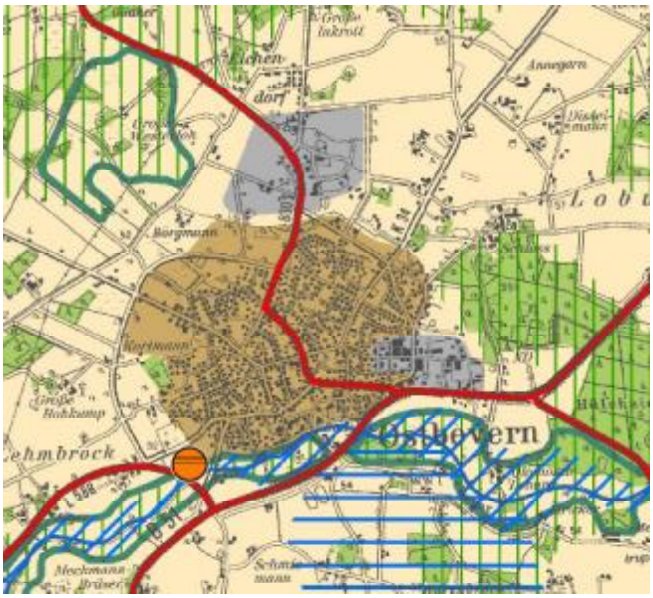
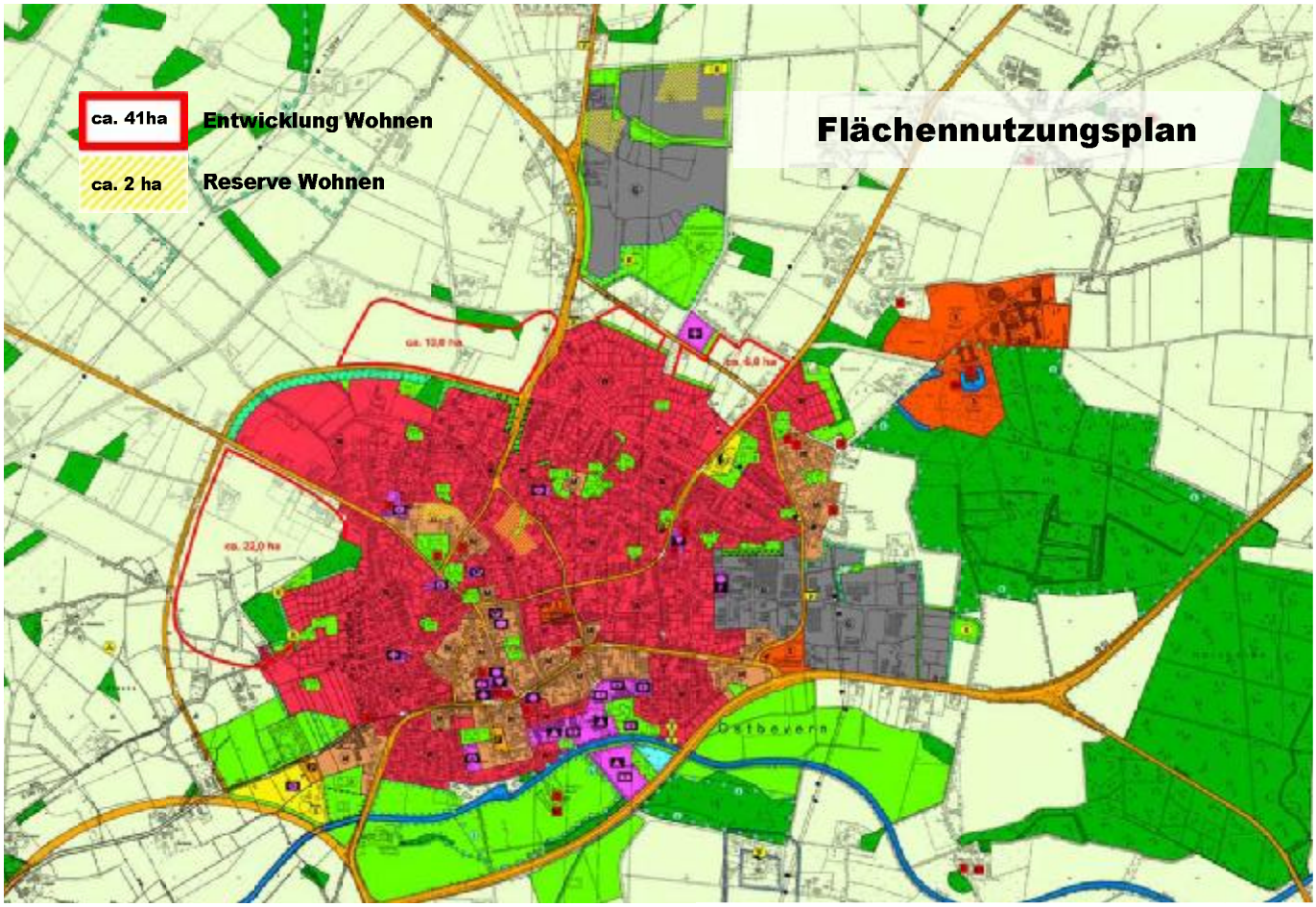
Gemeinde Ostbevern

