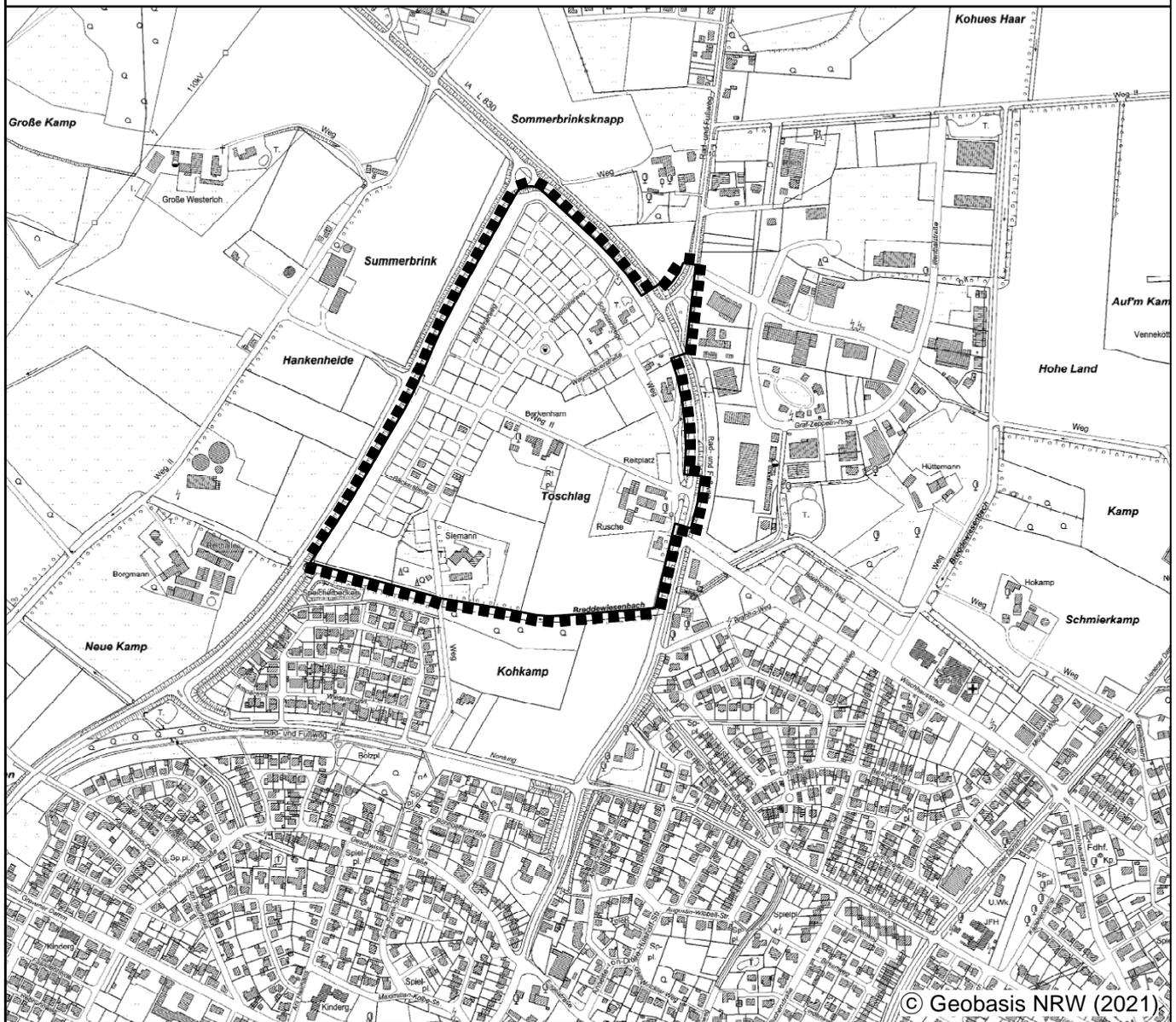


# Gemeinde Ostbevern

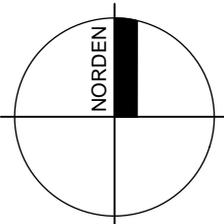
## Bebauungsplan Nr. 60

### "Kohkamp III"



© Geobasis NRW (2021)

