

GEMEINDE SCHÖPPINGEN



Bebauungsplan Nr. 38 „Am Überweg“ zugleich 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Münsterstraße“

Maßstab 1:1000

__Ausfertigung

Lage des Geltungsbereiches (M 1:5000)



Kartenhintergrund: Geodatenbasisportal © Dezember 2015

Planung:




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

Stand: 11.05.2017



Projekt-Nr. 24447

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (ZF)




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

 WA	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)	– s. TF Nrn. 1, 4, 5, 6 und 7
2 Wo E	maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus		







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

z. B.		Geschossflächenzahl – als Höchstmaß
z. B.	0,4	Grundflächenzahl – als Höchstmaß
	II	Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß
max. FH		Firsthöhe – als Höchstgrenze in Meter (m) – s. TF Nr. 2
max. TH		Traufhöhe – als Höchstgrenze in Meter (m) – s. TF Nr. 2
		zwingende Anlagenhöhe – in Metern (m) Der untere Bezugspunkt bezieht sich auf Normalhöhennull (NHN). Zwischenwerte sind zu interpolieren. – s. TF Nr. 2.3, 5 u. H Nr. 9 u. 10

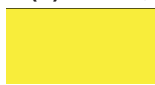
BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze

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

	Straßenverkehrsflächen - s. TF Nr. 3
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung
	Fuß- und Radweg
	Öffentlicher Parkplatz

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, 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



Regenwasserrückhaltebecken/Vorbehandlung

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB



Grünflächen (Private Grünflächen erhalten den Zusatz „p“ und öffentliche Grünflächen den Zusatz „ö“)

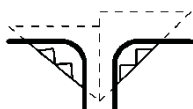


Spielanlagen



städtebauliches Grün – s . TF Nr. 8

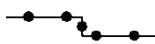
SONSTIGE PLANZEICHEN



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



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



Abgrenzung unterschiedlicher unterer Höhenbezugspunkte (z.B. § 18 (1) BauNVO)

z. B.

WA 1

Teilbereich eines Baugebietes, für die unterschiedliche untere Höhenbezugspunkte festgesetzt sind. – s. TF Nr. 2.4



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB – s. TF Nr. 4
 Bei gleicher Linienführung mit einer anderen Linie in der Zeichnung rückt die Umgrenzung um 0,3 m nach innen ein. Die festgesetzte Umgrenzung liegt auf der Linie von der zeichnerisch abgerückt wurde.

Zweckbestimmung

Ga Garagen

St Stellplätze inkl. Carports



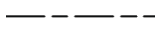
Ausschluss Außenwohnbereich – s. TF Nr. 6



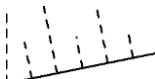
Parallele z. B. 3,0 Maßzahl in Metern (m)



Radius z. B. 6,0 Maßzahl in Metern (m)



Fahrbahnbegrenzung
 (aus hochauflösenden Luftbildaufnahmen aus dem Jahr 2008)


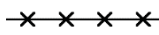


geplante Böschung – s. TF Nr. 8







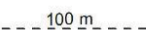


besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 und (4) BauGB – s. TF Nr. 5

FESTSETZUNGEN ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN gem. § 86 (4) BauO NRW

	Hauptfirstrichtung
	Abgrenzung zur unterschiedlichen gestalterischen Festsetzung der Firstrichtung bzw. ohne Firstrichtung
SD/ZD	Sattel- und Pultdach, Zeltdach
SD	Satteldach
z. B.	25°-45° Dachneigungsbereich +/- 3° Abweichung
z. B.	45° Dachneigung +/- 3° Abweichung

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

	Gebäude vorhanden
	Gemarkungsgrenze
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
Schöppingen-Stadt	Gemarkungsname
<i>Flur 1</i>	Flurbezeichnung
124	Flurstücksnummer
 KD 61,37 KS 58,44	Höhe des Kanaldeckel (KD) und der Kanalsole (KS) in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN)
	Abgrenzung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne
z. B. B-Plan Nr. 2	Bebauungsplankürzel
	Grenze des Übergangsbereiches zwischen Wohnbebauung und Gewerbeflächen mit Abstandklasse 100 gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Münsterstraße“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

(§ 9 BauGB)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

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

- 2 Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 18 BauNVO)
 - 2.1 **Oberer Bezugspunkt** für die Berechnung der **Firsthöhe** (FH) ist die obere Dachkante.
 - 2.2 **Oberer Bezugspunkt** für die Berechnung der **Traufhöhe** (TH) ist der Schnittpunkt von Wand und oberer Dachhaut.
 - 2.3 **Oberer Bezugspunkt** für die Berechnung der **Anlagenhöhe** (AH) ist der obere Abschluss der Anlage ohne Vegetation.
 - 2.4 **Unterer Bezugspunkt** für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen (FH, TH) ist im
 - WA 1 die Höhenlage von 87,5 m,
 - WA 2 und WA 5 die Höhenlage von 88,5 m,
 - WA 3 und WA 6 die Höhenlage von 90,0 m,
 - WA 4 die Höhenlage von 93,0 m,

jeweils bezogen auf Normalhöhennull (NHN) in Metern (m) maßgebend (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO). Die Höhenlagen der Kanaldeckel (KD) und der Kanalsohlen (KS) sind nachrichtlich zur Kontrolle in der Planzeichnung bezogen auf Normalhöhennull (NHN) in Metern (m) eingetragen (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).