Sitzung Umwelt und Planungsausschuss

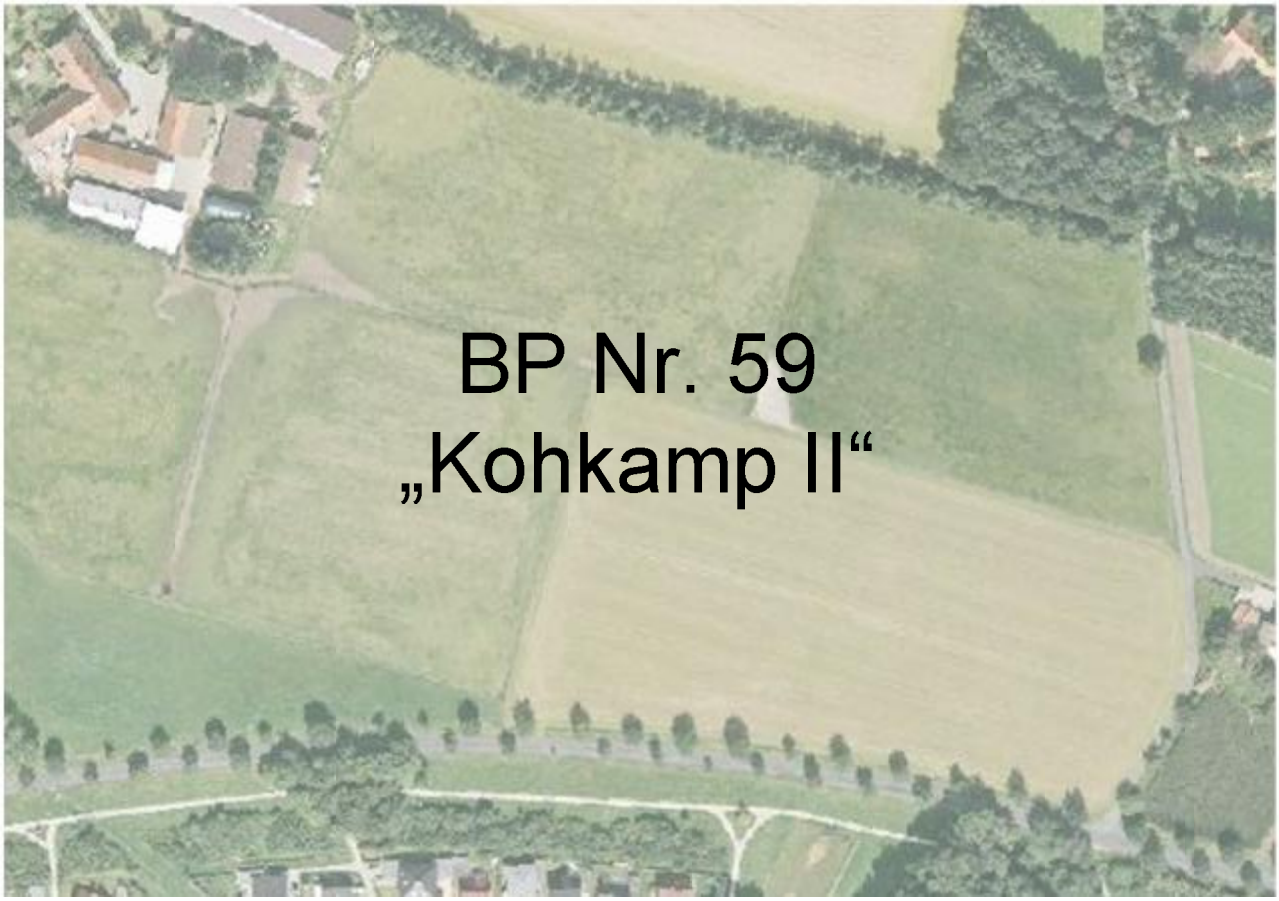
28.09.2010

WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA STADTPLANER DASL





WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA STADTPLANER DASL



WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA STADTPLANER DASL

WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA STADTPLANER DASL

WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA STADTPLANER DASL

WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA STADTPLANER DASL

WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA STADTPLANER DASL

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 max. 9,50 m und die Traufhöhe die Höhe von 3,0 - 4,0m bzw. 5,5 - 6,5m bezogen auf Oberkante derzeitig gewachsenes Geländeniveau (üNHN) nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Unterkante Dachhaut.
Bei Pultdächern wird auf die Gestaltungsfestsetzung Nr. 2 verwiesen. Werden nach Detailplanung der Erschließungsanlagen Niveauveränderungen 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. 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 WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

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

4.2 In dem WA */zwingend II-geschossig festgesetzten 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 06.09.2010 (Entwurf)

5.1 Schallschutz von Wohnungen und Büroräumen.
Im gekennzeichneten Bereich A sind für Wohn- und Aufenhaltsräume sowie für Büro- und Sozialräume die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R´w,res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:
Lärmpegelbereich IV
erf. R´w,res = 40 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
erf. R´w,res = 35 dB für Büro - und Sozialräume
Lärmpegelbereich III
erf. R´w,res = 35 dB für Aufenthalträume von Wohnungen
erf. R´w,res = 30 für Büro - und Sozialräume

5.2 Schallschutz von Schlafräumen
Im dargestellten Bereich A sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen zusätzlich schallgedämpfte 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. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

6.1 Die mit M1 bezeichnete Fläche ist als Korridor zur Biotopvernetzung von Bebauung freizuhalten und als Obstwiese zu entwickeln. Zu verwenden sind alte Kultursorten mit der Mindestqualität StU 12/14.

6.2 Die mit M2 bezeichnete Fläche ist als Korridor zur Biotopvernetzung von Bebauung freizuhalten. Entlang des östlichen Randes ist eine 8,00 m bis 15,00 m breite Hecke aus bodenständigen Gehölzen anzupflanzen.

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

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

7.1 Auf der festgesetzten „Öffentlichen Grünfläche“ entlang des Nordrings sind als Pflanzmaterial ausschließlich bodenständige Bäume II. Ordnung und Sträucher zu verwenden.

7.2 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.

8. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

(gem. § 9 (1a) BauGB)

8.1 Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend des erforderlichen Ausgleichsbedarfs dem durch die Planung verursachten Eingriff anteilmäßig als Ausgleich zugeordnet. Die Fläche wird im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung bis zum Satzungsbeschluss festgelegt.

