



Gemeinde Westerkappeln

Kreis Steinfurt

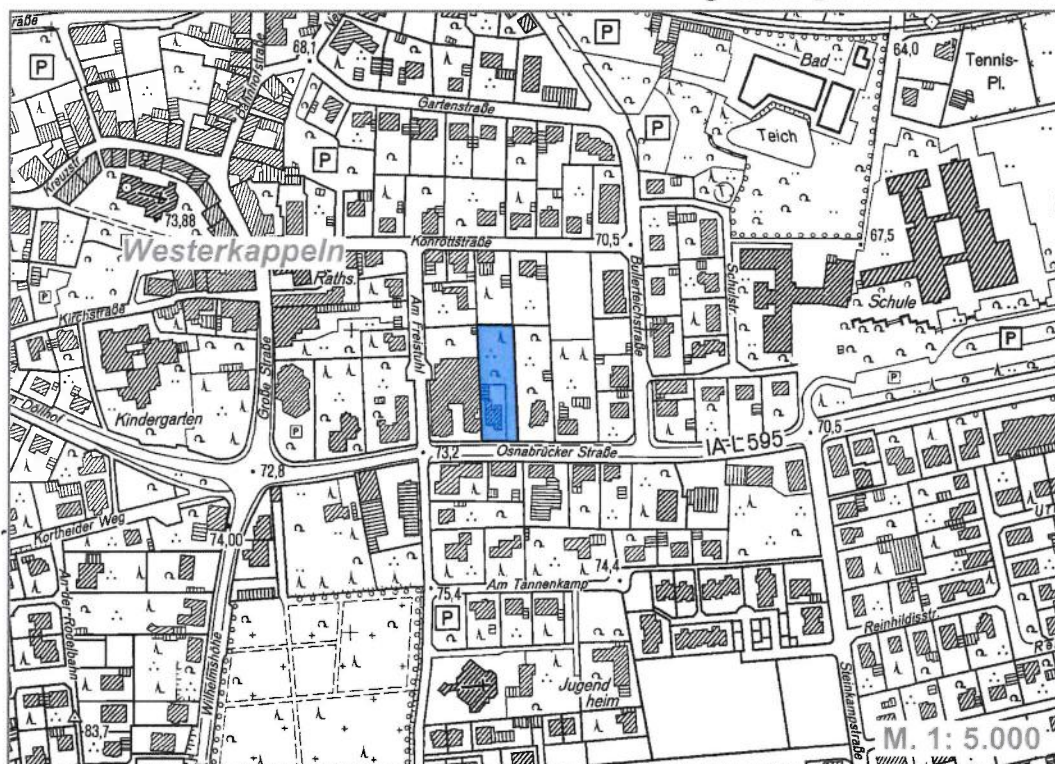
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 92 „Wohnen in zweiter Reihe südlich der Konrottstraße“

Verfahren nach § 12 BauGB
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

- Satzung -

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



URSCHRIFT



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. 92 „Wohnen in zweiter Reihe südlich der Konrottstraße“	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	3
3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	4
3.4 Verkehrsflächen, Erschließung	4
3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	4
4. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW	5
4.1 Dachneigungen/Dachform (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)	5
5. Immissionsschutz	5
5.1 Schallimmissionen	5
6. Verwirklichung des Bebauungsplanes	6
6.1 Ver- und Entsorgung	6
6.2 Soziale Maßnahmen	6
6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege	7
6.4 Altlasten	7
7. Berücksichtigung der Umweltbelange	7
II. Verfahrensvermerk	8

Anlagen: Baugrundgutachten, OWS Ingenieurgeologen GmbH & Co. KG, Greven, Projekt-Nr.: 1709-1551, 18.01.2018

 Schalltechnische Untersuchung, Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau, Bericht Nr. 3214.1/01, 01.12.2017

I. Begründung

1. Grundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 92 „Wohnen in zweiter Reihe südlich der Konrottstraße“

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 Westerkappeln hat in seiner Sitzung am 27.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Wohnen in zweiter Reihe südlich der Konrottstraße“ beschlossen.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Gemeinde Westerkappeln, südlich der Konrottstraße und nördlich der Osnabrücker Straße. Er umfasst dort das Flurstück Nr. 152 der Flur Nr. 92, Gemarkung Westerkappeln. Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst dabei den rückwertigen Bereich.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 „Wohnen in zweiter Reihe südlich der Konrottstraße“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,18 ha.