Planübersicht 1 : 10.000

Stand	27.08.2021	Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB	
Bearb.	VI. / Bo		
Plangröße	130 x 80		
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

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

- WA<sup>1</sup> - WA<sup>5</sup> Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- MI Mischgebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- H max: Maximale Gebäudehöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße  
siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
- FH max: Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße  
siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
- TH max: Maximale Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße  
siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
- WA<sup>1</sup> \*  
OKFF + 40 cm Mindestens erforderliche Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bezogen auf  
angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2

**Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Dachneigung**  
siehe nebenstehende Planzeichenerläuterung

<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">WA<sup>1</sup></span>	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">WA<sup>1</sup></span>	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">△<sub>ED</sub></span>	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">WA<sup>3</sup></span>	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">WA<sup>3</sup></span>	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">△<sub>E</sub></span>
	II	0,4		II	0,4
	30 - 45°			15 - 45°	
	FHmax: 10,00 m THmax: 6,80 m			FHmax: 10,50 m THmax: 6,80 m	
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">WA<sup>2</sup></span>	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">WA<sup>2</sup></span>	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">△<sub>E</sub></span>	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">WA<sup>4</sup></span>	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">WA<sup>4</sup></span>	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">△<sub>ED</sub></span>
	II	0,4		I	0,4
	15 - 45°			15 - 45°	
	FHmax: 10,50 m THmax: 6,80 m			FHmax: 10,00 m THmax: 4,60 m	
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">MI</span>	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">MI</span>	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">△<sub>ED</sub></span>	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">WA<sup>5</sup></span>	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">WA<sup>5</sup></span>	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">△<sub>ED</sub></span>
	II	0,4		I	0,4
	30 - 55°			0°	
	FHmax: 10,00 m THmax: 6,80 m			Hmax: 4,50 m	

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

- △<sub>E</sub> Nur Einzelhäuser zulässig
- △<sub>ED</sub> Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
  - F + R - Fuß- und Radweg
  - privat - private Verkehrsfläche
  - P - Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

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

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

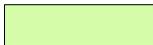
### FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
- RRB Regenrückhaltung
- Trafostation

## Planzeichenerläuterung

### GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

 Öffentliche Grünfläche

 Private Grünfläche

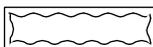
Zweckbestimmung:

 Parkanlage

 Spielplatz

 Schutz- und Trenngrün

### WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

 Fläche für die Wasserwirtschaft

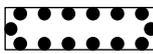
### FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB

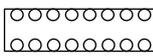
 Fläche für Wald

### FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB

 Fläche für Aufschüttung

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

 Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung, siehe textliche Festsetzung Nr. 6

 Fläche zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzung Nr. 6

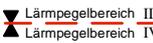
 Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

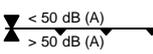
### SONSTIGE PLANZEICHEN

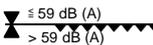
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

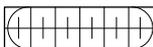
 Grenze der Bauabschnitte

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

 Lärmpegelbereich III  
Lärmpegelbereich IV Lärmpegelbereiche, siehe textliche Festsetzungen Nr. 5

 < 50 dB (A)  
> 50 dB (A) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Nacht-Beurteilungspegeln von > 50 dB (A), siehe textliche Festsetzung Nr. 5

 ≈ 59 dB (A)  
> 59 dB (A) Schallpegel > 59 dB (A) tags, siehe textliche Festsetzung Nr. 5

 Lärmschutzwall, siehe textliche Festsetzung Nr. 5

 Höhenlage der Erschließungsstraße in Meter über NHN

 Höhe Lärmschutzwall  
56,89

 Poller

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

 Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger

## Planzeichenerläuterung, Rechtsgrundlagen

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

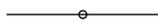


Wasserflächen gem. § 31 WHG



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

### BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE



Vorhandene Flurstücksgrenze

343

Vorhandene Flurstücksnummer

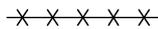


Vorhandene Gebäude

### FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB



Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)



Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfirstrichtungen

15 - 45 °

Dachneigung

## 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 2018 - (BauO NRW 2018)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421), 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.

