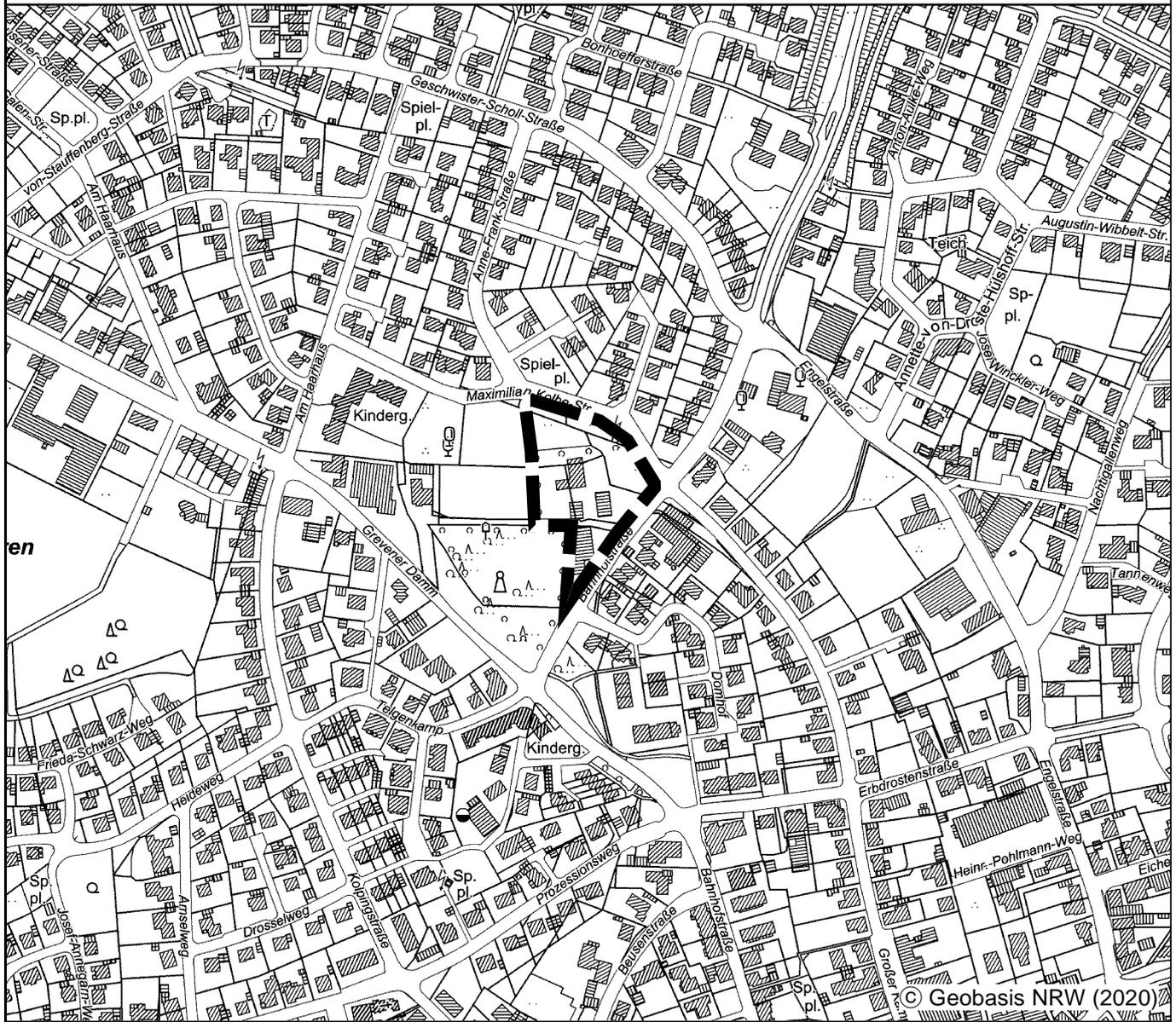


Gemeinde Ostbevern

Bebauungsplan Nr. 61

"Alte Schmiede"



