

MK III  
 0,8  
 b SD 45-50°  
 FH. max. = 14,00 m  
 TH. max. = 8,00 m

<b>Gemeinde Ostbevern</b>			<b>WOLTERS PARTNER</b>	
Bebauungsplan Nr. 29 „Ortsmittelpunkt II“			ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER DASL	
– 4. Änderung – Entwurf –			Daruper Straße 15 · D-48653 Coesfeld	
Maßstab 1 : 500			Telefon +49-2541-9408-0 · Telefax 6088	
Datum 02.12.2011			info@wolterspartner.de	
Bearbeiter Bo			Blattgröße	
			Plan-Nr.	

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Gem. §§ 1 (5) und 1 (6) BauNVO

Im besonderen Wohngebiet sind die gem. § 4 a (3) Ziff 1 - 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungstätigkeiten, Tankstellen) unzulässig.

1 Im Kerngebiet sind die gemäß § 7 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungstätigkeiten sowie die gemäß § 7 (3) Nr. 1 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen.

Die gemäß § 7 (2) Nr. 7 zulässigen Wohnungen sind im Sinne des § 7 (4) Nr. 1 BauNVO nur ab 1. Obergeschoss zugelassen. Davon ausgenommen sind die bereits bestehenden Wohnungen im Erdgeschoss einschließlich deren Erweiterungen.

Die gemäß § 7 (2) Nr. 6 BauNVO zulässigen Wohnungen sind im Sinne des § 7 (4) Nr. 1 BauNVO nur ab dem 1. Obergeschoss zugelassen. Davon ausgenommen sind die bereits bestehenden Wohnungen im Erdgeschoss und ihre Erweiterungen

Im Sinne des § 7 (4) Nr. 2 BauNVO sind die gemäß § 7 (2) Nr. 6 BauNVO zulässigen Wohnungen im Erdgeschoss möglich, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

- die Wohnung ist nachweislich aus betrieblichen Gründen notwendig
- die Wohnung wird von der Hauptstraße abgewandt errichtet (ausgenommen Zugang)
- die Wohnung nimmt gemäß § 7 (4) Nr. 2 BauNVO nicht mehr als 33 % der Bruttogeschossfläche im Erdgeschoss in Anspruch.

### 2. Gem. § 12 (6) und 14 BauNVO i. V. m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Garagen zu öffentlichen Verkehrs- und/oder Grünflächen sind mit ihrer Längsseite in einem Mindestabstand von 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt zulässig und mit bodenständigen Gehölzen, Sträuchern und Klettergewächsen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### 3. Gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 9 (2) BauGB

Folgende Firsthöhen (FH), Traufhöhen (TH) und Hauptgesimshöhen (HGH) werden in den einzelnen Straßenzügen für die Dachformen Satteldach (SD), Walmdach (WD) und Flachdach (FD) bei der festgesetzten höchstzulässigen zwei (II) - bzw. Dreigeschossigkeit (III) vorgegeben.

#### Hauptstraße

SD; III = FH max. 12 m; TH max. 7 m \*)

WD; III = FH max. 13 m; TH max. 8 m \*)

SD; III = FH max. 13 m; TH max. 9,50 m \*\*)

SD; II = FH max. 14,00 m; TH max. 8 m, siehe textliche Festsetzung Nr. 10

#### Großer Kamp/Erbdrostenstraße

SD; II/III = FH max. 11 m; TH max. 4,30 m bzw. 7 m \*)

WD; III = FH max. 13 m; TH max. 8 m \*)

#### Engelstraße incl. der Planstraße

SD; II = FH max. 10 m; TH max. 4,30 m bzw. 7 m

SD; II (Engelstr. 5) = FH max. 8 m; TH max. 5,5 m

FD; II (Engelstr. 5) = HGH. max. 4,85 m

Anm. \*)

7 m Traufhöhe bei Satteldachgebäuden und 8 m bei Walmdachgebäuden mit jeweils zwei Vollgeschossen bzw. drei Vollgeschossen, deren drittes Vollgeschos ein Geschoß mit geneigten Dachflächen i.S.d. § 2 (5) S. 3 BauO NW ist.

Anm. \*\*):

9,50 m Traufhöhe bei Satteldachgebäuden mit drei Vollgeschossen (Hauptstraße 62)

Bei Rücksprüngen innerhalb der Fassaden sind Ausnahmen von der maximalen Traufhöhe bis max. 40 v.H. der Fassadenlänge zulässig, wenn das städtebauliche Gesamtbild hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

Für die OK des Fußbodens EG ist eine Höhe bis max. 50 cm über Bezugspunkt zulässig. Für Gebäude, die als "split-level" errichtet werden, gilt als EG die Eingangsebene.

Bezugspunkt für die Höhenlage sind die Oberkanten der öffentlichen Verkehrsflächen zur Grenze des jeweiligen Baugrundstücks.

