder Maschendrahtzäune) zum öffentlichen Verkehrsraum (Straßenverkehrsfläche und Fuß-/Radweg) sind bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m über dem Gelände zulässig. Blickdichte Einfriedungen (z. B. aus Mauerwerk, Hecken) zum öffentlichen Verkehrsraum (Straßenverkehrsfläche und Fuß-/Radweg) sind bis zu einer Höhe von 0,8 m Höhe über dem Gelände zulässig.

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (H)

(§ 9 Abs. 5 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB)

- 1 Es kann keine Garantie für die Freiheit von **Kampfmitteln** gegeben werden. Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Bei Munitionsfund, bei Erdaushub mit außergewöhnlicher Verfärbung oder bei verdächtigen Gegenständen sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde der Gemeinde Schöppingen oder die Polizei zu verständigen. Aktuelle Informationen können beim Ordnungsamt der Gemeinde Schöppingen nachgefragt werden.
- 2 Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von **unterirdischen Leitungen** ist. Alle Arbeiten in der Nähe von Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen. Bei Strom- und Gasleitungen besteht Lebensgefahr. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Linienführung zu beachten und Kontakt mit dem jeweiligen Versorger aufzunehmen. Die Versorgungsunternehmen übernehmen keinerlei Haftungen für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. Leitungen von Wasserversorgungsanlagen sind von allen störenden Einflüssen freizuhalten. Das DVWG Arbeitsblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ist zu beachten. Aktuelle Informationen zu Leitungen (Pläne, Merkblätter, Kontaktadressen und Firsten) können bei der Gemeinde Schöppingen eingesehen werden.
- 3 Bodeneingriffe und Bodendenkmäler
 - 3.1 Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
 - 3.2 Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
 - 3.3 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 Untersuchungen freizuhalten.
- 4 Für das allgemeine Wohngebiet ist eine **Löschwasserversorgung** von mindestens 800 l/Min für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen.
Zur Löschwasserentnahme sind eingebaute Unterflurhydranten mit Hinweisschildern für den Brandschutz zu kennzeichnen. Auf das Regelwerk Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und die einschlägigen DIN Norm 4066 „Hinweisschilder für die Feuerwehr“ wird hingewiesen.
- 5 **Oberboden** („Mutterboden“) im Sinne der DIN 18 915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, der bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen gem. § 202 BauGB. Der Oberboden ist vorrangig im Plangebiet wieder einzubauen. Der Oberboden von Bau- und Betriebsflächen ist gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern, und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen.

- 6 Es wird auf die §§ 39 „**Allgemeiner Artenschutz**“ Bundesnaturschutzgesetz und 44 BNatSchG „**Besonderer Artenschutz**“ hingewiesen. Nach § 39 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG ist es verboten Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen sind zulässig. Die Verbote gelten nicht für die unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fälle.
- 7 Grundlage für die Beseitigung von Niederschlagswasser ist der § 44 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG).
- 8 **Überflutungsschutz/Rückstauschutz**
Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen. Ein Überflutungsnachweis der einzelnen Gewerbegrundstücke ist durch den Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 zu führen.
Gemäß der Entwässerungssatzung der Gemeinde Schöppingen hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau aus dem Kanalnetz durch den Einbau von Rückstausicherungen zu schützen hat.
- 9 Wenn in den Planfestsetzungen **Normen, Regelwerke, Pflanzlisten, Einzelhandelslisten, Pläne etc.** und/oder **Gesetze** genannt werden, sind diese während der Öffnungszeiten oder nach vorheriger Terminabsprache bei der Gemeinde Schöppingen einsehbar.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256) geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162), in Kraft getreten am 28. Juni 2017

§ 34 Landesplanungsgesetz Nordrhein Westfalen (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Oktober 2016 (GV. NRW. S. 868), in Kraft getreten am 5. November 2016

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926) neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), in Kraft getreten am 16. Juli 2016

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW) vom 21. Juli 2000, neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966), in Kraft getreten am 29. November 2016

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741), in Kraft getreten am 21. November 2015

§ 1 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs vom 7. Juli 1987 (GV. NRW. S. 220), geändert durch 6. ÄndVO vom 18. Juli 2013 (GV. NRW. S. 493), in Kraft getreten am 27. Juli 2013

Hauptsatzung der Gemeinde Schöppingen

in den zurzeit geltenden Fassungen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990. Katasterstand: August 2016