Planübersicht 1 : 5.000

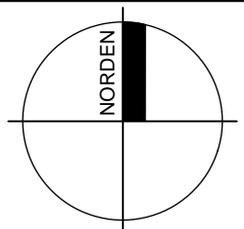
Stand 01.07.2021

Bearb. VI. / Bo

Plangröße 60 x 90

Maßstab 1 : 1.000

Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB

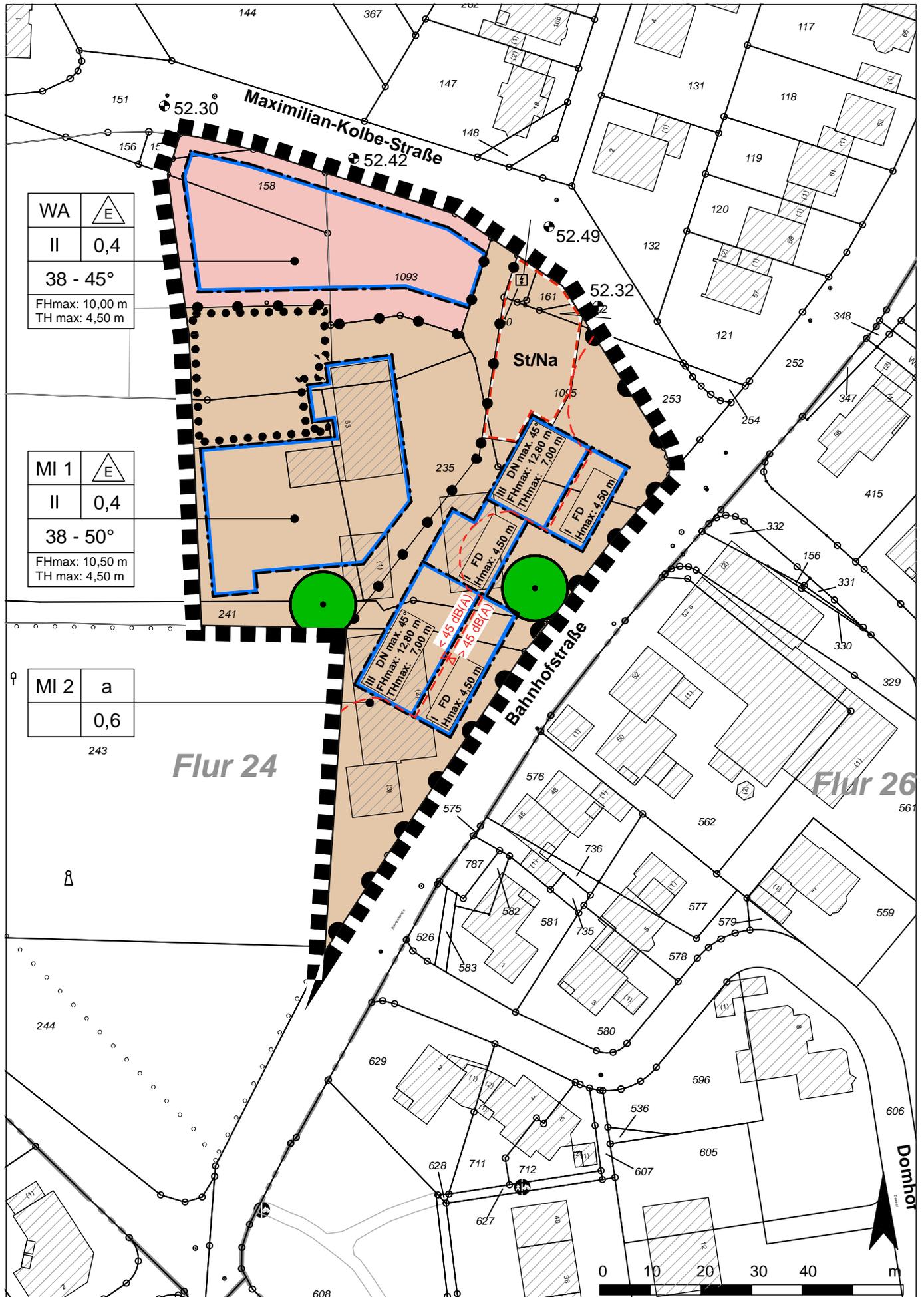


Planbearbeitung:

WP/WoltersPartner
Stadtplaner GmbH

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

Planzeichnung - Entwurf

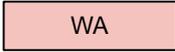


Planzeichenerläuterung - Entwurf

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

-  Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
-  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

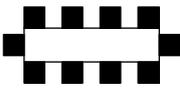
EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

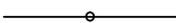
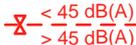
FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

-  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

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

-  Flurgrenze
-  Flurstücksgrenze
- Flur 24** Flurnummer
- 235 Flurstücksnummer
- 52.42 Höhenbezugspunkt in Meter über NHN
-  Gebäude mit Hausnummer
-  $< 45 \text{ dB(A)}$
 $> 45 \text{ dB(A)}$ Lärm - Pegelwerte in dB(A) - Nachtzeitraum