1.4 Flächennutzungsplan

Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Westerkappeln weist für den Geltungsbereich *gemischte Baufläche (M)* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO aus. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung *Mischgebiet (MI)* steht der Festsetzung als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan nicht entgegen. Somit sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 92 „Wohnen in zweiter Reihe südlich der Konrottstraße“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung/Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

2. Planungsanlass, -ziele

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist das Baubegehren des Vorhabenträgers. Er möchte im rückwärtigen Bereich des Grundstückes seines Elternhauses ein Wohnhaus für sich und seine Familie errichten.

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen und befindet sich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Das große und tiefe Grundstück nahe dem Ortskern birgt das große Potenzial einer Nachverdichtung im Innenbereich. Durch die Schaffung von Baurecht für die sog. 2. Reihe soll somit der Neuversiegelung der knappen und wertvollen Ressource ‚Boden‘ entgegengewirkt werden. Dies entspricht zum einen der BauGB Novellierung von 2013, wonach die Kommunen gehalten sind eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu betreiben (§ 1 Abs. 5 BauGB). Zum anderen entspricht es dem Ziel der Bundesregierung den allgemeinen Flächenverbrauch zu reduzieren.

Die Bebauung in zweiter Reihe an dieser Stelle hat ebenfalls zum Ziel, die ortskernnahe Lage des Grundstückes optimaler auszunutzen. Das Grundstück befindet sich in einer geringen fußläufigen Distanz zum Ortskern und bietet das Potenzial eines Wohnstandortes mit kurzen Wegen zu allen Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs. Hierdurch soll die Benutzungsrate des motorisierten Individualverkehrs reduziert werden. Dies kommt der Umwelt zugute, da weniger CO₂ ausgestoßen wird.

Die südliche Grundstücksfläche, im Bereich des Elternhauses, angrenzend an die Osnabrücker Straße, wird gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan einbezogen, um eine städtebaulich verträgliche Verknüpfung des Bauvorhabens mit seinem direkten Umfeld planungsrechtlich sicherzustellen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

• Vorhabensbereich (MI 1)

Für den Vorhabensbereich wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist nur die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässige Nutzung.

- Wohngebäude

Sämtliche anderweitige Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 - 8 BauNVO, sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen. Die dort aufgeführten Nutzungen, wie z. B. Tankstellen oder Vergnügungsstätten, würden zu einer erheblichen Störung des Gebietes führen.

• Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB (MI 2)

Die im Süden des Vorhabensbereichs gelegene Grundstücksfläche, die das Grundstück zur Osnabrücker Straße komplementiert, wird gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Für die Fläche gemäß § 12 Abs. 4 BauGB wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 und 2, sowie Nr. 4 und 5 BauNVO zulässigen Nutzungen.

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Außerdem zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO:

- Schank- und Speisewirtschaften

Sämtliche anderweitige Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 6 – 8 BauNVO, sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen. Die dort aufgeführten Nutzungen, wie z. B. Tankstellen oder Vergnügungsstätten, würden zu einer erheblichen Störung des Gebietes führen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet unterschiedlich festgesetzt und in ein MI 1 und MI 2 unterteilt. Hintergrund dieser Gliederung ist das städtebauliche Ziel der abnehmenden Dichte im Blockinnenbereich Richtung Norden. Während der Bereich entlang der Hauptstraße sowohl in Bezug auf Geschossigkeit, als auch in Bezug auf Geschossflächen- und Grundflächenzahl höhere Ausnutzung erlaubt, wird im rückwertigen Bereich eine geringe Ausnutzung festgesetzt.

Im Bereich des VEP (**MI 1**) ist das Maß der baulichen Nutzung konkret auf das Bauvorhaben, das diesem vorhabenbezogenem Bebauungsplan zugrundeliegt, ausgelegt. Eine Erhöhung der Maße, über die für das Vorhaben benötigten Größen, wird nicht angestrebt, da das Vorhaben sich im Blockinnenbereich befindet und das Vorhaben diesen nicht dominieren soll. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Zahl der Vollgeschosse $Z = II$, einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,2$ sowie einer Geschossflächenzahl $GFZ = 0,3$ festgesetzt.

Für die gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einbezogene Fläche (**MI 2**) wird das Maß der baulichen Nutzung mit der Zahl der Vollgeschosse $Z = II$, einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,4$ sowie einer Geschossflächenzahl $GFZ = 0,6$ festgesetzt.

