

GEMEINDE OSTBEVERN

BEBAUUNGSPLAN „GOLDWIESE“ - 5. ÄNDERUNG

Einschließlich der 1. bis 4. Änderung

DATUM	25.09.2012	5. Änderung gemäß § 13 a BauGB	
		öffentliche Auslegung	
PL ^{GR}	108 / 70		
BEARB.	Bo	0 5 10 15 20 30 m	
M.	1 : 500		

BÜRGERMEISTER

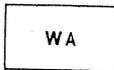
FÜR DIE 5. ÄNDERUNG **WOLTERS PARTNER**

ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER DASL
 Daruper Straße 15 · D-48653 Coesfeld
 Telefon +49-2541-9408-0 · Telefax 6088
 info@wolterspartner.de

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

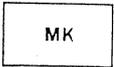
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB –, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung – BauNVO –)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung 1a)



Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung 1a) und 1b)



Kerngebiete
(§ 7 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0.3

Grundflächenzahl
siehe textliche Festsetzung 8)



Geschoßflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Geschlossene Bauweise



Offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baulinie



Baugrenze

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie
auch gegenüber Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung



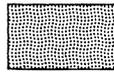
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß
anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
z.B. Bereich ohne
Ein- und Ausfahrt



Sichtdreiecke:
Von jeder Sichtbehinderung
freizuhaltende Fläche

Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 8 BauGB)

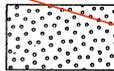


öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:



Fläche für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



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 und Abs. 6 BauGB)
Privates Grün



Magerrasen

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. 8 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)

Anpflanzen:



Bäume



Sträucher

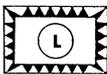
Erhaltung:



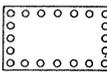
Bäume



Sträucher



Flächen für Aufschüttungen
Lärmschutzwall
h= 2,00 m über Straßenkörper
Böschungsneigung 1:1,5



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



Lärmpegelbereiche, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

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

10 kV - ERDKABEL

unterirdisch

Sonstige Planzeichen



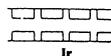
Umgrenzung von Flächen für
Nebenanlagen, Stellplätze,
Garagen und Gemeinschafts-
anlagen



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs des Bebauungsplans Nr. 6 Goldwiese 2, Änderung und Erweiterung
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze der 5. Änderung



Mi Leitungsrechten zu
belastende Fläche zu Gunsten
des Versorgungsträgers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzung, z. B. von Baugebieten,
oder Abgrenzung des Maßes der
Nutzung innerhalb eines Bauge-
bietes
(z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Geplante Grenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1) Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO i.V. m. § 1 (9) BauNVO
- a) Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO sind unzulässig.
Die im Mischgebiet zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6 bis 8 sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) werden ausgeschlossen.

~~Einzelhandelsnutzungen gem. § 6 (2) Nr. 3 für folgende innenstadttypische Sortimente sind in dieser Randlage nicht zulässig:~~

- ~~b) - Oberbekleidung, Wäsche und sonst. Textilien
- Schuhe und Lederwaren
- Spielwaren und Sportartikel
1 - Uhren, Schmuck, Optik- und Fotoartikel
- Musikalien, Schallplatten
- Glaswaren, Porzellan- und Geschenkartikel
- Radios, Hifi-Geräte, Fernseher und Car-Hifi
- Schreibwaren und Bücher~~

~~Einzelhandel mit Lebensmitteln ist nur bis zu einer Verkaufsfläche von 300 qm zulässig.~~

- 1b) Im gesamten Mischgebiet sind Einzelhandelseinrichtungen (gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO) ausgeschlossen. Das sind die zentrenrelevanten Sortimente lt. Ostbeverner Liste des Einzelhandelskonzeptes

Liste der zentrenrelevanten Sortimente

WZ-Nr. 52.32.0	medizinisch und orthopädische Artikel
WZ-Nr. 52.41	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
WZ-Nr. 52.42	Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
WZ-Nr. 52.43.1; 52.43.2	Schuhe, Leder- und Täschnerwaren
aus WZ-Nr. 52.44.2	Wohnraumleuchten (Wand-, Decken-, Stand- und Tischleuchten)
aus WZ-Nr. 52.44.3	Haushaltsgegenstände (ohne Möbel für Garten und Camping)
WZ-Nr. 52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
WZ-Nr. 52.44.7	Heimtextilien (Raumdekoration, Bettware)
aus WZ-Br. 52.45.1	Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (Kleingeräte)
aus WZ-Br. 52.45.1	Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (Großgeräte; ohne Einbaugeräte)
WZ-Nr. 52.45.2	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör
WZ-Nr. 52.45.3	Musikinstrumente und Musikalien
WZ-Nr. 52.47.1	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel ohne Bürobedarf
WZ-Nr. 52.47.2	Bücher und Fachzeitschriften
WZ-Nr. 52.47.3	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
WZ-Nr. 52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
WZ-Nr. 52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
WZ-Nr. 52.48.6	Spielwaren, Basteln
WZ-Nr. 52.49.1	Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
WZ-Nr. 52.49.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere
WZ-Nr. 52.49.3; 52.49.4	Augenoptiker, Foto- und optische Erzeugnisse
WZ-Nr. 52.49.5	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
WZ-Nr. 52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
WZ-Nr. 52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör
aus WZ-Nr. 52.49.8	Sportartikel, Waffen- und Jagdbedarf
WZ-Nr. 52.50.1; 52.50.2	Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquariate

Quelle: Statistisches Bundesamt, Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003), Wiesbaden 2003; eigene Auflistung

Zulässig gem. § 1 (10) BauNVO sind im Bereich Mi * ausnahmsweise:

- Landwirtschaftliche Erzeugnisse als saisonale Eigenprodukte
- Wohnraumleuchten
- Elektrische Haushaltsgeräte und elektronische Erzeugnisse als Klein- und Großgeräte (ohne Einbaugeräte)
- Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör

2) Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Durch eine geeignete Grundrißorganisation ist sicherzustellen, daß die notwendigen Fenster der Wohn- und Schlafräume auf der der Straße abgewandten Seite der Wohngebäude angeordnet werden. Dies gilt nicht, wenn der Einbau von Schallschutzfenstern entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 vorgenommen wird, sodaß in Aufenthaltsräumen 35 dB(A) tagsüber und in Schlafräumen 30 dB (A) nachts bei geschlossenen Fenstern und Türen nicht überschritten werden.



Ergänzung für das Mischgebiet siehe neben-untenstehend

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der L 830 und der B 51 werden bei einer baulichen Errichtung, Erweiterung, baulichen Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt.

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	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches R'w.res des Außenbauteils in dB Wohnräume	Erforderliches R'w.res des Außenbauteils in dB Büroräume
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

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

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Lärmpegelbereichen IV und V sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen

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

3) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Die Grundstücksgrenzen sind mit bodenständigen Laubgehölzen oder Schnitthecken einzufassen.
- Pro 250 qm Grundstücksfläche ist im WA-Gebiet mindestens ein Obstbaum. im MI-Gebiet alternativ ein bodenständiger Laubbaum als Hochstamm anzupflanzen.
- Fensterlose Fassaden und Fassaden mit einem Fensteranteil von unter 1/8 der Fassadenfläche sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- Auf den Stellplatzflächen ist anteilig je angefangene 4 Stellplätze mind. 1 großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 0,18 m, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.
- Alle gem. zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen bzw. Grünflächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4) Gem. § 9 (2) BauGB

- Die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses darf bei allen Gebäuden nicht höher als 0,5 m über Oberkante anbaufähiger öffentlicher Verkehrsfläche liegen (Bezugsebene).
- Für die zweigeschossige Bauweise wird die maximale Firsthöhe mit 10,0 m begrenzt.
- Für untergeordnete Bauteile sind Ausnahmen von den Festsetzungen 4a) und 4b) zugelassen, wenn das städtebauliche Gesamtbild hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

- 5) An der Straßeneinmündung Goldwiese/Hauptstraße ist das Sichtfeld von sichtbehindernden Nutzungen und Bepflanzungen zwischen 0,70 m und 2,50 m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten. Hochstämmige Einzelbäume sind zulässig.
- 6) Unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder dem häuslichen Wassergebrauch zuzuführen (Regentonne). Ausnahmen sind gem. § 31 (1) BauGB zulässig, wenn nachgewiesen wird, daß eine Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück nicht möglich ist.
- 7) Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind gem. § 8 a, Abs. 1, Satz 4 BNatSchG innerhalb des Bebauungsplanes auf den Baugrundstücken selbst gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB auszugleichen.
- 8) Die zulässige Grundfläche darf abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO um max. 25 % überschritten werden.
Bei der Ermittlung der Grundfläche gem. § 19 (4) Satz 1 sind die Garagen und Nebenanlagen mit begrünten Dachflächen und alle befestigten Flächen mit Schotterrasen, wassergebundener Decke, Rasengittersteinen, Mosaik- und Kleinpflaster mit großen Fugen, Mittel- und Großpflaster sowie Klinkerbelag mit offenen Fugen nicht mitzurechnen.
- 9) Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der B 51 ansprechen sollen, sind nicht zulässig.

HINWEISE

- 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 BauGB spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baubeginn durchzuführen. In der Bauvorlage ist gem. § 2 (2) Nr. 13 BauPrüVO (Verordnung über bautechnische Prüfungen) im Freiflächenplan ein nachprüfbarer, rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beizufügen.

- 2) Den Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB liegen landschaftspflegerische Erläuterungen zugrunde.