## Festsetzungen

# TEXT

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.

#### 1.2 Mischgebiet

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete 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 Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.) unzulässig.

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

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

#### 2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Firsthöhe darf die Höhe von max. 10,00 m (WA 1, WA 4 und MI) bzw. 10,50 m (WA 2 und WA 3) nicht überschreiten. In den mit WA 1, WA 2, WA 3 und MI gekennzeichneten Flächen darf die Traufhöhe die Höhe von max. 6,80 m nicht überschreiten. In den mit WA 4 gekennzeichneten Flächen darf die Traufhöhe 4,60 m nicht überschreiten. In den mit WA 5 gekennzeichneten Flächen darf die Gebäudehöhe 4,50 m nicht überschreiten.

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße (Straßenachse) angrenzend an das Grundstück (siehe Eintragung in der Planzeichnung).

Abweichend davon gilt für das mit WA 5 gekennzeichnete Allgemeine Wohngebiet die Höhenlage der zur Erschließung dienenden Erschließungsstraße (53,63 m ü. NHN) als Bezugshöhe.

#### 2.2 Höhenlage Erdgeschossfußboden

Im Plangebiet darf die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF) eine Höhe von mindestens 30 cm oberhalb der mittleren Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße (Straßenachse) angrenzend an das Grundstück nicht unterschreiten.

Abweichend davon ist in den mit WA 1\*, WA 2\* und WA 3\* gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten die mindestens erforderliche Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF) oberhalb der mittleren Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße (Straßenachse) angrenzend an das Grundstück eingetragen.

#### 2.3 Grundflächenzahl

Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist nur bis zu 25% zulässig.

Die Überschreitung der GRZ um weitere 25% auf 50% ist zulässig, wenn diese Fläche mit einem Abflussbeiwert kleiner 0,3 gestaltet wird.

### 3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

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

#### 3.1 Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie im seitlichen Grenzabstand gemäß BauO NRW zulässig. Ausnahmsweise sind Stellplätze (nicht als Carport oder Carport) zur Erfüllung der Stellplatzpflicht im Vorgartenbereich zulässig.

#### 3.2 Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie im seitlichen Grenzabstand gemäß BauO NRW mit Ausnahme der mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzten Flächen zulässig.

#### 3.3 Stellplätze, Garagen und Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einer Längsseite im Abstand von mindestens 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig und mit Bäumen, Sträuchern und Klettergewächsen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

#### 3.4 Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

## Festsetzungen

### 4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHN EINHEITEN IN WOHN GEBÄUDEN

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- 4.1 Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind innerhalb der mit WA 1, WA 4 und WA5 gekennzeichneten Flächen maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 4.2 In den mit WA 2 gekennzeichneten Flächen sind bis zu 4 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.
- 4.3 In den mit WA 3 gekennzeichneten Flächen sind bis zu 6 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.
- 4.4 In den festgesetzten Mischgebieten sind bis zu 4 Wohneinheiten je Einzelhaus und bis zu 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig.

### 5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Aktive Lärmschutzmaßnahme:

Entlang der Straße Nordring (neue Westumgehung) sowie der Bahnhofstraße ist ein Lärmschutzwall zu errichten. Die erforderlichen Höhen werden in der Planzeichnung des Bebauungsplanes in Meter über NHN festgesetzt. Die Höhe des Lärmschutzwalls ist zwischen den festgesetzten Höhenkoten zu interpolieren.