### 4. Gem. § 19 (4) BauNVO

Die gem. § 19 (4) BauNVO sonst zulässige Überschreitung der GRZ um 50 v.H. für Garagen und Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen ist unzulässig; versickerungsfähig befestigte Flächen im Sinne von Ziff. 7 der textlichen Festsetzungen, sowie die mit ST gekennzeichneten Flächen können dagegen bei der GRZ-Berechnung unberücksichtigt bleiben.

### 5. Gem. §§ 20 (1) und 23 (3) BauNVO

Auf dem Grundstück Flurstück 508 ist eine zweigeschossige Bebauung in Verbindung mit Ziff. 3 der textlichen Festsetzungen außerhalb der Baugrenzen (Bereich mit der Bezeichnung "Abweichende Bauweise") nur in Verbindung mit dem Bestand vorhandener baulicher Anlagen als Aufstockung im Rahmen der derzeit bestehenden Nutzung, oder bei Nutzungsänderungen im Zuge von Umbaumaßnahmen gestattet."

### 6. Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

In Gebäuden mit max. zwei zulässigen Vollgeschossen und einer Traufhöhe von max. 4,30 m sind bis zu 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte, im übrigen sind bis zu 6 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. 3 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte, zulässig.

### 7. Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Für die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind bodenversiegelnde Befestigungen und das Anlegen von Bodeneinläufen/Entwässerungsrinnen zur Abführung des anfallenden Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation unzulässig.

Zufahrten zu den Garagen, Carports und Stellplätzen sowie Stellplätze in einer Breite von max. 2,50 m, Fußwege in einer Breite von max. 1,00 m und Terrassen sind so herzustellen, daß anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern kann (Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Mosaik- und Kleinpflaster, Mittel- und Großpflaster sowie Klinkerbelag, alle wasserdurchlässig und mit einer Fugenbreite  $b > 1$  cm).

Zur Versickerung ungeeignete Bodenschichten sind gegen versickerungsfähige Untergründe (z. B. Splitt, Kies) auszutauschen.

Drainagen im Bereich der Gründungen und im Bereich der Kellergeschosse sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Grundwasserabsenkungen sind nur während der Bauzeit zulässig.

### 8. Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Auf den westl. der L 830 u. an dem Planweg gelegenen, als lärmbelastet gekennzeichneten Grundstücke mit Wohnbebauung ist durch eine geeignete Grundrißorganisation sicherzustellen, daß die notwendigen Fenster der Wohn- und Schlafräume auf der der Straße abgewandten Seite angeordnet werden. Dies gilt nicht, wenn der Einbau von Schallschutzfenstern entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 vorgenommen wird, so daß in Aufenthaltsräumen 35 dB(A) tagsüber und in Schlafräumen 30 dB(A) nachts bei geschlossenen Fenstern und Türen nicht überschritten werden.

### 9. Gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

a) Im Verlauf der Planstraße ist im Vorgartenbereich 1 m von der Grundstücksgrenze entfernt, mindestens alle 15 m eine Säulenhainbuche mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.

b) Auf jedem privaten Grundstück ist pro angefangene 250 qm Grundstücksfläche mindestens ein halb- bis hochstämmiger heimischer Obstbaum zu pflanzen.

c) Zwischen den privaten Grundstücksgrenzen sind als Einfriedungen nur Hecken aus bodenständigen Laubgehölzen zu pflanzen. Maschendrahtzähne bis max. 1,00 m Höhe sind nur in Verbindung mit o.a. Hecken zulässig. (Die Abgrenzung zur öffentlichen Fläche regelt die Gestaltungssatzung)

d) Auf den Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze mindestens 1 großkroniger heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, alternativ in der Beeteinfassung oder in einer mindestens 2 qm großen Baumscheibe, zu pflanzen.

e) Außenwandflächen von Wohngebäuden sind mit mindestens 25 v.H. ihrer Flächen einer Gebäudeseite, Außenwandflächen von gewerblich genutzten Hallenbauten sind mit mindestens 50 v.H. ihrer Wandfläche einer Gebäudeseite durch standortgerechte Kletterpflanzen zu begrünen.

f) Auf den mit einem Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind standortgerechte Gehölze wie z.B. Hainbuche, Haselnuß, Holunder, Roter Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Brombeere, Schlehe, Hundsröse (80 v.H. Sträucher 2 x v 60-100 cm und 20 v.H. Heister 2 x v 125-150 cm m.B.) als Hecke im Pflanzverband von 1,00 m x 1,00 m bzw. bei beengten Grundstücksverhältnissen Feldahorn, Hainbuche, Hasel, Weißdorn, Rotbuche, Liguster (2 x v, 60-100 cm) als Schnitthecke quartiersweise einheitlich zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