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

1. AUSSENWANDFLÄCHEN

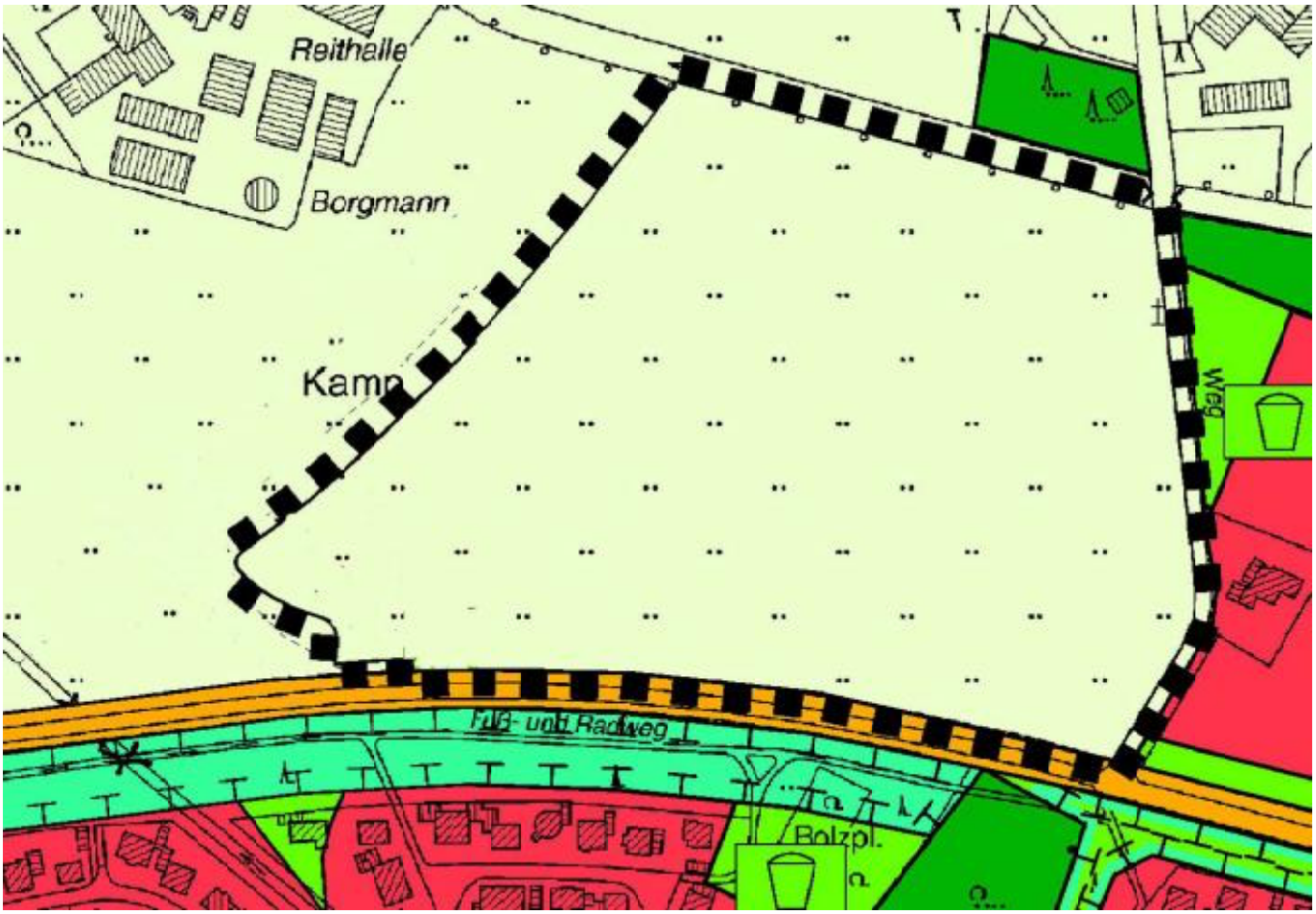
Bei Doppelhäusern ist je Baukörper ein in Form, Farbe und Oberflächengestaltung einheitliches Material zu verwenden.

2. DACH

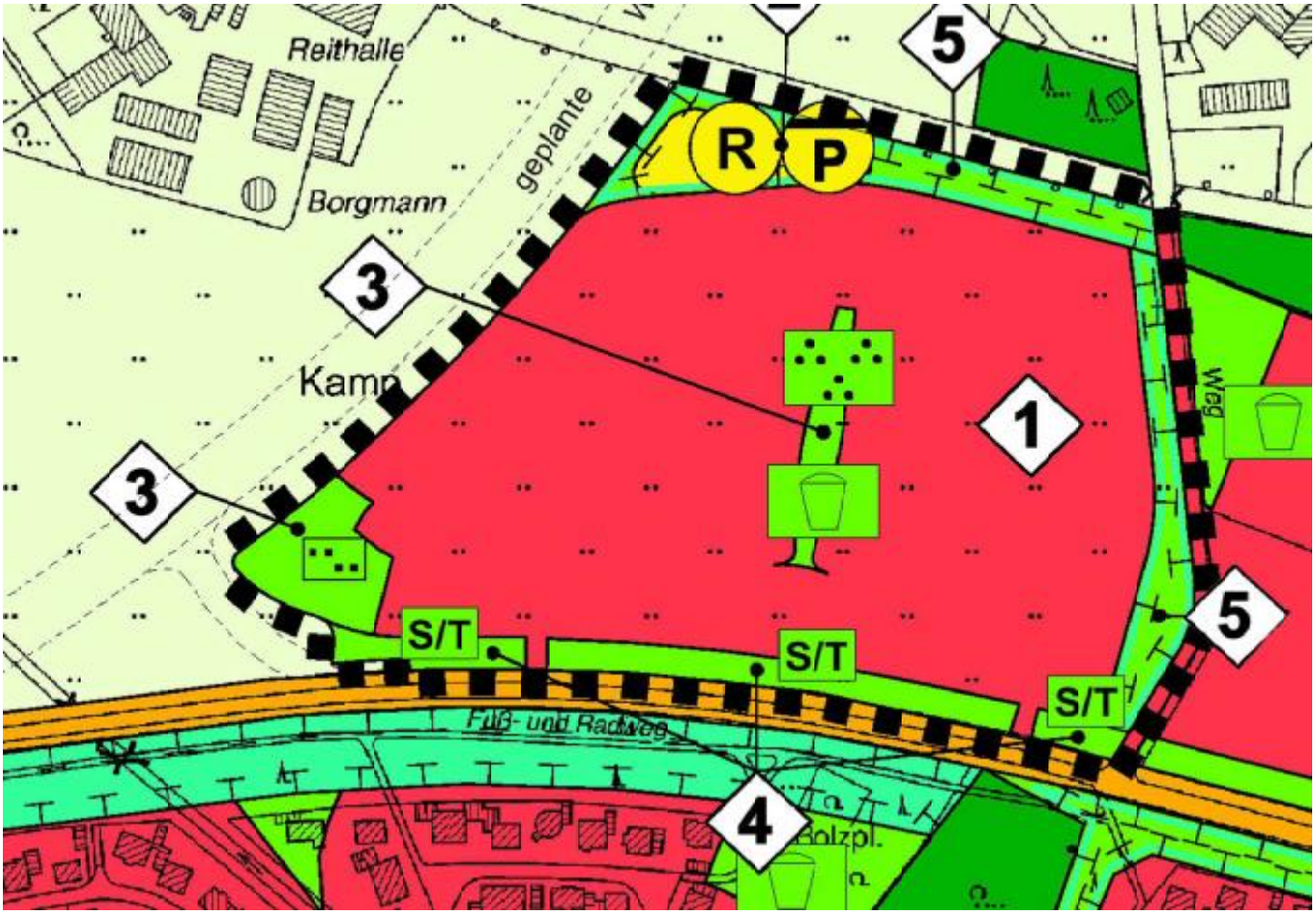
Die Dächer der Hauptbaukörper sind mit der in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig. Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung auszuführen. Je Doppelhausbaukörper ist das gleich Material zu verwenden.
Die in der Planzeichnung eingetragenen Firstrichtungen sind bindend. Als Firstrichtung ersteht 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 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. Abweichungen können mit Zustimmung der Gemeinde erteilt werden.