- 5.2 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr des Nordrings und der Bahnhofstraße werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt.

Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.

Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bäder und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Schalldämmmaß erf. R'w.res	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
III	61 bis 65 dB(A)	35	30
IV	66 bis 70 dB(A)	40	35
V	71 bis 75 dB(A)	45	40

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

In den Bereichen, in denen der Immissionspegel nachts bei 50 dB(A) und höher liegt, sind schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen für vorwiegend zum Schlafen genutzte Räume erforderlich. Abweichungen hiervon sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis über die Einhaltung eines Beurteilungspegels  $\leq 50$  dB(A) nachts zulässig.

In den Bereichen, in denen in den Freibereichen Immissionspegel tags von 59 dB(A) überschritten werden, sind typische Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone o. ä. nur mit zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen zulässig. Diese Maßnahmen sind so auszulegen, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV als maximale Obergrenze nicht überschritten werden.

Ausnahmsweise kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz erforderlich sind.

## Festsetzungen

- 6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**  
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
- 6.1 Auf der festgesetzten „Öffentlichen Grünfläche“ entlang des Nordrings und der Bahnhofstraße sind als Pflanzmaterial ausschließlich bodenständige Bäume II. Ordnung und Sträucher zu verwenden.
- 6.2 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung vorzunehmenden Pflanzungen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend durchzuführen.  
Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sowie der mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- 1. AUSSENWANDFLÄCHEN**  
Bei Doppelhäusern ist je Baukörper ein in Form, Farbe und Oberflächengestaltung einheitliches Material zu verwenden.
- 2. DACH**  
Die Dächer der Hauptbaukörper sind mit der in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig. Für die im Plangebiet bestehende Bebauung kann eine Überschreitung der festgesetzten Dachneigung um max. 5° ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes bereits bestand.
- Eine Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung auf bis zu mindestens 15° kann in den mit WA 1 gekennzeichneten Flächen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Traufhöhe mindestens 5,50 m beträgt.
- Doppelhäuser sind mit der selben Dachneigung auszuführen. Je Doppelhausbaukörper ist das gleiche Material zu verwenden.  
Die in der Planzeichnung eingetragenen Firstrichtungen sind bindend. Als Firstrichtung versteht sich die längere Mittelachse des Hauptkörpers
- Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur bei Sattel- oder Walmdächern mit einer Dachneigung von mindestens 35° und lediglich in einer Breite von maximal 2/3 der entsprechenden Trauflänge zulässig. Die breiteste Stelle der Gaube muss mindestens 1,00 m vom Ortgang bzw. 1,25 m von der gemeinsamen Grenze bei einem Doppelhaus entfernt sein. SchlepPGAuben dürfen frühestens zwei Pfannenreihen unterhalb des Firstes bzw. oberhalb der Traufe ansetzen. Doppelfirste (parallele Firstanordnung mit einem Höhenversatz von weniger als 0,50 m Höhe) sind sowohl bei Einzelhäusern als auch bei Doppelhäusern unzulässig.
- Aus gestalterischen Gründen sind untergeordnete Bauteile in eingeschossiger Bauweise mit Flachdachausführung bis maximal 20 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.
- 3. VORGARTEN/ EINFRIEDIGUNGEN**  
Der Bereich zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche, der öffentlichen Verkehrsfläche sowie dem seitlichen Nachbargrundstück ist der Vorgarten. Bei einer Einfriedung des Vorgartenbereichs sind ausschließlich Schnitthecken aus bodenständigen Laubgehölzen, Trockenmauern aus Naturstein oder Holzzäune bis maximal 1,00 m Höhe zulässig. Sonstige Zäune sind nur in Kombination mit einer Abpflanzung mit Schnitthecken aus bodenständigen Laubgehölzen mit einer Maximalhöhe von 1,00 m zulässig, wobei die Zaunanlage hinter der Hecke (aus Sicht der Straße) anzuordnen ist. Mauern, Mauerpfeiler und Gabionen sind nicht zulässig.
- Die privaten Grundstücksgrenzen sind mit bodenständigen Laubgehölzen oder Schnitthecken bis max. 2,00 m Höhe einzugrün. Zäune sind nur in Verbindung mit diesen bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Im Bereich der gemeinsamen Grenze eines Doppelhauses ist im rückwärtigen Gartenbereich zusätzlich eine maximal 2,00 m hohe und 4,00 m lange, gemeinsame Grenzmauer oder Zaunanlage zulässig.
- Ausnahmsweise sind Sichtblenden bis 2,00 m Höhe entlang öffentlicher Grenzen für Süd- oder Westgärten hinter der Anpflanzung (s.o.) zulässig, wenn das Grundstück von Süden bzw. Westen erschlossen wird.

