

# Bebauungsplan Nr.54 „Wischhausstraße“ II. Bauabschnitt

STAND 05.10.2022

<b>Rot</b> = Änderungen ggü. der Planung vor 2022
<b>Grün</b> = Ergebnisse aus dem UPA 13.06.2022
<b>Blau</b> = Beschluss UPA 18.10.2022

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

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

### 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 9,50 m in WA 1 bzw. **max. 11,00 m in WA 2 und WA 3** und die Traufhöhe darf die Höhe von max. 6,50 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 jeweilige Grundstück.

#### 2.2 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 bis zu 50% zulässig, **wenn diese Fläche mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,3 gestaltet wird.**

#### 2.3 Vollgeschosse

~~Die Wohngebäude im WA 2 und WA 3 sind zwingend zweigeschossig zu errichten.~~

Die Wohngebäude der **zwei** Bauzeilen nördlich der Wischhausstraße sind zwingend zweigeschossig zu errichten.

Die Wohngebäude der ~~Bauzeile entlang des Breedewiesengrabens~~ sind zwingend dreigeschossig zu errichten.

### 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, Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im seitlichen Grenzabstand gemäß BauO NRW zulässig.

**Sie können auch im Vorgarten außerhalb der überbaubaren (Bereich zwischen der Grundstücksgrenze und der Baugrenze) zugelassen werden, wenn lediglich eine Zufahrt zum Grundstück angelegt wird (keine Senkrechtstellplätze) bzw. zwei Zufahrten bei mehr als 4 baurechtlichen notwendigen Stellplätzen.**

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

3.3 Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

#### **4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

4.1 Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind in den mit WA 1 gekennzeichneten Flächen maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

4.2 In den mit WA 2 gekennzeichneten Flächen sind bis zu 4 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

4.3.1 In den mit WA 3 gekennzeichneten Flächen sind bis zu 6 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

#### **5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

5.1 Je angefangener 300 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum in der nachfolgenden Qualität zu pflanzen.

Mindestqualität für Neu- und Ersatzanpflanzungen

- Laubbäume für Hausgärten: H, 3 x v, StU 12 - 14 cm
- Obstbäume (Hochstämme): H, 2 x v, StU 8 - 10 cm

Der Eigentümer hat den natürlichen Ausfall des Bestandes durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen Gehölzen zu ersetzen.

5.2 Je vier Stellplätze in der öffentlichen Verkehrsfläche und je fünf Stellplätze auf den privaten Grundstücken ist ein standortgerechter Laubbaum in der nachfolgenden Qualität zu pflanzen.

Mindestqualität für Neu- und Ersatzanpflanzungen

- Straßenbäume bzw. Bäume im Stellplatzbereich: H, 3 x v, StU 14 - 16 cm

#### **6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

6.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr entlang der Wischhausstraße und K 34 Lienener Damm 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 betroffenen Fassaden der Wohnbebauung sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

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, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R'w, res. gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 für die Außenbauteile von	
	Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen	Büroräumen oder ähnliches
I, II	30 dB	30 dB
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	40 dB

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w.res hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rolladenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w.res zu berücksichtigen.

In den Bereichen, in denen der Immissionspegel nachts bei 50 dB(A) und höher liegt, ist für Schlafräume eine fensterunabhängige (mechanische) Lüftungseinrichtung (Wandteil) den vorzusehen. Diese Lüftungseinrichtungen sind so zu dimensionieren, dass die resultierende Schalldämmung der gesamten Außenfassade (Fenster, Lüftungseinrichtung, Wandteil) den Vorgaben entspricht.

In den Bereichen, in denen die Orientierungswerte für den Tageszeitraum in den Freibereichen überschritten werden, sind bei Neubauten die Terrassen in den Schallschatten des Gebäudes (lärmabgewandte Seite) anzuordnen.

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

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

- 7.1 Die Grünsubstanzen der mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

## 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. 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.

Eine Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung auf bis zu 0° darf erfolgen, wenn die dauerhafte Gestaltung des Daches in Form eines Gründaches erfolgt. (Substratauflage mindestens 8 cm, Aufbau gemäß der gängigen Richtlinie).

Doppelhäuser sind mit derselben 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.