ERLÄUTERUNGEN FÜR DIE 5. ÄNDERUNG

- 1 Neufassung der textlichen Festsetzung Nr. 1b
- 2 Erweiterung der überbaubaren Fläche um ca. 13 bzw. 20 m im Osten
- 3 Änderung der bisher festgesetzten GRZ 0,3 und GFZ 0,5 auf GRZ 0,6 und GFZ 1,0
- 4 Aufhebung der „Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“
- 5 Aufhebung der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ mit der Zweckbestimmung „Magerrasen“
- 6 Erweiterung der überbaubaren Fläche nach Südosten um ca. 18,0 m, sowie daraus resultierender Wegfall der Festsetzung „anzupflanzende Bäume“
- 7 Streichung Hinweis Nr. 1
- 8 Aufhebung der „Fläche für Aufschüttungen“ (Lärmschutzwall) einschl. der „Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstig. Bepflanzungen“ im Mischgebiet, sowie Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 2.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diese 5. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Ostbevern, den

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 5. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Ostbevern, den

Bürgermeister

Diese 5. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Ostbevern, den

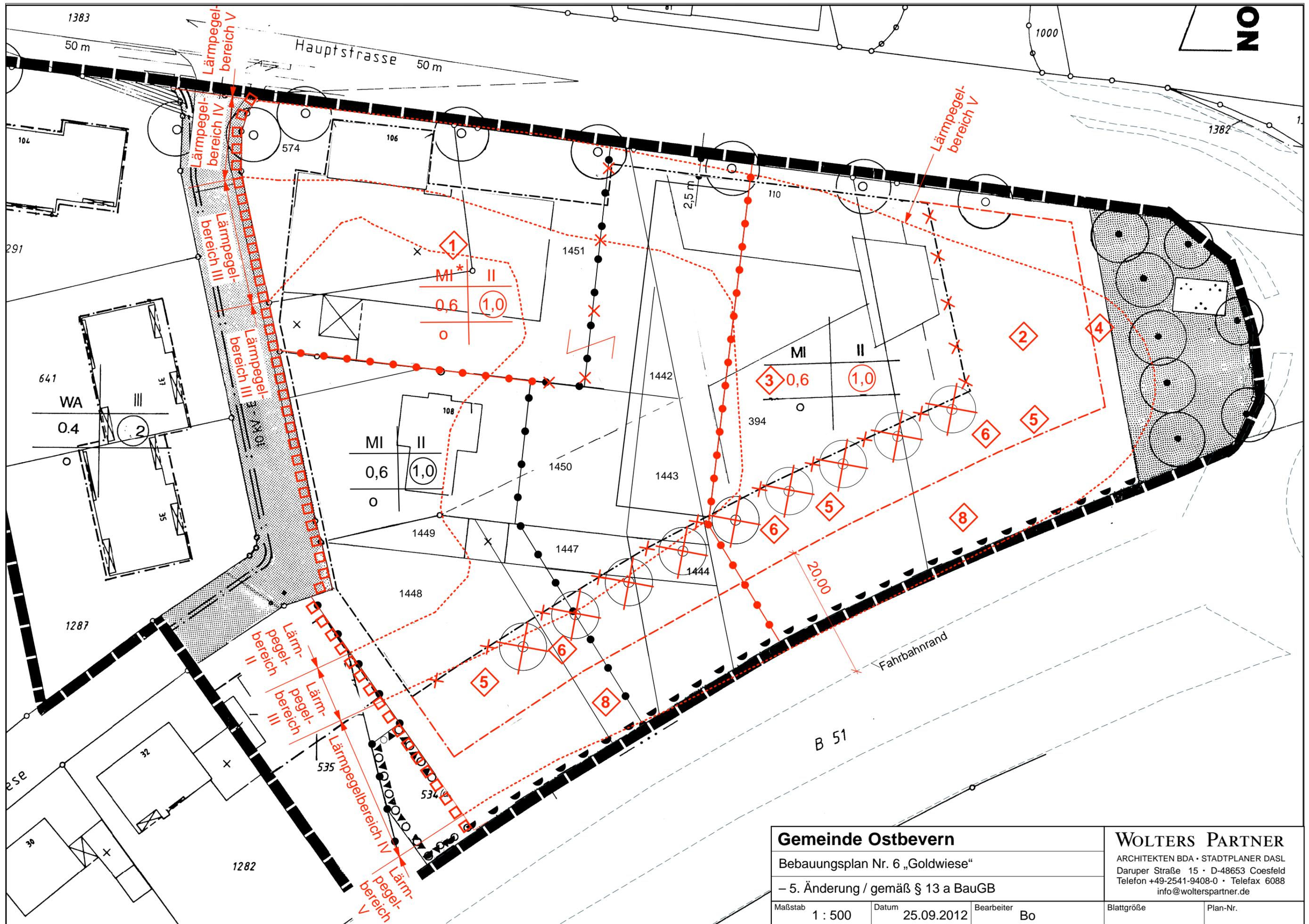
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 5. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.
Ostbevern, den

Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.
Ostbevern, den

Bürgermeister



Gemeinde Ostbevern			WOLTERS PARTNER	
Bebauungsplan Nr. 6 „Goldwiese“			ARCHITEKTEN BDA • STADTPLANER DASL	
– 5. Änderung / gemäß § 13 a BauGB			Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld	
Maßstab 1 : 500			Datum 25.09.2012	Bearbeiter Bo
			Blattgröße	Plan-Nr.
			Telefon +49-2541-9408-0 • Telefax 6088	
			info@wolterspartner.de	