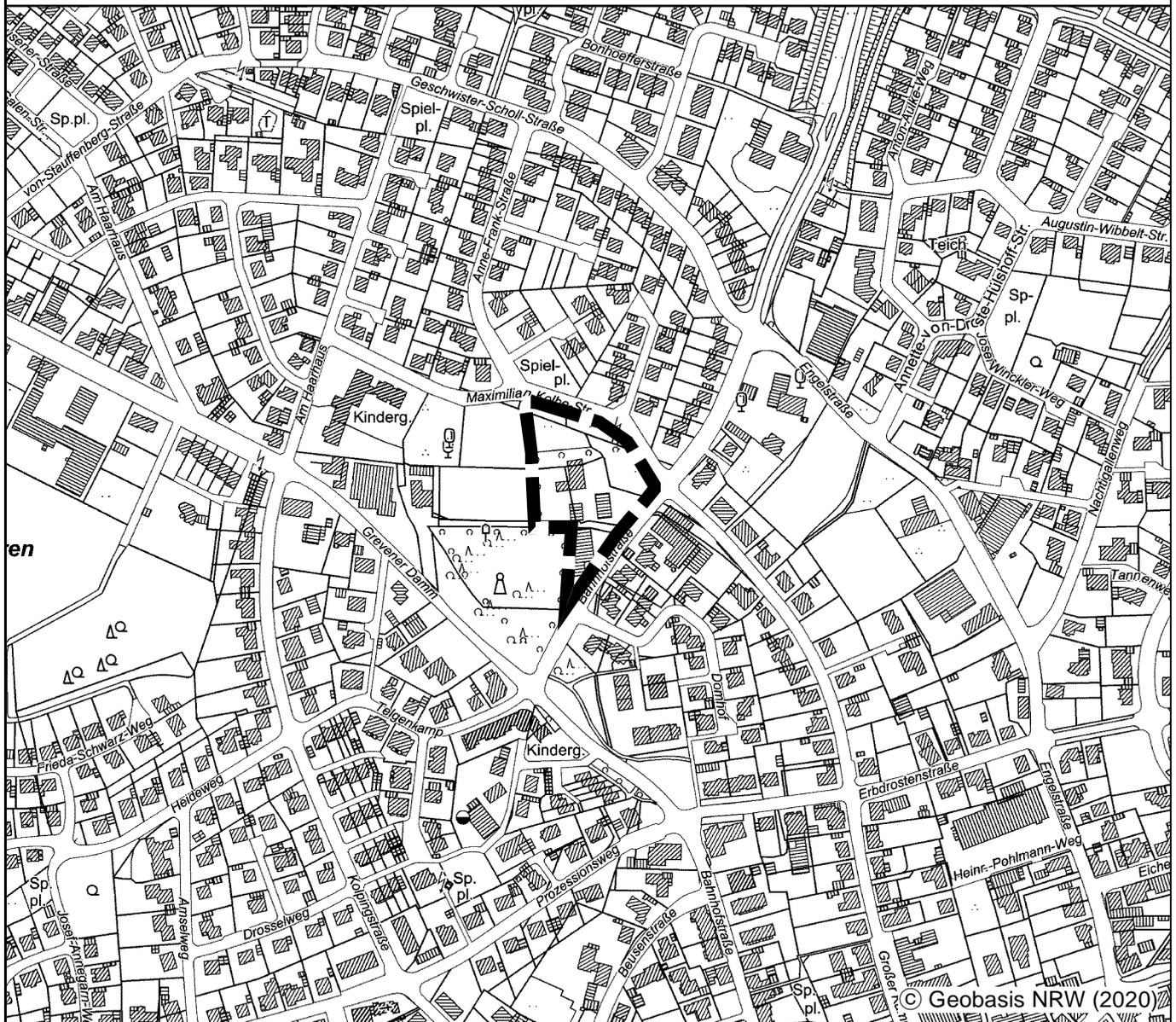


Gemeinde Ostbevern

Bebauungsplan Nr. 61

"Alte Schmiede"



