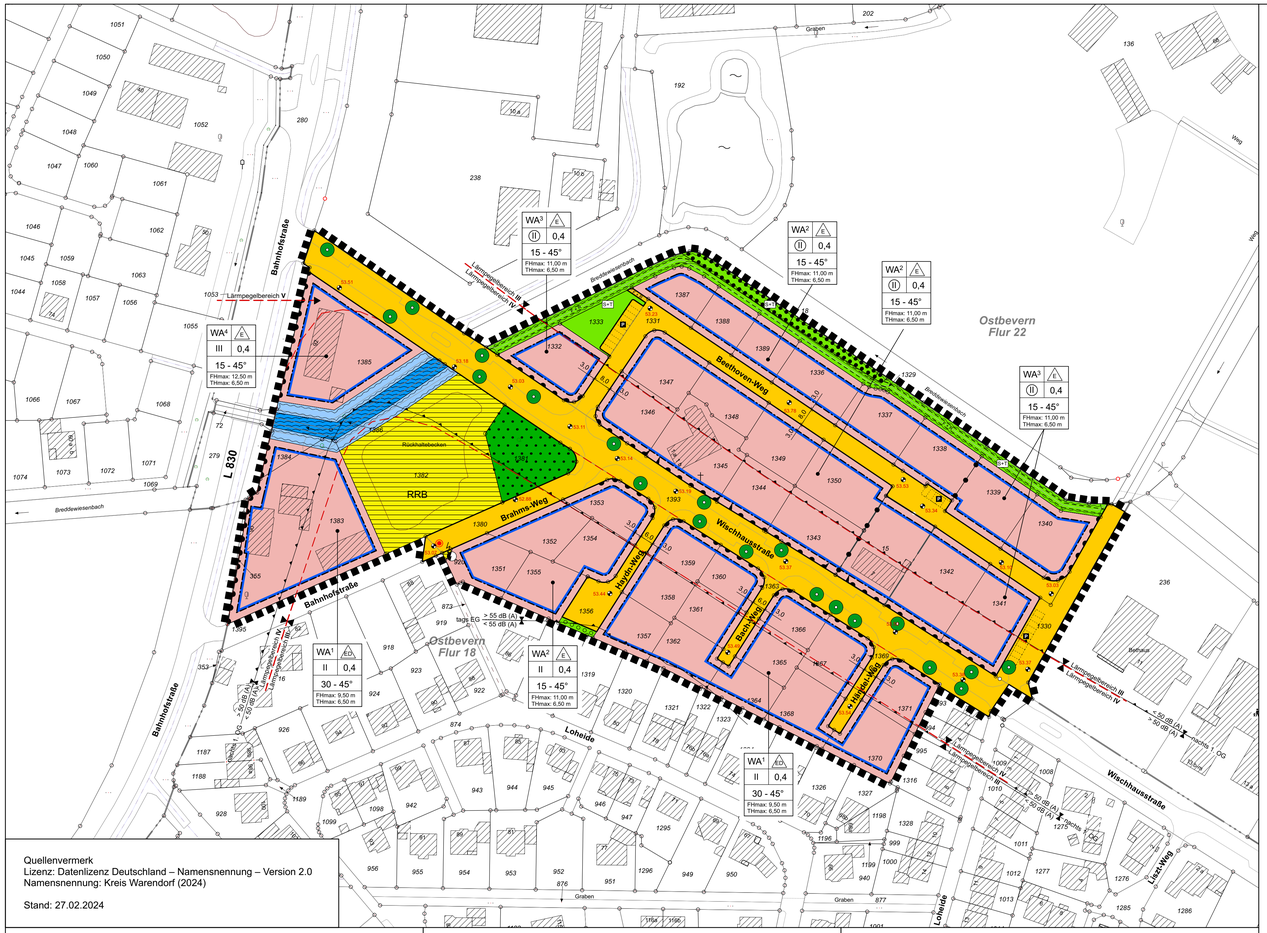


Quellenvermerk
Lizenz: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0
Namensnennung: Kreis Warendorf (2024)

Stand: 27.02.2024

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde hat am __.__.____ gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Diese Beschlüsse sind am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Ostbevern, den __.__.____

Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ 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 __.__.____ bis __.__.____ gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Ostbevern, den __.__.____

Bürgermeister

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

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am __.__.____ 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

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 (§§ 16 und 17 DSCHG NRW). 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 (§ 26 Abs. 2 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.
Im Falle des Abrisses der innerhalb der unmittelbar östlich der Bahnhofstraße mit WA 1 gekennzeichneten Baufläche gelegenen Gebäude ist vorab im Hinblick auf den dort bestehenden Brutplatz des Feldsperlings die Durchführung eines Artenschutzgutachtens erforderlich.