## Hinweise

# HINWEISE

### 1. 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.

### 2. ATTLASTEN / KAMPFMITTEL

Ein Verdacht auf Altlasten besteht im Plangebiet nicht.  
Bodeneingreifende Bauarbeiten sollten mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

Bodeneingreifende Baumaßnahmen sollten immer mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (02931/822281) durch das Ordnungsamt der Gemeinde Ostbevern (02532/8236) oder die Polizei zu verständigen.

### 3. BODENSCHUTZ

Als Auffüllmaterial zur Erstellung des Lärmschutzwalles darf ausschließlich Bodenmaterial und Baggergut nach DIN 19731 (Ausgabe 5/98) verwendet werden, das als natürliches, nicht nachteilig verändertes Locker- oder Festgestein beim Tief- und Erdbau ausgehoben oder abgetragen wurde. Das Material muss frei von umweltschädlichen Stoffen (z.B. Mineralöl, Schwermetalle) und von Fremdbestandteilen (z.B. Bauschutt, Schlacken, Aschen, Kunststoffen) sein.  
Sofern zur Realisierung der Planungen mineralische Massenstoffe aus industriellen Prozessen, aus Bautätigkeiten (Recycling-Baustoffe) oder Hausmüllverbrennungsaschen eingesetzt werden sollen, ist bei privaten Bauträgern rechtzeitig vor der Durchführung eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen. Nur wenn ausschließlich natürlich vorkommende mineralische Baustoffe, wie z.B. Natursteinschotter, verwendet werden, wird kein Erlaubnisverfahren erforderlich.

Das Aufbringen oder der Einbau von Material in den Boden in einer Gesamtmenge von mehr als 800 m<sup>3</sup> ist gemäß § 2 (2) Landesbodenschutzgesetz dem Kreis Warendorf als zuständige Bodenschutzbehörde unter Angabe der Lage der betroffenen Fläche, der Art und des Zwecks der Maßnahme, des Materials sowie dessen Inhaltsstoffen anzuzeigen. Der Kreis Warendorf legt nach § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden fest. Die Anzeige soll mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme erfolgen. Sofern diese Maßnahme im Rahmen einer Baugenehmigung oder wasserrechtlichen Erlaubnis mit geregelt wird, entfällt die Anzeigepflicht.

### 4. EINSICHTNAHME UNTERLAGEN

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.

### 5. ARTENSCHUTZ

Gemäß § 39 (5) BNatSchG sind Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09. durchzuführen.

Hinweise, Aufstellungsverfahren

**6. MUTTERBODEN**

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

**7. BAUGRUNDVERHÄLTNISSE**

Es ist zu vermuten, dass der Grundwasserspiegel im Plangebiet nahe der Geländeoberfläche ansteht und die Böden geringe Anteile von humosem Material enthalten. Ggf. werden bei Bauwerksgründungen besondere bauliche Maßnahmen erforderlich. Die Bauvorschriften nach DIN sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW sind zu beachten.

## 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 05.07.2017 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss wurde vom Umwelt- und Planungsausschuss am 30.01.2018 erweitert.