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

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

TEXT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - 1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 1.2 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
 - 1.2.1 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.
 - 1.2.2 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 nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 5. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - 5.1 Die Stellplätze innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Fläche dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien z.B. wasserdurchlässigen Betonstein, Rasenfugenpflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil etc. angelegt werden.
- 6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - 6.1 In den Bereichen des Plangebietes, in denen Beurteilungspegel in der Nacht von mehr als 45 db(A) auftreten (siehe Planeintrag), sind für Fenster von Schlafräumen, die zur Bahnhofstraße ausgerichtet sind, mechanische Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Festsetzungen - Entwurf

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

(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 7.1 Die Grünsubstanzen der mit einem Erhaltungsgebot belegten Fläche sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
- 7.2 Bei der Errichtung von Stellplatzanlagen ist im Mischgebiet je angefangene 4 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestpflanzqualität:

Bäume I. und II. Ordnung – HAST, StU 16/18	
Ahornblättrige Platane	Platanus acerifolia
Feldahorn	Acer campstre
Hainbuche	Carpinus betulus
Spitzahorn	Acer platanoides
Winterlinde	Tilia cordata

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

1. DACHNEIGUNG

In dem mit WA festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet und in dem mit MI 1 festgesetzten Mischgebiet sind Dächer als geneigte Dächer auszubilden. Die zulässige Dachneigung beträgt im WA 38 – 45° und im MI 1 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. DACHAUFBAUTEN

In dem mit MI 2 festgesetzten Mischgebiet ist für untergeordnete Nebengiebel eine Traufhöhe von maximal 8,70 m zulässig.

3. 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.

Zur Grundstücksabtrennung auf den von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgewandten Seiten sind nur begrünte Zäune oder Zäune die einseitig mit einer Hecke aus heimischen, ortstypischen Gehölzen bepflanzt sind, zulässig.

HINWEISE

1. ARTENSCHUTZ

Zur Vermeidung der Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind die folgenden Hinweise zu beachten:

- weitestgehender Erhalt von Altbäumen,
- Gehölzfällung im Winter (01.10. bis 28./29.02.)
- kein Gebäudeabriss in der Hauptbrutzeit der Vögel (15.03.-30.06),
- kein Baubeginn in der Hauptbrutzeit der Vögel (15.03.-30.06),
- Bereitstellung von 5 Ersatzquartieren für Fledermäuse (4 Sommer- und 1 Winterkasten),
- ökologische Baubegleitung der Gebäudeabrisse mit Ein-/ Ausflugkontrollen,
- Umsetzung der Bereitstellung von 5 Ersatzquartieren für Fledermäuse

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

Gemäß des „Gutachten zu den Ergebnissen der orientierenden Altlastenuntersuchung“ (Umweltlabor ACB GmbH, 04.06.2021) ist derzeit kein weiterer Untersuchungs- oder Handlungsbedarf ableitbar. Schädliche Bodenveränderungen konnten an den Untersuchungspunkten nicht festgestellt werden. Gemäß § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Bei Erdarbeiten ist auf Bodenverunreinigungen (z.B. Geruch nach Öl oder Lösungsmitteln, farbliche Auffälligkeiten, unterirdische Anlagen etc.) zu achten und im Fall von Auffälligkeiten der Kreis – Amt für Umweltschutz und Straßenbau – umgehend zu informieren.

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.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: __ . __ . ____
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
, den __ . __ . ____

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde hat am 24.09.2020 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 05.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Ostbevern, den 06.05.2021

.....
Bürgermeister
(Piochowiak)

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde hat am 27.04.2021 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Ostbevern, den 06.05.2021

.....
Bürgermeister
(Piochowiak)

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 19.05.2021 bis 21.06.2021 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 05.05.2021.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Ostbevern, den 06.05.2021

.....
Bürgermeister
(Piochowiak)

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde hat am 22.06.2021 gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - erneut öffentlich auszulegen.
Ostbevern, den

.....
Bürgermeister
(Piochowiak)

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom __ . __ . ____ bis __ . __ . ____ einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am __ . __ . ____.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Ostbevern, den

.....
Bürgermeister
(Piochowiak)

Der Rat der Gemeinde hat am __ . __ . ____ gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Ostbevern, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeister

.....
Schriftführer

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am __ . __ . ____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Ostbevern, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeister

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 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.