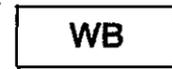
## H i n w e i s e

1. Für den Bebauungsplanbereich wird ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baubeginn bzw. Nutzungsänderung durchzuführen.
2. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichten) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW).
3. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wird auf der Grundlage wasserrechtlich genehmigter Pläne durchgeführt. Es wird sichergestellt, daß die Kanalisation mit Beginn der Bebauung fertiggestellt ist.
4. Gem. § 51 a (1) LWG ist das Niederschlagswasser von erstmals bebauten, befestigten oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen Grundstücken vor Ort zu versickern oder zu verrieseln, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Die punktförmige Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist gem. § 7 WHG erlaubnispflichtig.
5. Für den Bebauungsplanbereich besteht eine Gestaltungssatzung gem. § 86 BauO NW.
6. In der Straßeneinmündung des Planweges in die Engelstraße (L 830) ist das Sichtfeld von sichtbehindernden Nutzungen und Bepflanzungen zwischen 0,80 m und 2,50 m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten. Hochstämmige Einzelbäume sind zulässig.
7. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Münster so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Über den Planbereich verlaufen zwei Richtfunkverbindungen der Deutschen Bundespost "Telekom" für den Fernmeldeverkehr.
8. In Bezug auf den geplanten Lebensmittelmarkt auf dem Grundstück Engelstraße 5 wurde ein Lärmgutachten erstellt.
9. Auf dem Grundstück Engelstraße 5 ist eine Gefährdungsabschätzung hinsichtlich vorhandener möglicher Bodenbelastungen und deren Auswirkungen auf das Bebauungsplangebiet erstellt worden.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bestehenden textlichen Festsetzungen und Hinweise gelten auch für diese Änderung, soweit sie relevant sind und nicht ausdrücklich durch die vorliegende Änderung aufgehoben werden.

# PLANZEICHEN

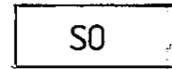
**Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -  
 §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



**Besondere Wohngebiete**  
 (§ 4a BauNVO)



**Kerngebiete**  
 (§ 7 BauNVO)



**Sonstiges Sondergebiet**  
 (§ 11 BauNVO)  
 großflächiger Lebensmittel-  
 einzelhandel/ VK max. 1300 qm

**Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**0.4** Grundflächenzahl

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Maß der baulichen Nutzung**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform Dachneigung

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**b** Ortsübliche Bauweise

**g** Geschlossene Bauweise



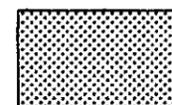
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Baulinie**

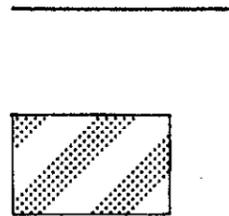
**Baugrenze**

**neue Grundstücksgrenze**  
 (als Vorschlag)

**Verkehrsflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

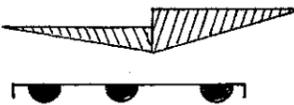


Straßenbegrenzungslinie  
 auch gegenüber Verkehrsflächen  
 besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Zweckbestimmung:
- Fuß- und Radweg
  - Anlegerbereich
  - Fußgängerbereich
  - Verkehrsberuhigter Bereich



**Sichtdreieck (Anfahrtsicht)**  
 in eine Höhe von 0,8m bis 2,5m von jeder  
 Sichtbehinderung freizuhaltende Fläche

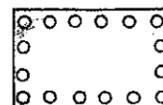
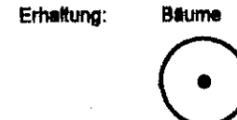
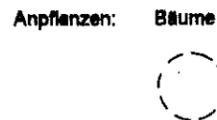
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

**- unterirdisch**

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)  
 Schnitthecken  
 Hecken im Pflanzverband

**Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**  
 (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen  
 (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

**Sonstige Planzeichen**



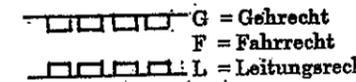
**Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



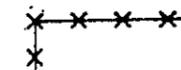
**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**  
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)



**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung**



**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



**Lärmbelastete Flächen L B30 und Planweg - Abschnitt A**



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder von Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets  
 (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

**SD**

**Satteldach**

**WD**

**Walmdach**

**30°**

**Dachneigung**



**Firstrichtung**

**Weitere Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich der 4. Änderung**

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

Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen des Geltungsbereiches der 4. Änderung sind in der Planzeichnung festgesetzt. Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen ist die niedrigste Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Unterkante Dachhaut.

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

Entlang der mit **XX** gekennzeichneten Baulinien bzw. Baugrenzen im Geltungsbereich der 4. Änderung müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauONRW) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 - Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8 erfüllt werden.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 Tabelle 8	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches bewertetes der Außenbauteile erf. R'w,res (dB)	Wohnräume	Büroräume
IV	66 bis 70	40	40	35

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Baulinien bzw. Baugrenzen (Lärmpegelbereiche) sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen. Die schalldämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn nur oder zusätzliche Fenster in den Gebäudefronten vorgesehen sind, die an den Baulinien bzw. Baugrenzen ohne Ausweisung von Lärmpegelbereichen angrenzen.

Die in diesem Bebauungsplan zitierten DIN-Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Ostbevern, Dienststelle zur Einsicht von Bebauungsplänen eingesehen werden.