**Nebenanlagen, Carports, Garagen mit einer Dachneigung von 0 – 15° sind mit einer Dachbegrünung zu versehen (Substratauflage mindestens 8 cm, Aufbau gemäß der gängigen Richtlinie).**

### 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 zulässig. Sonstige Zäune sind nur in Kombination mit einer Anpflanzung 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. **Sichtschutzbespannungen in Zäunen jeglicher Art sind unzulässig.**

Die privaten Grundstücksgrenzen sind mit bodenständigen Laubgehölzen oder Schnitthecken bis max. 2,00 m Höhe einzugrünen. 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. **aus Sicht der Straße**) zulässig, ~~wenn das Grundstück von Süden bzw. Westen erschlossen wird.~~

## 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, 48164 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. KAMPFMITTEL

Bodeneingreifende Bauarbeiten sollten mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

### 3. EINSICHTNAHME UNTERLAGEN

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – z.B. DIN-Normen (DIN 4109) / VDI-Richtlinien – können diese im Rathaus der Gemeinde Ostbevern, Am Rathaus 1, 48346 Ostbevern, Zimmer Nr. 2.20 innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

### 4. 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.

### 5. 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.

### 6. 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.

### 7. Baumaterialien

Bei der Gestaltung und Bebauung der Grundstücke sollten möglichst folgende Hinweise (Empfehlung) beachtet werden, um eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung im Bebauungsplangebiet zu erreichen.

#### Baumaterialien:

kein Tropenholz

Verwendung heimischer und europäischer Holzarten

Holzschutz (außen u. innen)

Vorrang für konstruktiven Holzschutz vor Einsatz von Holzschutzmitteln; keine lösemittelhaltigen Holzschutzmittel; keine teeröhlhaltigen Holzschutzmittel; keine wasserlöslichen Holzschutzmittel mit Fluorsalzen; keine chemischen Holzschutzmittel in Innenräumen

Bodenbeläge

keine mit Permethrin behandelte Teppichböden bzw. Bodenbelags-Alternativen aus Linoleum, Kork, Holz (Parkett, Dielen), Stein

Lacke

keine Nitrolacke oder Kunstharz- und Alkydharzlacke

Kleber

kein Kleber mit hohem organischen Lösemittelanteil (>5%)

PVC

keine Bodenbeläge und Tapeten aus PVC

Holz-Fenster aus europäischen Holzarten statt Kunststoff-Fenster aus PVC

Formaldehyd	keine formaldehydhaltige Baustoffe oberhalb zulässiger Grenzwerte (insbesondere keine kunstharzgebundenen Spanplatten)
FCKW	keine Bau- und Dämmstoffe, die mit Fluor-Chlor-Kohlen-Wasserstoffen (FCKW) hergestellt sind (insbesondere keine mit FCKW aufgeschäumten Kunststoff-Dämmstoffe)
Isocyanat	keine isocyanathaltige Dämm- und Werkstoffe (insbesondere keine Hartschaumplatten, Ortschaften, Reaktionskleber und Spanplatten auf Polyurethan-Basis)
Glas- und Steinwolle etc.	kein Einbau von Dämmstoffen aus künstlichen mineralischen Fasern, bei denen die Dämmung mit Raumluft in direkter Verbindung steht
Blei	keine Bleiverglasung, -verrohrung etc.
Kupfer	keine Kupfermaterialien für die Niederschlagswasserbeseitigung
Glasfaserverstärkte Polyesterplatten	keine Verwendung bei Balkonbrüstungen und Überdachungen

8. Empfehlungen für Anpflanzungen gem. Festsetzung Nr. 5  
**Geeignete kleine Laubbäume für Hausgärten (Höhe und Breite < 10 m)**

Acer campestre	Feldahorn
Crataegus monogyna "Stricta"	Weißdorn (Sorte)
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"	Rotdorn (Sorte)
Fraxinus ornus	Blumenesche
Malus domestica	Apfelkultursorten
Pyrus domestica	Birnenkultursorten
Sorbus aria	Mehlbirne

**Geeignete mittelgroße Bäume für Hausgärten (Höhe 10 - 20 m)**

Acer platanoides	Spitzahorn in Sorten
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

**Geeignete Obstbäume für Hausgärten (Höhe 10 - 20 m)**

Malus domestica	Apfelkultursorten
Pyrus domestica	Birnenkultursorten
Prunus domestica	Kirschen bzw. Pflaumen in Sorten