3. VORGARTEN

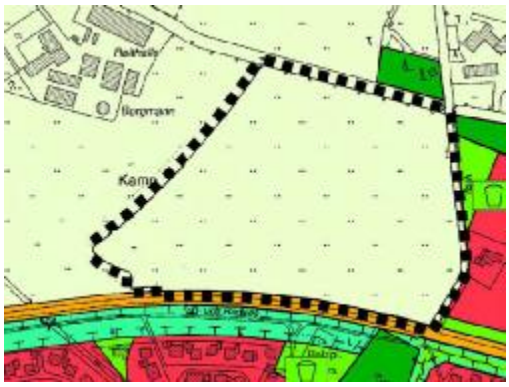
Der Bereich zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche, der öffentlichen Verkehrsfläche sowie dem seitlichen Nachbargrundstück ist der Vorgarten. Bei einer Einfriedung des Vorgartenbereichs sind ausschließlich Schnitthecken aus bodenständigen Laubgehölzen, Trockenmauern aus Naturstein oder Holzzäune 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 für Süd- oder Westgärten zulässig, wenn das Grundstück von Süden bzw. Westen erschlossen wird.

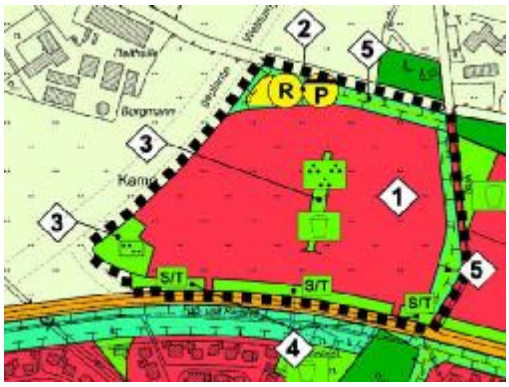


WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA STADTPLANER DASL



WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA STADTPLANER DASL





ERLÄUTERUNG

1. Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft" in „Wohnbaufläche"

2. Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft" in „Fläche für die Ver- und Entsorgung" mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken" und „Abwasserpumpwerk"

3. Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft" in „Grünfläche" mit der Zweckbestimmung „Parkanlage", „Spielplatz" und „Wiese"

4. Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft" in „Grünfläche" mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün"

5. Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft" in „Grünfläche" mit der überlagernden Darstellung von „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft"

WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA STADTPLANER DASL

BP Nr. 57
„Sondergebiet Borgmann"

WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA STADTPLANER DASL

WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA STADTPLANER DASL

WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA STADTPLANER DASL

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

1.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die Baukörperhöhe der Gebäude darf die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe bezogen auf das derzeitige natürlich gewachsene Geländeniveau (NHN) nicht überschreiten

2. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
(gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)

2.1 Entlang des „Uferstreifens" des südlich angrenzenden Gewässers i.S.d. WHG sind in einem Abstand von 5,00 m, gemessen von Oberkante Böschung, bauliche Anlagen jeglicher Art, auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen unzulässig.

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

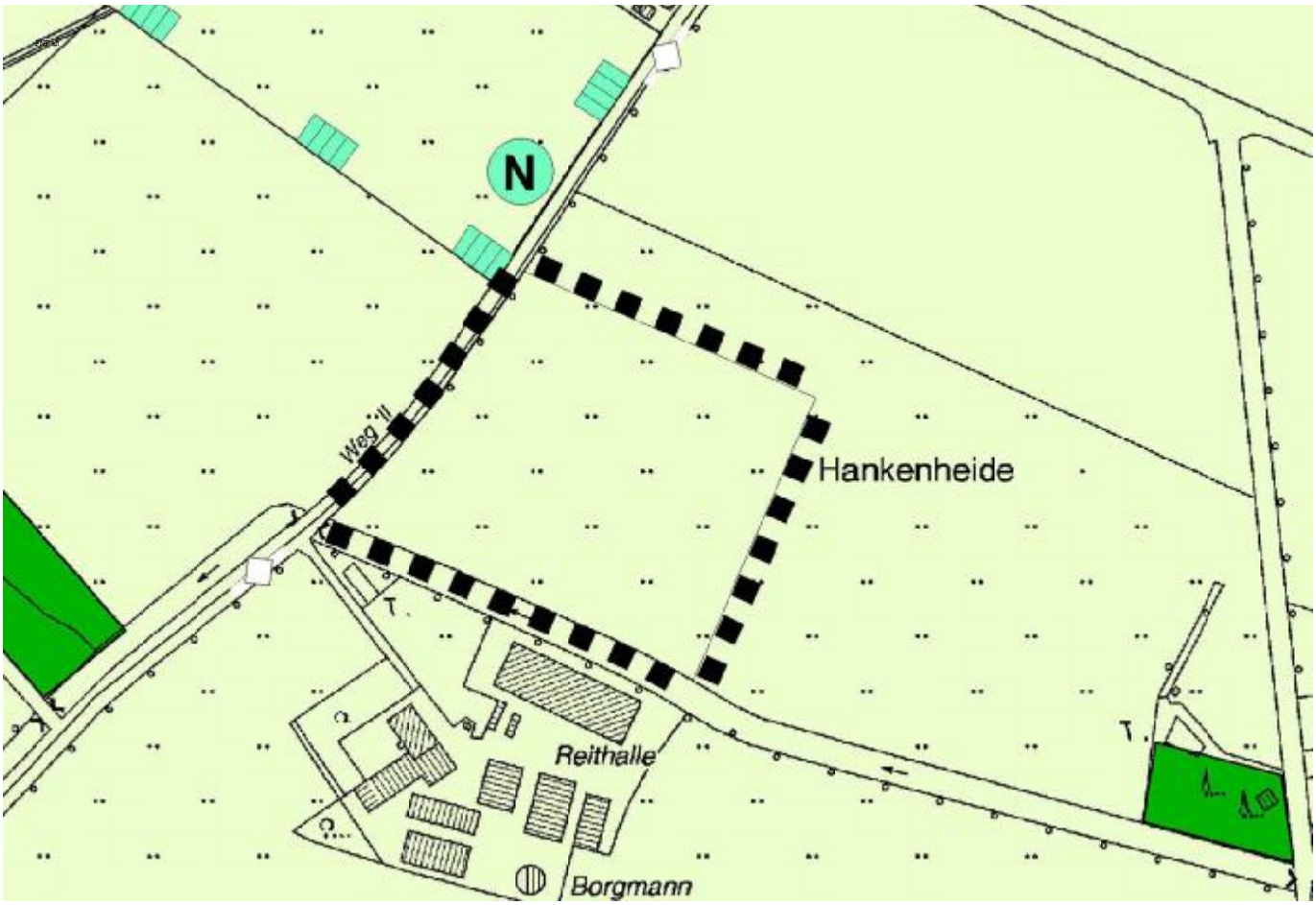
3.1 Die mit P1 bezeichnete westliche Fläche zur Anpflanzung ist mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen im Pflanzabstand 1 x 1 m flächendeckend zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu integrieren. Der maximal 1,00 m hohe Wall ist ausschließlich mit Sträuchern zu bepflanzen.