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

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

Nebenanlagen und Garagen (§ 14 (1) und 12 BauNVO)

- 4 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Carports im Sinne von § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen davon sind zeichnerische Festsetzungen.

Immissionsschutzbezogene Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 5 Zum Schutz des allgemeinen Wohngebietes vor Schallimmissionen durch die nördlich gelegenen Gewerbebetriebe ist auf öffentlicher Grünfläche ein Schallschutzschirm (z. B. Wand, Wall, Wallwandkombination oder einseitige Anwallung) festgesetzt (siehe Planzeichnung). Der Schallschutzschirm darf keine Öffnungen aufweisen und das verwendete Material muss ein Flächengewicht von 10 kg/m² sowie ein bewertetes Bauschalldämmmaß von mindestens 25 dB erreichen. Der Schallschutzschirm muss mindestens einen Reflexionsverlust von 4 dB haben – s. H. Nr. 9 und 10
- 6 **Außenwohnbereiche** (z. B. Balkone) sind in dem gekennzeichneten Bereich unzulässig.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 7 **Je** angefangener **500 m²** Grundstücksfläche im **allgemeinen Wohngebiet** ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum II. Ordnung, entsprechend der Empfehlung der Schöppinger Pflanzliste in der Pflanzperiode (November bis März) anzupflanzen und zu pflegen. Je Baum ist eine Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 5 m² vorzusehen, wenn der Baum von versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen (z.B. Pflaster) umgeben ist. Die Gehölze sind langfristig und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von Gehölzen sind durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.– s. H. Nr. 8 und 10
- 8 Die **öffentlichen Grünflächen** mit der Zweckbestimmung Städtebauliches Grün sind flächig wie folgt zu bepflanzen. Das Pflanzgut besteht aus 30 % Stieleiche, 20 % Rotbuche, 20 % Hainbuche, 15 % Eberesche und 15 % Erle. Je 1000 m² Grünfläche sind mindestens 10 Bäume in Gruppen von 3 bis 5 Exemplaren einer Art oder als Einzelbäume mit einem Stammumfang von 12 cm bis 16 cm anzupflanzen. Abweichend zu den Sätzen 1 bis 3 ist die Schallschutzwandböschung/-anwallung mit Saatgut Veitshöchheimer Bienenweide, Schönhagener Bienenweide oder ähnlichen Bienen-/Insektenweiden anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Wiese ist maximal einmal im Jahr vor dem 1. März oder nach dem 30. September zu mähen.

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- 9 Die Planung verursacht einen Eingriff in Natur und Landschaft, der nicht vollumfänglich im Geltungsbereich im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Das ökologische Defizit in Höhe von 25.840 Punkten wird den Kompensationsmaßnahmen Nr. 4 des Flächenpools der Gemeinde Schöppingen auf der Fläche Gemarkung Kspl.-Schöppingen Flur 60 Flurstück 40 tlw. zugeordnet, welche derzeit noch 61.788 Wertpunkte aufweisen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauO NRW)

Dächer (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)

- 10 Dacheinschnitte und Dachausbauten sind nur in der Breite von $\frac{1}{2}$ der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,0 m vom Ortgang entfernt sein.

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

- 11 Einfriedungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über Gelände zulässig. Blickdichte Einfriedungen (z. B. aus Mauerwerk, Hecken) bis zu einer Höhe von 0,8 m Höhe über Gelände an öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig. Blickdurchlässige Einfriedungen (z. B. Stahlmatten- oder Maschendrahtzäune) über 1,0 m Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen sind zu begrünen.

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.
- 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.
- 3 Bei Bodeneingriffen können **Bodendenkmäler** (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
- 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 Bei Errichtung von **Wasserversorgungsanlagen** im Sinne des § 3 Nr. 2 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) haben der Unternehmer oder sonstige Inhaber dieser Wasserversorgungsanlage dies dem Fachbereich Gesundheit beim Kreis Borken spätestens 4 Wochen vor Inbetriebnahme anzuzeigen. (§ 13 Abs. 1 Satz 1 TrinkwV)
- 6 **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.
- 7 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 Pflegeschritte 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.
- 8 Die **Pflanzgebote** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind sukzessiv umzusetzen. Sie müssen spätestens ein Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes angefangen werden und spätestens drei Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes vollständig umgesetzt sein.
- 9 **Maßgebend für die Schallschutzfestsetzung** ist das Schalltechnische Gutachten – Immissionsprognose, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Am Überweg“ der Gemeinde Schöppingen. Untersuchung der Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm Bericht Nr. L-4247-01/1 vom 11.05.2017. Richters & Hüls Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft und Immissionsschutz. Ahaus.
- 10 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 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung – (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

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) vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294).

§ 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Dezember 2015 (GV. NRW. 2015 S. 838).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2749).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) 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 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt 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), zuletzt 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), zuletzt geändert durch 6. ÄndVO vom 18. Juli 2013 (GV. NRW. S. 493).

Hauptsatzung der Gemeinde Schöppingen

in den zurzeit geltenden Fassungen

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990. Katasterstand: August 2014