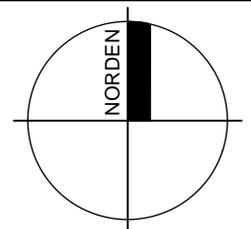
Planübersicht 1 : 5.000

Stand 26.04.2021

Bearb. VI. / Bo

Plangröße 60 x 90

Maßstab 1 : 1.000



Planbearbeitung:

WP/WoltersPartner
Stadtplaner GmbH

Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100
stadtplaner@wolterspartner.de

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

 Mischgebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

FH max: Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße,
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

TH max: Maximale Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße,
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

H max: Maximale Baukörperhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße,
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3



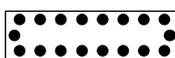
Nur Einzelhäuser zulässig

 Baugrenze

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

 Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung



Zu erhaltende Einzelbäume

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und
Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4

St Stellplätze

Na Nebenanlagen

Planzeichenerläuterung - Entwurf

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

	Flurgrenze
Flur 24	Flurnummer
	Flurstücksgrenze
235	Flurstücksnummer
	Gebäude mit Hausnummer
 52.42	Höhenbezugspunkt in Meter über NHN

FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

38 - 50° DN max. 45°	Dachneigung
FD	Flachdach

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.2016 (GV NRW S. 1162), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

TEXT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 - 6 und 9 BauNVO)

1.1 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

1.1.1 In den festgesetzten Mischgebieten sind die gem. § 6 (2) Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) unzulässig.

1.1.2 Die gem. § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Baukörperhöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der nördlich angrenzenden Erschließungsstraße. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen.

3. BAUWEISE

(gem. § 9 (1) Nr. 2 i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

3.1 In dem mit MI 2 festgesetzten Mischgebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In einer grundsätzlich offenen Bauweise ist eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig. Die erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW sind einzuhalten.

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 2 i.V.m. § 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

4.1 In dem festgesetzten Mischgebiet MI 2 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

5.1 Die Grünsubstanzen der mit einem Erhaltungsgebot belegten Fläche sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

1. DACHNEIGUNG

In dem mit MI 1 festgesetzten Mischgebiet sind Dächer als geneigte Dächer auszubilden. Die zulässige Dachneigung beträgt 38 – 50°.

In dem mit MI 2 festgesetzten Mischgebiet sind Dächer als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 45° oder als Flachdächer auszubilden.

2. EINFRIEDUNGEN

Zur Einfriedung der privaten Grundstücke zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind innerhalb des Plangebietes nur Hecken aus heimischen, ortstypischen Gehölzen zulässig. Zäune sind in der Höhe der Einfriedung auf der von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgewandten Seite hinter den Hecken zulässig.

HINWEISE

1. ARTENSCHUTZ

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03 – 30.09. vorgenommen werden sollten.

2. DENKMALSCHUTZ

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 Gemeinde Ostbevern und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

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.

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.

3. ALTLASTEN

Altlasten sind im Plangebiet bekannt. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf erfolgt derzeit eine Bodenuntersuchung. Unabhängig davon besteht gem. § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

4. KAMPFMITTEL

Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

5. EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN + GUTACHTEN

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Gemeinde Ostbevern, Fachbereich III / Ortsplanung, Am Rathaus 1, 48346 Ostbevern eingesehen werden.

6. ENERGIEEFFIZIENZ UND KLIMASCHUTZ

Im Jahr 2011 wurde das „Integrierte Klimaschutzkonzept der Gemeinde Ostbevern“ erstellt. Bei der Umsetzung aller Baumaßnahmen sind daher die Klimaziele der Gemeinde Ostbevern anzustreben. Hinsichtlich der Strom- und Wärmeversorgung wird eine Versorgung mit regenerativen Energieträgern im Sinne der Leitziele des Klimaschutzkonzeptes empfohlen.