

# 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)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) 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 max. 9,50 m und die Traufhöhe die Höhe von max. 4,0 m bezogen auf die Hinterkante der zugeordneten Erschließungsanlage nicht überschreiten.

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

Bei Pultdächern wird auf die Gestaltungssatzung Nr. 2 verwiesen. Werden nach Detailplanung der Erschließungsanlagen Niveauperänderungen erforderlich, ändert sich die Bezugshöhe im gleichen Maße. Die Bezugshöhe wird von der Gemeinde Ostbevern angegeben.

#### 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 nur bis zu 25% zulässig.

### 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 und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im seitlichen Grenzabstand gemäß BauO NRW zulässig. Eine gartenseitige Überschreitung der Baugrenze ist bis zu einer Tiefe von bis zu 3 m zulässig. Ausnahmsweise sind Stellplätze (nicht als Carport oder Garage) zur Erfüllung der Stellplatzpflicht im Vorgartenbereich zulässig.

3.2 Stellplätze, Carports, Garagen und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen 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.

### 4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

4.1 Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

4.2 In dem mit WA\* gekennzeichnetem Bereich sind bis zu 4 Wohneinheiten/Wohngebäude zulässig.

### 5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Grundlage dieser Festsetzungen sind die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung der Zech-  
Ingenieurgesellschaft mbH, Münster vom 03.08.2007, 26.10.2007 und 30.11.2007

#### 5.1 Schallschutz von Wohnungen und Büroräumen

Im gekennzeichneten Bereich A sind für Wohn- und Aufenthaltsräume sowie für Büro- und Sozialräume die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R<sub>w,res</sub>) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich IV

erf. R<sub>w,res</sub> = 40 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen

erf. R<sub>w,res</sub> = 35 dB für Büro - und Sozialräume

Lärmpegelbereich III

erf. R<sub>w,res</sub> = 35 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen

erf. R<sub>w,res</sub> = 30 für Büro - und Sozialräume

## 5.2 Schallschutz von Schlafräumen

Im dargestellten Bereich A sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen zusätzlich schalldämpfte Lüftungssysteme erforderlich, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ ist die Lüftung über lärmabgewandte Fassadenseiten zu ermöglichen.

## 5.3 Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)

Im Bereich B sind Außenwohnbereiche wie Terrassen nur mit zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen anzuordnen. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude verstanden werden.

## 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 entlang des Nordrings festgesetzten „Öffentlichen Grünfläche“ 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.

## 7 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

(gem. § 9 (1a) BauGB)

7.1 Die festgesetzten Anpflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB in den „Öffentlichen Grünflächen“ werden den Eingriffsverursachern „Allgemeines Wohngebiet“ und „Öffentliche Verkehrsfläche“ als Ausgleichsmaßnahme bzw. -fläche entsprechend des erforderlichen Ausgleichsbedarfs anteilmäßig zugeordnet.

7.2 Die externen Ausgleichsmaßnahmen bzw. -Flächen im Öko-Pool "Naturschutzgebiet Brüskenheide" werden dem durch die Planung verursachten Eingriff entsprechend des erforderlichen Ausgleichsbedarfs anteilmäßig als Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen zugeordnet.

## 8. EINTRITT BESTIMMTER UMSTÄNDE

(gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB)

In dem mit "Immissionsgrenze Bereich A" gekennzeichneten Bereich ist eine Bebauung nur zulässig, wenn bei noch nicht realisierter Maßnahme im Zuge der Umgehungsstraße die im Lärmschutzgutachten (s. textliche Festsetzung Nr. 5) genannten passiven Maßnahmen vorgesehen werden. Nach Realisierung der Umgehungsstraße sind die reduzierten passiven Maßnahmen laut Lärmschutzgutachten vorzusehen.

## 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.

Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung auszuführen. Je Doppelhausbaukörper ist das gleich Material zu verwenden.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Firstrichtungen sind bindend. Als Firstrichtung versteht sich die längere Mittelachse des Hauptkörpers.

Garagen sowie Carports gem. §12. Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind entweder mit einem Flachdach oder mit einem Dach, angepasst zur Dachneigung des Hauptkörpers zulässig.