3.2 Die mit P2 bezeichnete 10 m breite Fläche zur Anpflanzung ist mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Pflanzabstand 1 x 1 m flächendeckend zu bepflanzen.
Die Fläche ist in folgender Abstufung zu bepflanzen:
- 1-4 m zur landwirtschaftlichen Fläche: 100% einheimische, standortgerechte Sträucher
- 4-7 m zur landwirtschaftlichen Fläche: 50 % einheimische, standortgerechte Bäume I. und II. Ordnung und 50 % einheimische, standortgerechte Sträucher
- 7-10 m zur landwirtschaftlichen Fläche (Wall): 100% einheimische, standortgerechte Sträucher

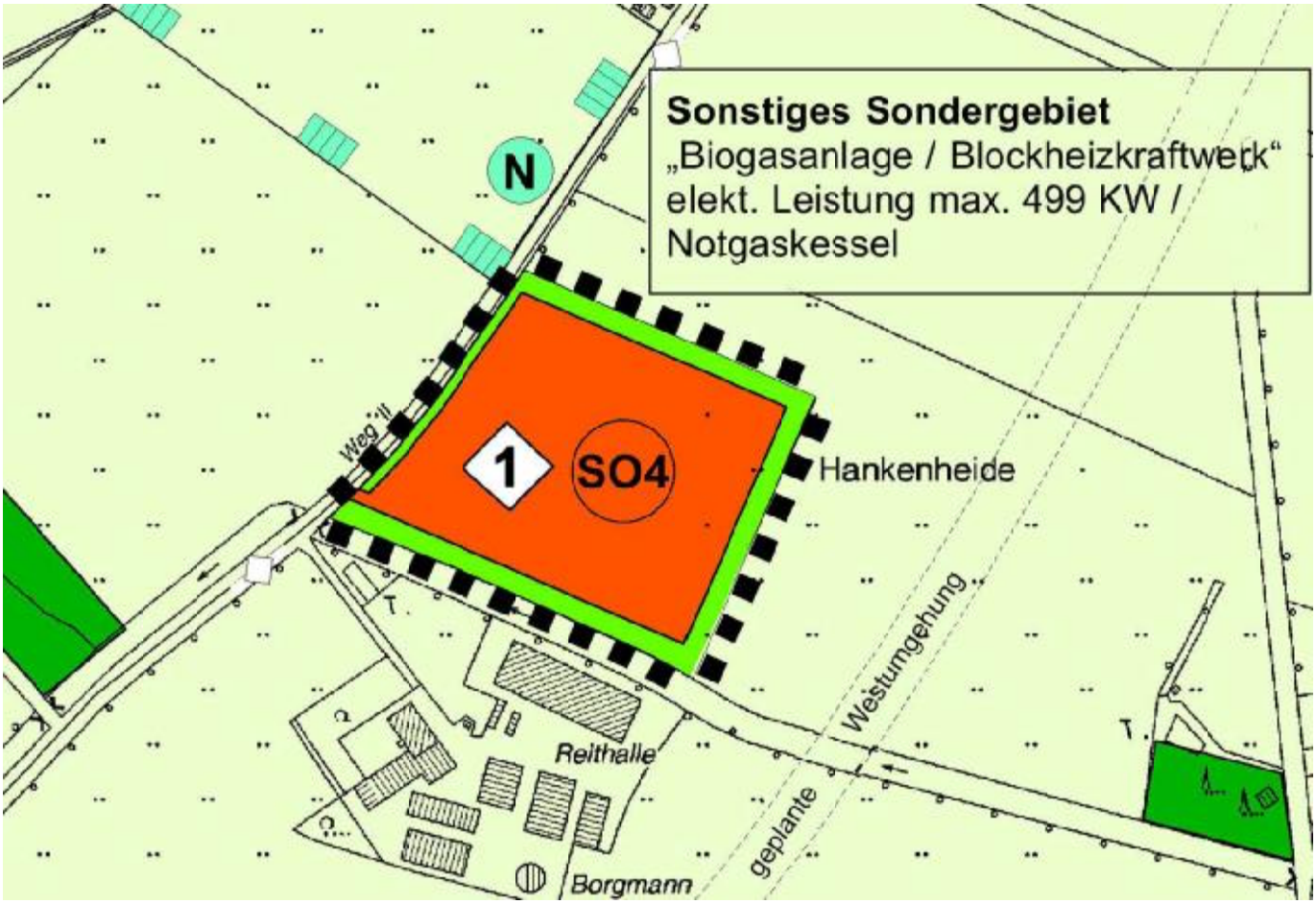
3.3 Die mit P3 bezeichnete 10 m breite Fläche zur Anpflanzung ist mit Gehölzgruppen aus einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern locker zu bepflanzen.