Diese Beschlüsse sind am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Ostbevern, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat in der Zeit vom 10.10.2017 bis 03.11.2017 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Ostbevern, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat in der Zeit vom 10.10.2017 bis 03.11.2017 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Ostbevern, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Bürgermeister

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde hat am 20.03.2018 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Ostbevern, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Bürgermeister

## Aufstellungsverfahren

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 30.06.2018 bis 31.07.2018 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 15.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.

Ostbevern, den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

Bürgermeister

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

Ostbevern, den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

Bürgermeister

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

Der Rat der Gemeinde hat am \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Ostbevern, den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

Bürgermeister

Schriftführer

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ostbevern, den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

Bürgermeister

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

**Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Dachneigung**

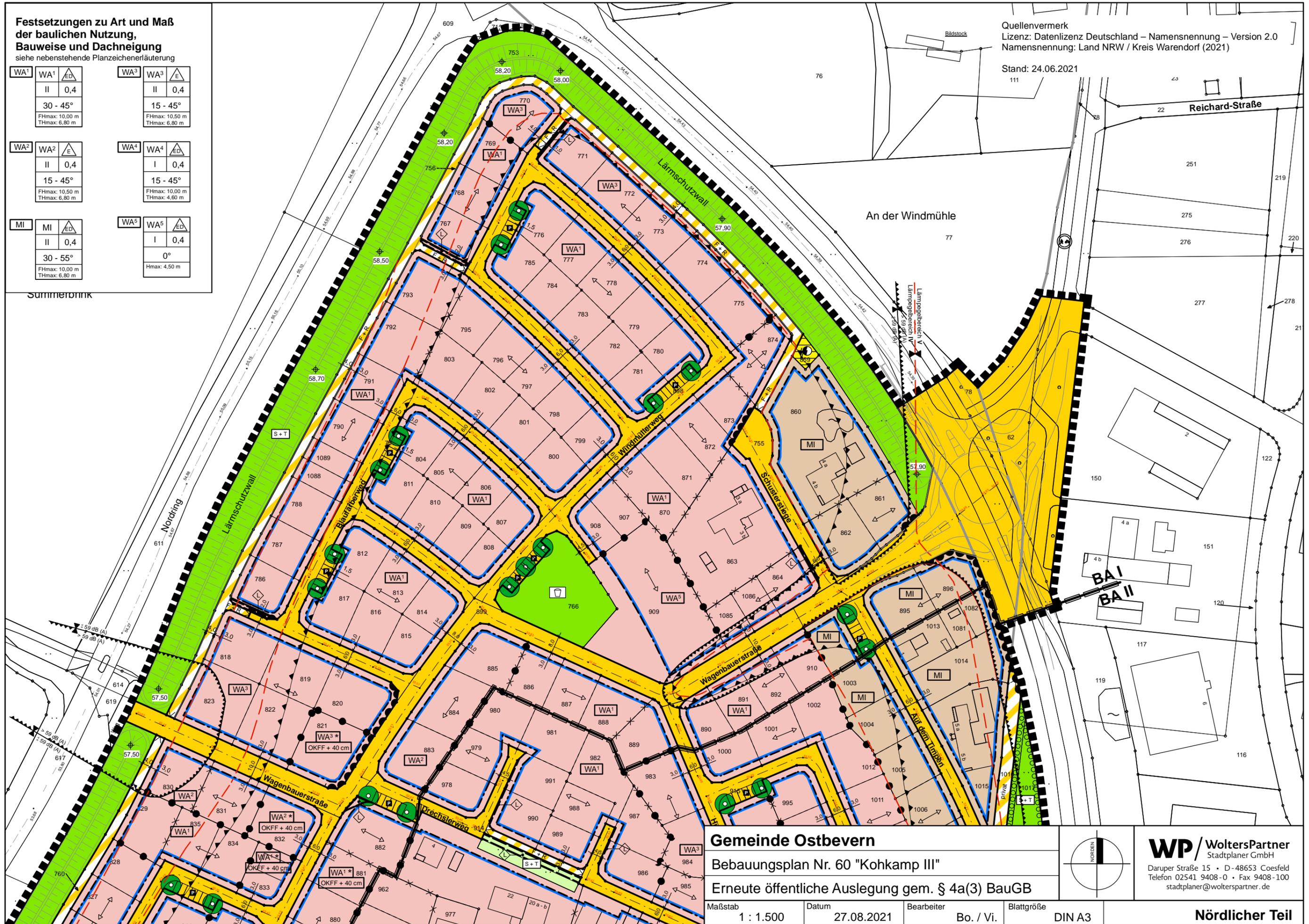
siehe nebenstehende Planzeichnerklärung

<b>WA<sup>1</sup></b>	<b>WA<sup>2</sup></b>	<b>WA<sup>3</sup></b>	<b>WA<sup>4</sup></b>	<b>WA<sup>5</sup></b>
II	II	II	I	I
0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
30 - 45°	15 - 45°	15 - 45°	15 - 45°	0°
FHmax: 10,00 m THmax: 6,80 m	FHmax: 10,50 m THmax: 6,80 m	FHmax: 10,50 m THmax: 6,80 m	FHmax: 10,00 m THmax: 4,60 m	Hmax: 4,50 m
<b>MI</b>				
II				
0,4				
30 - 55°				
FHmax: 10,00 m THmax: 6,80 m				

Quellenvermerk  
Lizenz: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0  
Namensnennung: Land NRW / Kreis Warendorf (2021)

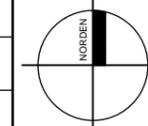
Stand: 24.06.2021

Summerdrink



**Gemeinde Ostbevern**  
Bebauungsplan Nr. 60 "Kohkamp III"

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



**WP/WoltersPartner**  
Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld  
Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100  
stadtplaner@wolterspartner.de

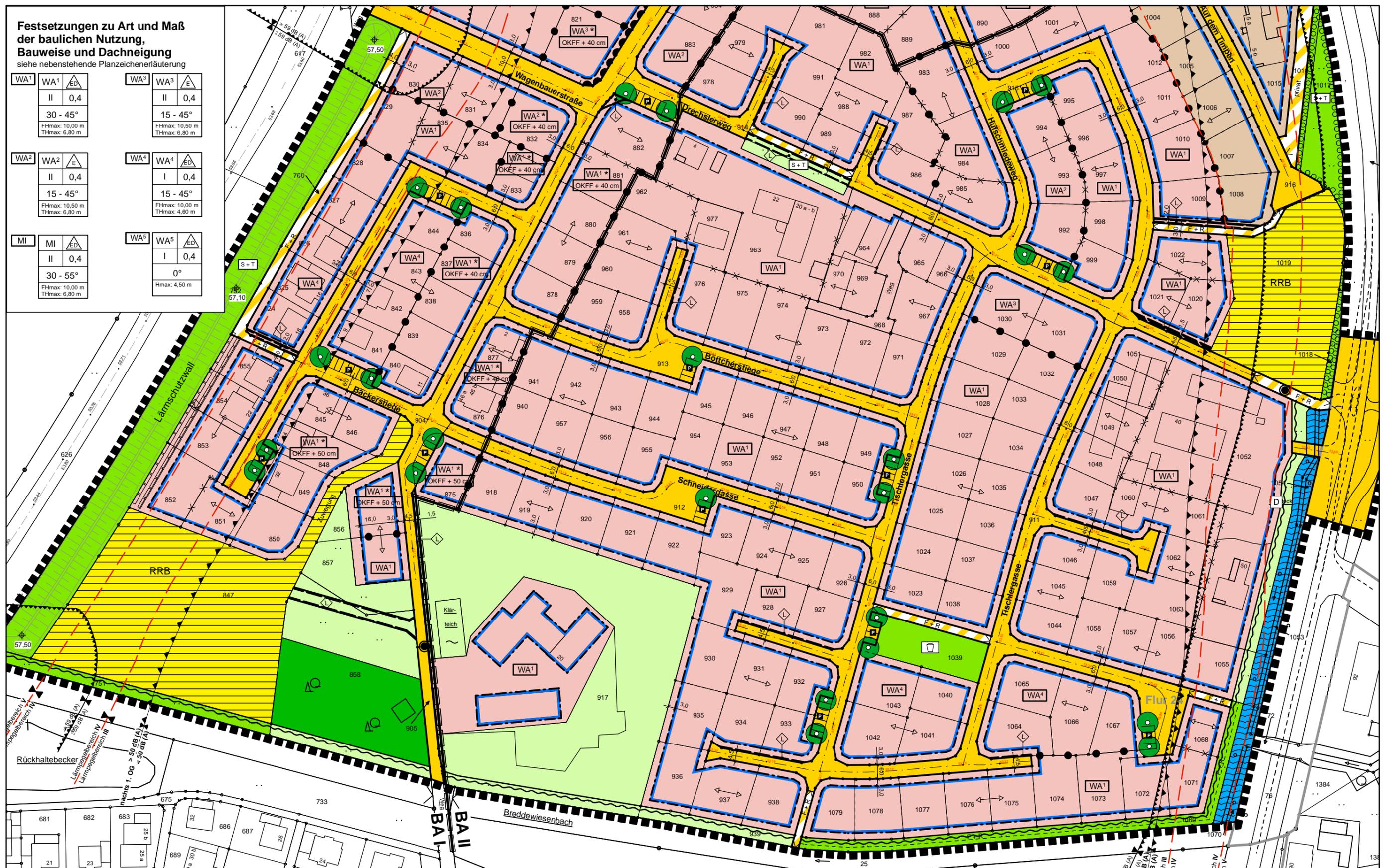
Maßstab 1 : 1.500	Datum 27.08.2021	Bearbeiter Bo. / Vi.	Blattgröße DIN A3
----------------------	---------------------	-------------------------	----------------------