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 Traulänge 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. Schleppegauben 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. Abweichungen können mit Zustimmung der Gemeinde erteilt werden.

### **3. VORGARTEN**

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 sowie sonstige Zäune hinter einer Abpflanzung mit Schnitthecken aus bodenständigen Laubgehölzen mit einer Maximalhöhe von 1,00 m zulässig. Mauern und Mauerpfeiler sind nicht zulässig.

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 zwei Meter hohe und vier Meter lange, gemeinsame Grenzmauer oder Zaunanlage zulässig.

Ausnahmsweise sind Sichtblenden bis 2,00 m Höhe auf öffentlichen Grenzen zulässig, wenn das Grundstück von Süden bzw. Westen erschlossen wird.

## **HINWEISE**

### **1. SCHMUTZ- UND NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG**

Die Eigentümer sind verpflichtet, im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Baufreistellungsverfahrens durch Vorlage eines Entwässerungsantrages die zu entwässernde versiegelte bzw. überbaute Fläche nachzuweisen.

### **2. DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE**

Sowohl innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 49 Kohkamp als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde Ostbevern, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind.

### **3. KAMPFMITTELVORKOMMEN**

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

### **4. ATTLASTEN**

Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zur Zeit Eintragungen im Plangebiet und im Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung. Auch darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen. Der Gemeinde liegen ebenfalls keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i.S.d. § 4 (3) Landesbodenschutzgesetz vor.

### **5. IMMISSIONSSCHUTZ**

Ausgehend von der Hundehaltung auf der nördlich des Plangebietes gelegenen Hofstelle werden im Plangebiet die für die Nachtzeit geltenden Richtwerte übertroffen, wenn die Hunde nicht eingestallt sind (gutachterliche Untersuchung s. Pkt. 6). In den Ruhezeiten werden für ca. 6 Grundstücke im nordwestlichen Plangebiet die Richtwerte zudem überschritten.

## 6. GUTACHTERLICHE UNTERSUCHUNGEN

Dem Bebauungsplan liegen folgende Untersuchungen zugrunde:

- Bodenuntersuchung:  
Baugrundgutachten zur Erschließung des Baugebietes „Kohkamp“, nördlich Nordring in 48346 Ostbevern. OWS-Ingenieurgeologen. Greven, 06.07.2007
- Schalltechnische Untersuchung:  
Schalltechnischer Bericht Nr. LL3250.1/02 über die zu erwartende Verkehrslärmsituation im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 49 „Kohkamp“ der Gemeinde Ostbevern.  
Zech-Ingenieurgesellschaft mbH. Münster und Lingen, 03.08.2007, 26.10.2007 und 30.11.2007
- Schalltechnische Untersuchung:  
Immissionstechnische Untersuchung zur Hundehaltung/Hundezucht auf dem Hof Siemann gemäß Freizeitlärmrichtlinie bzw. TA Lärm. Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge. Münster, 18.10.2007
- Geruchstechnische Untersuchung:  
Geruchstechnischer Bericht Nr. LG3235.1/01 über die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsmissionssituation im Bereich der geplanten Wohnbauflächen in der Nachbarschaft des landwirtschaftlichen Betriebes Borgmann in der Gemeinde Ostbevern. Zech-Ingenieurgesellschaft mbH. Münster und Lingen, 29.06.2006.  
Zusammenfassung der Ergebnisse Nr. LG3235.1/02 über die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsmissionssituation im Bereich der geplanten Wohnbauflächen in der Nachbarschaft des landwirtschaftlichen Betriebes Borgmann in der Gemeinde Ostbevern Ergänzung zum geruchstechnischen Bericht Nr. LG3235.1/01 vom 29.06.2006. Zech-Ingenieurgesellschaft mbH. Münster und Lingen, 12.04.2007

## 7. WEITERE SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Es kann jederzeit eine Gewerbe- oder Wohnbauentwicklung in westlicher Richtung erfolgen. Laut Rahmenkonzept ist nach Norden - durch einen Grünzug getrennt - eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen.

# RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), 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 NRW -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -)** in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 19.08.2002, in der zuletzt geänderten Fassung.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Landschaftsgesetz NRW (LG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568).

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes** (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), in der zuletzt geänderten Fassung.