3.2.1 Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkte

Die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO wird in Meter über Normalhöhennull (m. ü. NHN) festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt wird die Firsthöhe festgesetzt.

- **Vorhabenbereich (MI 1)**

- a) Firsthöhe/Höhe baulicher Anlagen**

Die Firsthöhe (FH) der Gebäude wird in absoluter Höhe über Normalnull festgesetzt (NHN). Die Firsthöhe bzw. die Höhe baulicher Anlagen darf 80,02 m ü. NHN nicht überschreiten. Dies entspricht im Plangebiet Firsthöhen von ca. 7 m über Geländeniveau.

- **Fläche gemäß § 12 Abs. 4 BauGB (MI 2)**

- a) Firsthöhe/Höhe baulicher Anlagen**

Die Firsthöhe (FH) der Gebäude wird in absoluter Höhe über Normalnull festgesetzt (NHN). Die Firsthöhe bzw. die Höhe baulicher Anlagen darf 82,02 m ü. NHN

nicht überschreiten. Dies entspricht im Plangebiet Firsthöhen von ca. 9 m über Geländeneiveau.

b) Traufhöhe

Die Traufhöhe der Gebäude wird gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens 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 80,02 m ü. NHN nicht überschreiten. Dies entspricht im Plangebiet Traufhöhen von ca. 7 m über Geländeneiveau.

3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Für das Plangebiet wird insgesamt eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an dem umgebenden Bestand, wodurch gewährleistet wird, dass sich eine zukünftige Bebauung in das Umfeld einfügt.

• Vorhabensbereich (MI 1)

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich im Vorhabensbereich am Entwurf des Baukörpers für das Wohnhaus. Die festgesetzten Baugrenzen lassen einen Spielraum für Verschiebungen. Die überbaubare Fläche orientiert sich an der nördlichen Grundstücksgrenze um dem Wohnhaus eine Gartenausrichtung gen Süden zu ermöglichen. Der überbaubare Bereich hält zu den Grundstücksgrenzen einen Abstand von 3 m ein.

• Fläche gemäß § 12 Abs. 4 BauGB (MI 2)

Die Baugrenzen orientieren sich im MI2 entlang der *Osnabrücker Straße* mit einem 5 m breiten Grenzabstand zur Straßenverkehrsfläche. Der überbaubare Bereich hat eine Tiefe von 27 m – gemessen von der *Osnabrücker Straße*. Nach Westen wird ein Grenzabstand von 3 m und nach Osten ein Abstand von 7 m eingehalten.

3.4 Verkehrsflächen, Erschließung

Für den Bereich des VEP wird an der östlichen Grundstücksgrenze der Fläche gemäß § 12 Abs. 4 BauGB ein Geh- Fahr- und Leistungsrecht gemäß § 9 Abs. 21 BauGB von 4 m Breite festgesetzt.

Der südliche Bereich des Plangebietes ist bereits über die *Osnabrücker Straße* an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

• Vorhabensbereich (MI 1)

Im Bereich des VEP sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO auf dem gesamten Grundstück zulässig.

• Fläche gemäß § 12 Abs. 4 BauGB (MI 2)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO dahingehend geregelt, dass sie im **MI2** in den Vorgartenbereichen (der Bereich

zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze) **unzulässig** sind.

Ziel der Planung ist es zu erreichen, dass der Vorgartenbereich durch seine Grünstatuierung maßgeblich den Straßenraum mit prägt. Einbauten in Form von Garagen und Nebenanlage würden diesem städtebaulichen Ziel entgegenstehen. Da die Einschränkung für die Zulässigkeit dieser Anlagen sich auf einen relativ schmalen Streifen beschränkt, sind keine erheblichen Einschränkungen der Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erwarten.

Stellplätze hingegen werden auf allen Grundstücksteilen zugelassen. Hintergrund ist hier die Tatsache, dass Stellplätze nicht die massive Wirkung haben, wie zum Beispiel Garagen oder Carports.

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

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gemäß § 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 der geplanten Wohnsiedlung insgesamt Einfluss haben. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen und sind so gewählt, dass den Bauherren ein Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt.

Im Vorhabenbereich ist die Gestaltung des Gebäudes im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und wird über den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Die Gestaltung ist in den auf dem Plan abgebildeten Ansichten dargestellt und Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.1 Dachneigungen/Dachform (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Für die gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einbezogene Fläche (MI2) sind Satteldächer zulässig. Diese örtliche Bauvorschrift soll sicherstellen, dass der prägende Charakter entlang der Osnabrücker Straße erhalten bleibt und zukünftige Vorhaben sich in das Straßenbild einfügen.