**Nördlicher Teil**



**Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Dachneigung**  
siehe nebenstehende Planzeichenerläuterung

<b>WA<sup>1</sup></b>	<b>WA<sup>1</sup></b>	<b>ED</b>	<b>WA<sup>3</sup></b>	<b>WA<sup>3</sup></b>	<b>E</b>
II	II	0,4	II	II	0,4
30 - 45°			15 - 45°		
FHmax: 10,00 m			FHmax: 10,50 m		
THmax: 6,80 m			THmax: 6,80 m		
<b>WA<sup>2</sup></b>	<b>WA<sup>2</sup></b>	<b>E</b>	<b>WA<sup>4</sup></b>	<b>WA<sup>4</sup></b>	<b>ED</b>
II	II	0,4	I	I	0,4
15 - 45°			15 - 45°		
FHmax: 10,50 m			FHmax: 10,00 m		
THmax: 6,80 m			THmax: 4,60 m		
<b>MI</b>	<b>MI</b>	<b>ED</b>	<b>WA<sup>5</sup></b>	<b>WA<sup>5</sup></b>	<b>ED</b>
II	II	0,4	I	I	0,4
30 - 55°			0°		
FHmax: 10,00 m			Hmax: 4,50 m		
THmax: 6,80 m					



Quellenvermerk  
Lizenz: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0  
Namensnennung: Land NRW / Kreis Warendorf (2021)  
Stand: 24.06.2021

<b>Gemeinde Ostbevern</b>		<b>WP/WoltersPartner</b> Stadtplaner GmbH	
Bebauungsplan Nr. 60 "Kohkamp III"		Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100 stadtplaner@wolterspartner.de	
Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a(3) BauGB		NORDEN	
Maßstab 1 : 1.500	Datum 27.08.2021	Bearbeiter Bo. / Vi.	Blattgröße DIN A3
			<b>Südlicher Teil</b>