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 teerhaltigen 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 Hölzern 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, Ortschäume, 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. 6)

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

9. **GUTACHTEN**

– Büro für angewandte Ökologie und Landschaftsplanung, Dense & Lorenz GbR (Okt. 2009): Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan 54 „Wischhausstraße“, Endbericht Fledermäuse

– Dipl.-Georgr. Michael Schwartze (Januar 2018): Artenschutzgutachten - Avifauna – Ausstellung B-Plan 54.2 „Wischhausstraße – II. BA“, Gemeinde Ostbevern, Warendorf

– Ingenieurbüro Richters & Hüls (September 2018): Geruchsgutachten zum Bebauungsplan „Wischhausstraße II. BA“ in Ostbevern G-4762-01, Ahaus

– Umweltlabor ACB (August 2012): Gutachten zur Durchführung von Bodenuntersuchungen – Grundstück Wischhausstraße 5 Ostbevern (Projekt Nr. 00162GA12), Münster

– Umweltlabor ACB (Mai 2015): Gutachten zur Durchführung von Grundwasseruntersuchungen – Grundstück Wischhausstraße 5 Ostbevern (Projekt Nr. 00152GA08), Münster

– KÖTTER Consulting Engineers GmbH & Co KG (August 2018): Schalltechnischer Bericht NR.218141-01.01 über die Verkehrslärmsituation im Bereich des Bebauungsplans Nr. 54 „Wischhausstraße“II. Bauabschnitt in Ostbevern“, Rheine.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WA(1-4) — Allgemeine Wohngebiete, 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

(II) — Zahl der Vollgeschosse - zwingend

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

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

E — Nur Einzelhäuser zulässig

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

F + R — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung
- Fuß- und Radweg

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

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

RRB — Regenrückhaltung

Trafostation

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

S+T — Schutz- und Trenngrün

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

Wasserflächen

Fläche für die Wasserwirtschaft

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

Fläche für Wald

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

Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

Lärmpegelbereich II / Lärmpegelbereich III — Lärmpegelbereiche

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

53.00 — Höhenlage der Erschließungsstraße in Meter über NHN

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze

Flur 22 — Flurnummer

Vorhandene Flurstücksgrenze

166 — Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

Durchfahrtssperre

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

z.B. 30 - 45 ° — Dachneigung

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 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 bzw. 12,50 m in WA 4 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. Bei Eckgrundstücken gilt die die Höhenlage der Straße als maßgeblich, von der das Grundstück erschlossen wird.

2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe für untergeordnete Bauteile (z.B. Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann im WA 4 ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 5 m zugelassen werden.

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 wird auf max. 25 % beschränkt. Eine weitergehende Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 50% ist zulässig, wenn diese Fläche mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 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, Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im seitlichen Grenzabstand gemäß BauO NRW zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zwischen der überbaubaren Fläche und der Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden (siehe textl. Festsetzung Nr. 6.3 und 6.4).

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

4. **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN 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 In den mit WA 3 gekennzeichneten Flächen sind bis zu 6 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

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

5.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr entlang der Wischhausstraße und L 830 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 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	Bürorräumen 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 Schalldämmaßes R´w.res hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rolladenkästen ist deren Schalldämmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmaßes 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 (Wandtiel) vorzusehen. Diese Lüftungseinrichtungen sind so zu dimensionieren, dass die resultierende Schalldämmung der gesamten Außenfassade (Fenster, Lüftungseinrichtung, Wandtiel) den Vorgaben entspricht.

6. **FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

6.1 Je angefangener 300 qm 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.

6.2 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

6.3 Die zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gelegenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen, vollständig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind Zufahrten in einer Breite von 5m und Zuwegungen, wobei die Anzahl der Zufahrten innerhalb des WA1 und WA 2 auf eine Zufahrt je Baugrundstück und innerhalb des WA 3 und WA 4 auf zwei Zufahrten je Baugrundstück begrenzt ist. Bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze können innerhalb dieser Fläche ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese nicht direkt von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche angefahren werden.

6.4 Stellplätze, Garagen und Carports sind soweit sie mit ihrer Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen in einer Tiefe von mindestens 0,50 m einzugrünen.

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 89 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 der selben Dachneigung auszuführen. Je Doppelhausbaukörper ist das gleiche Material zu verwenden.
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 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. 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.

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), in der zuletzt geänderten Fassung.

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) vom 21.07.2018 (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) vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 248), 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.

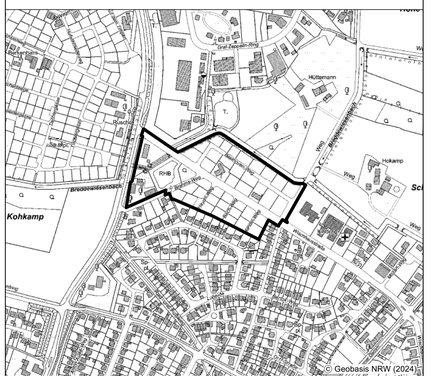
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeinde Ostbevern

Bebauungsplan Nr. 54

„Wischhausstraße“ II. BA



Planübersicht 1 : 10.000

Stand	14.03.2024	Entwurf	
Bearb.	C.L. / VI. / Bo		
Plangröße	70 x 111	0 10 20 30 40 60 m	NORDEN
Maßstab	1 : 1.000		

Planbearbeitung:

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