3.4 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

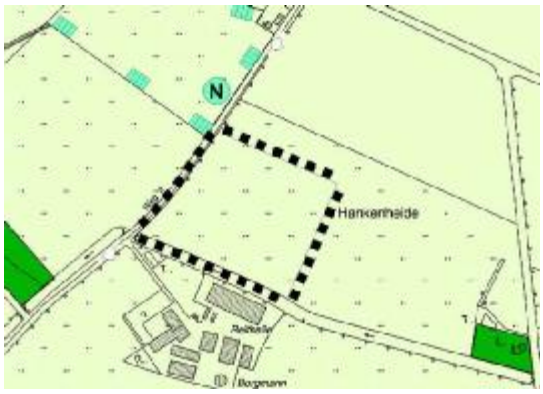
4. AUSGLEICHSMAßNAHMEN (gem. § 9 (1a) BauGB)
Zuordnung - wird bis zum Satzungsbeschluss festgelegt



WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA STADTPLANER DASL



WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA STADTPLANER DASL



DARSTELLUNGEN

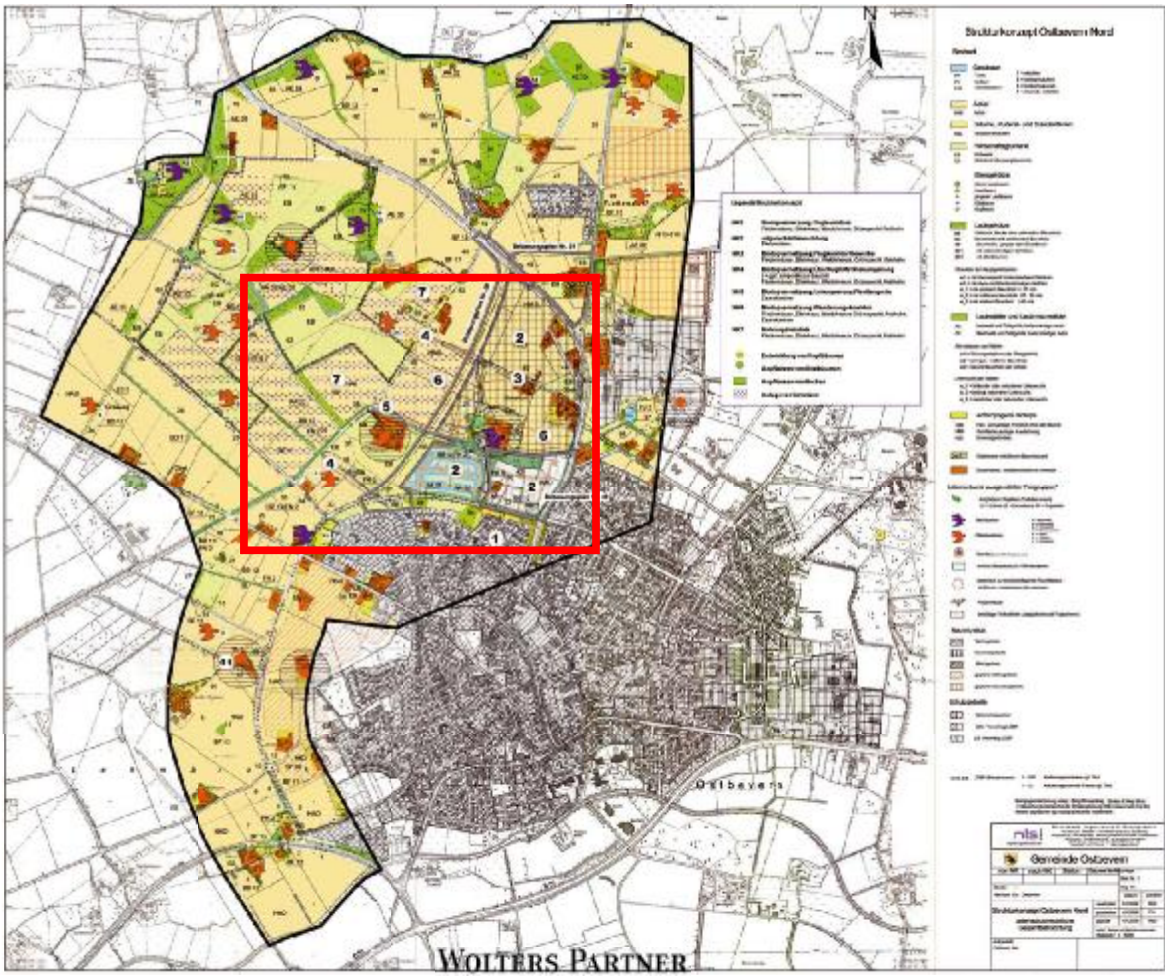
- Änderungsbereich
- SO4 — Sonstiges Sondergebiet „Biogasanlage / Blockheizkraftwerk - max. 499 KW / Notgaskessel"
- Grünfläche
- Fläche für die Landwirtschaft