5. Immissionsschutz

5.1 Schallimmissionen

• Vorhabenbereich (MI 1)

Unmittelbar an den westlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angrenzend befindet sich die Tischlerei Tüpker, von der Gewerbelärm zu erwarten ist. Außerdem grenzt das Grundstück an die Osnabrücker Straße an. Diese stellt eine der Hauptverkehrsachsen in Richtung Stadtzentrum dar, weshalb von ihr Verkehrslärmimmissionen zu erwarten sind. Aufgrund dessen wurde im Vorfeld eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die als Anlage Bestandteil dieser Begründung ist.

Auf Basis der ermittelten Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen ergeben sich für alle Fassaden des Einfamilienwohnhauses „maßgebliche Außenlärmpegel“ gemäß DIN 4109-1 von 63 dB(A), sodass zum Schutz von Aufenthaltsräumen in

Wohnungen und Ähnlichem gegen Außenlärm an die Außenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung für den Lärmpegelbereich III zu stellen sind.

Darüber hinaus sind in den Bereichen mit verkehrsbedingten Mittelungspegeln von nachts > 45 dB(A) für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Daher wird folgende Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen:

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1:

In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen und Ähnlichem bzw. Büroräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamt bewerteten Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges}=35$ dB
Büroräume und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges}=30$ dB

Weiterhin sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, in den Bereichen mit verkehrsbedingten Mittelungspegeln nachts > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Für Minderungen des maßgeblichen Außenlärmpegels bzw. des verkehrsbedingten Mittelungspegels nachts ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

6. Verwirklichung des Bebauungsplanes

6.1 Ver- und Entsorgung

• Vorhabenbereich (MI 1)

Für den Vorhabenbereich wurde durch ein Bodengutachten, das als Anlage Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, nachgewiesen, dass eine vollständige Versickerung des Niederschlags- und Oberflächenwassers auf dem Grundstück nicht möglich ist. Aus diesem Grund ist die Anlage einer Rigole oder eines Rigolen-Mulden-Systems für eine Teilversickerung vorgesehen.

• Fläche gemäß § 12 Abs. 4 BauGB (MI 2)

Die Fläche gemäß § 12 Abs. 4 BauGB ist bereits über die *Osnabrücker Straße* voll erschlossen und an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

6.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 92 „Wohnen in zweiter Reihe südlich der Konrottstraße“ befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW).

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden nicht berührt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Wohnen in zweiter Reihe südlich der Konrottstraße“ sind keine Baudenkmale betroffen.

6.4 Altlasten

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

7. **Berücksichtigung der Umweltbelange**

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. Mögliche Einflussnahmen der Planung auf das Schutzgut Mensch werden unter dem Punkt Immissionsschutz behandelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aktuell intensiv gärtnerisch als Ziergarten ohne alten Gehölzbestand genutzt.

Artenschutzrechtliche Belange

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 sofern folgende Vorgaben zu Fäll- und Schnittzeitpunkten bestehender Gehölze beachtet werden: Die Beseitigung von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen ist aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September nicht zulässig. Für Bäume im Bereich privater Hausgärten gilt diese Regelung nicht, wird jedoch aus Gründen des Besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG empfohlen. Anderenfalls ist vor Fäll- oder Schnittmaßnahmen sicherzustellen, dass das Gehölz nicht als Brut- oder Lebensstätte für Vögel oder Fledermäuse dient. Details sind im Rahmen der Baugenehmigung mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

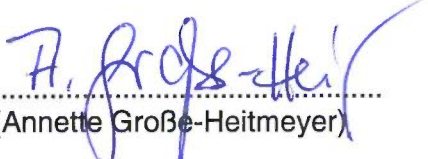
II. Verfahrensvermerk

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 92 „Wohnen in zweiter Reihe südlich der Konrottstraße“ hat mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.03.2018 bis 09.04.2018 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 Westerkappeln in seiner Sitzung am 05.07.2018 den Bebauungsplan Nr. 92 „Wohnen in zweiter Reihe südlich der Konrottstraße“ sowie die Begründung beschlossen.

Westerkappeln, den 04.02.19

Die Bürgermeisterin


.....
(Annette Große-Heitmeyer)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 03.07.2018
Lh/Wg-9287.011


.....
(Der Bearbeiter)

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