ERLÄUTERUNG

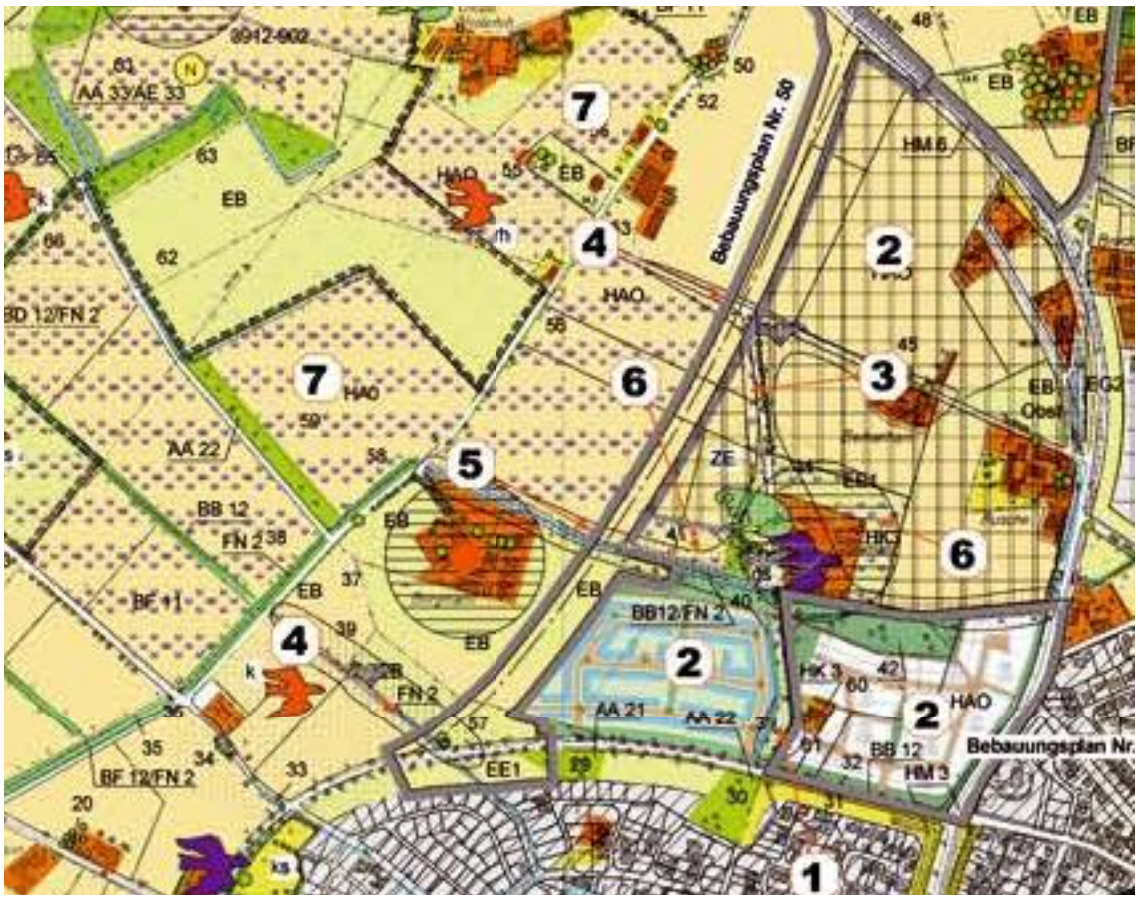
1 — Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft" in „Sonstiges Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung „Biogasanlage / Blockheizkraftwerk / Notgaskessel" und „Grünfläche"

HINWEIS
Die Bezeichnung SO4 erfolgt im Hinblick auf drei im Gemeindegebiet bereits dargestellte SO-Gebiete.

WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA STADTPLANER DASL



WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA STADTPLANER DASL

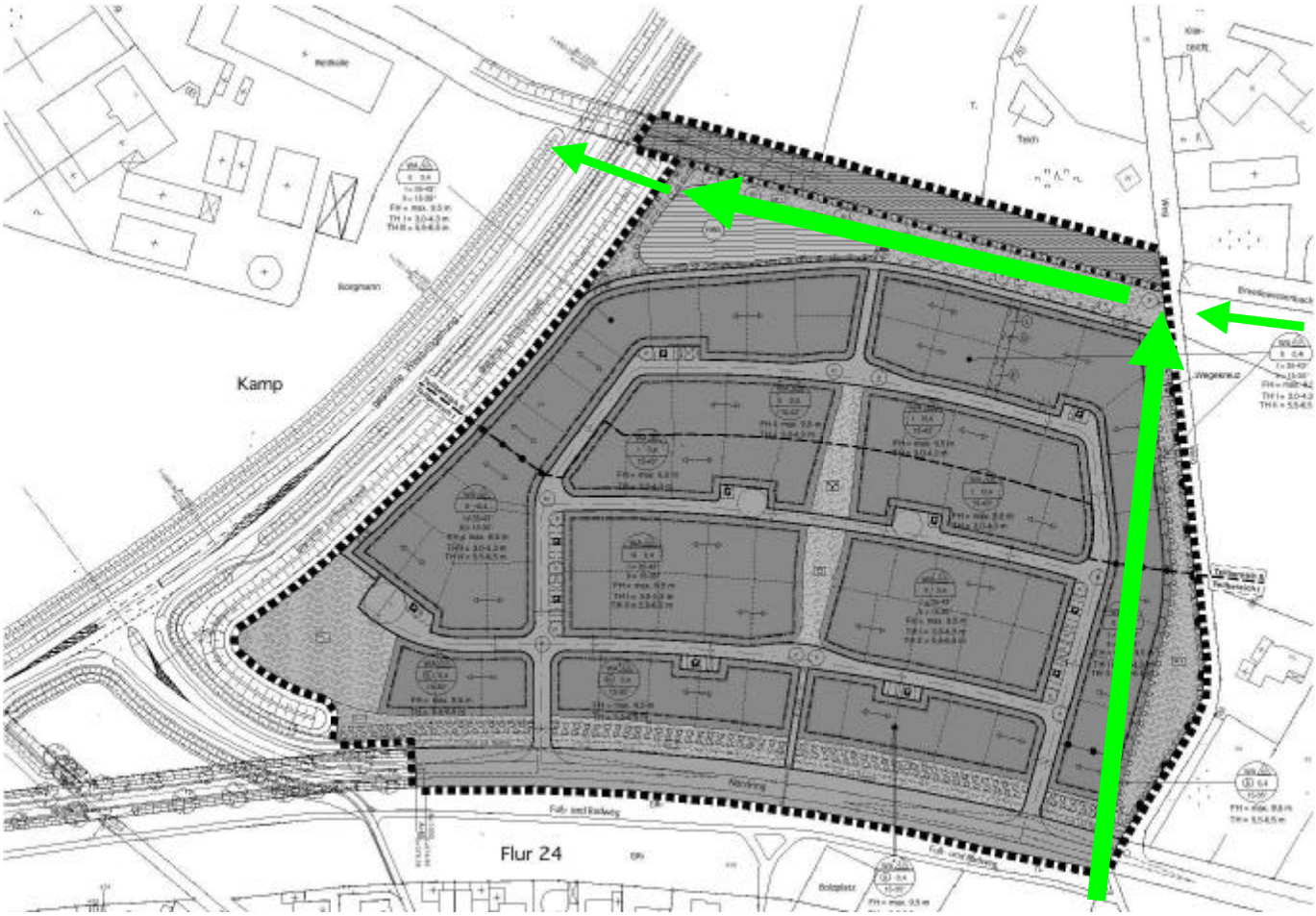


WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA STADTPLANER DASL

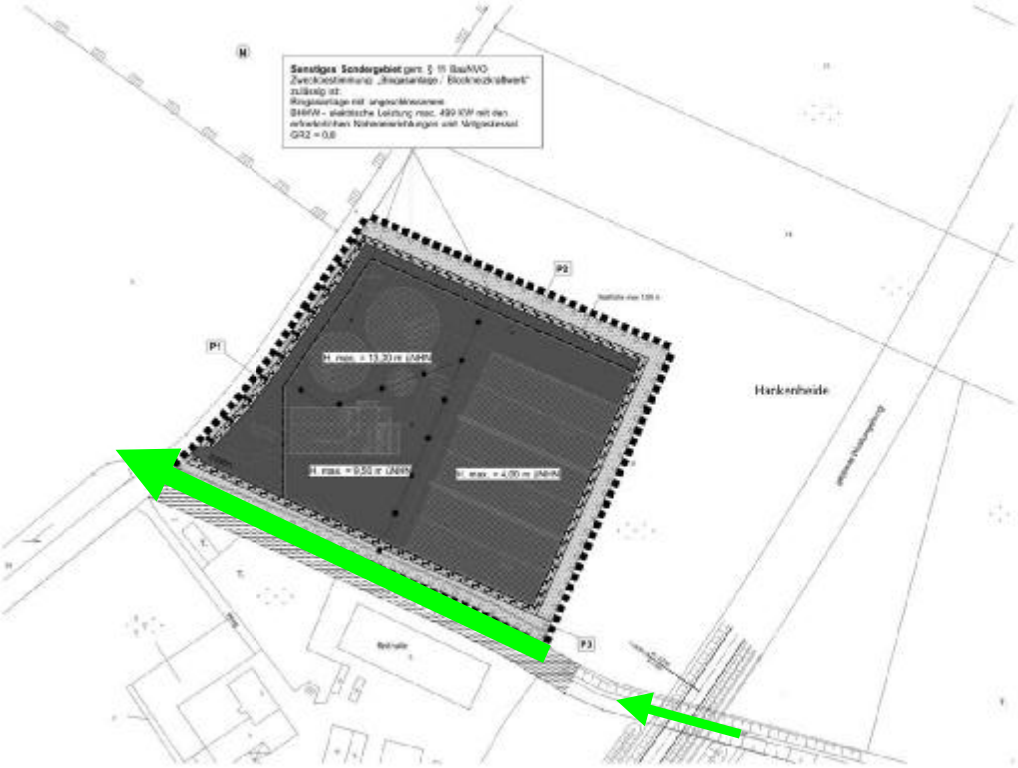
WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA STADTPLANER DASL

WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA STADTPLANER DASL

WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA STADTPLANER DASL

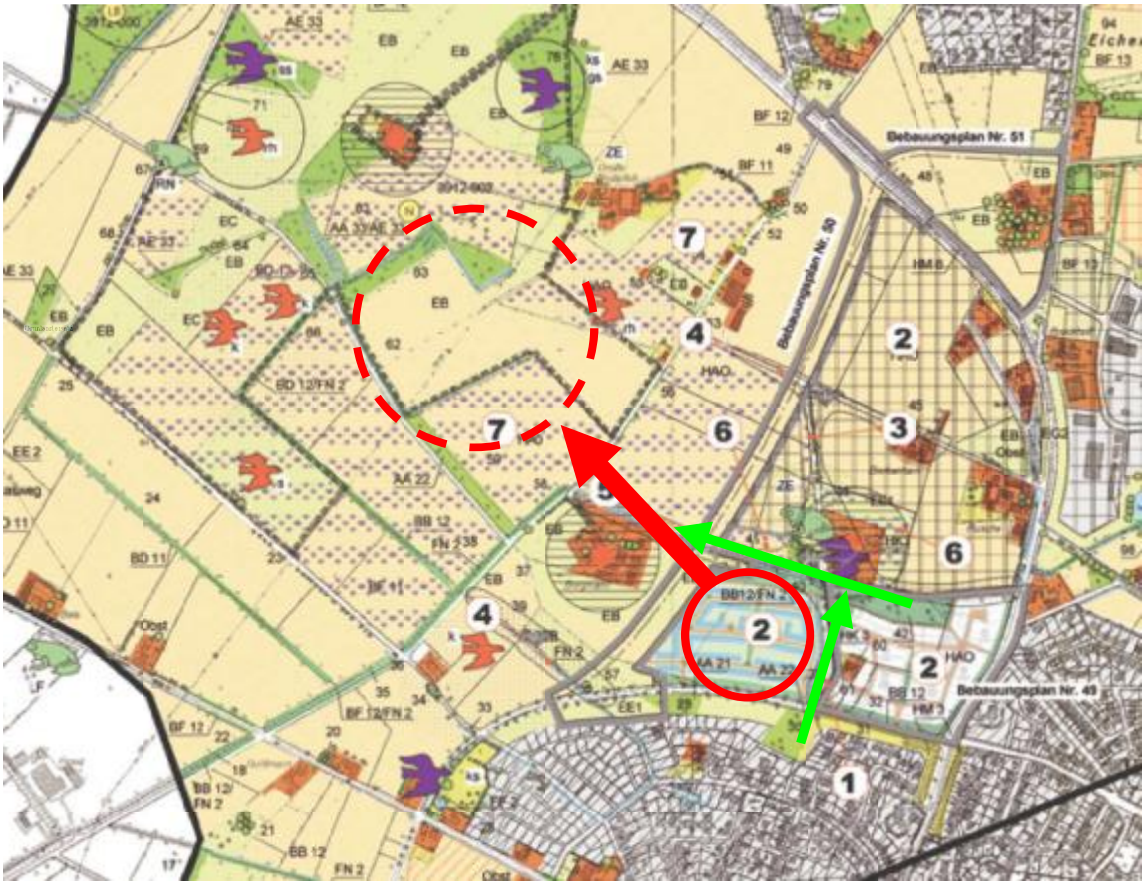


WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA STADTPLANER DASL



WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA STADTPLANER DASL

WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA STADTPLANER DASL



WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA STADTPLANER DASL