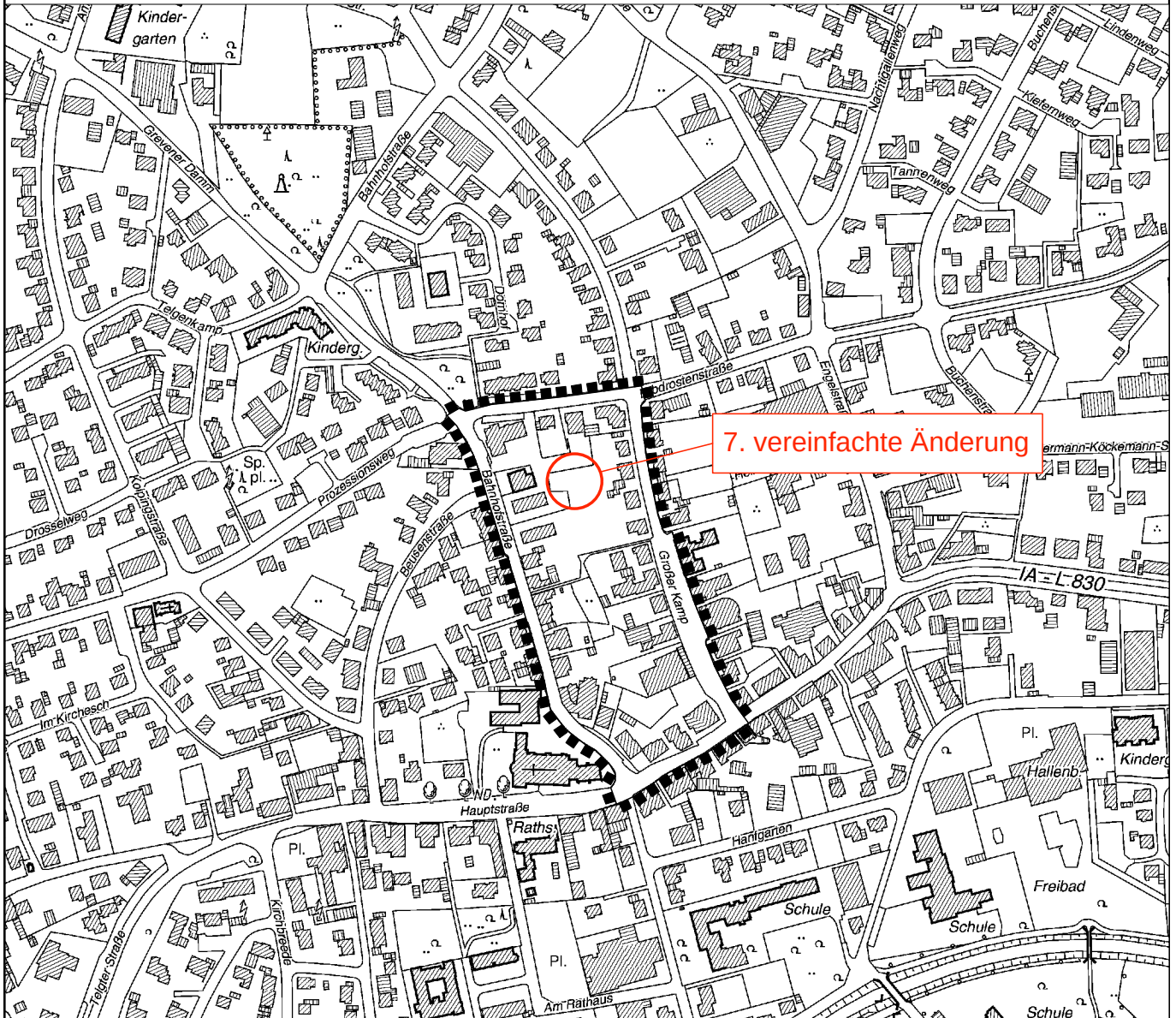


GEMEINDE OSTBEVERN

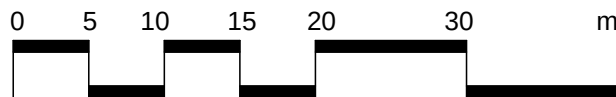
BEBAUUNGSPLAN NR. 19

„ORTSMITTE I“ – 7. VEREINFACHTE ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	22.02.2013	7. vereinfachte Änderung (inkl. 1. - 6. Änderung)	
	07.05.2013	Korrekturen nach der öffentlichen Auslegung sind in grün kenntlich gemacht	
PL ^{GR}			
BEARB.	Bo		
M.	1 : 1000		



BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER

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

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 Bau GB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Mischgebiet



Kerngebiet - Wohnen ab 1. OG. zulässig

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II

Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze

0.2

Grundflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

0

Offene Bauweise

a

Abweichende Bauweise - einseitige Grenzbebauung zulässig



Baugrenze



Baugrenze, zugleich Straßenverkehrsflächenbegrenzung

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :



- Fußweg

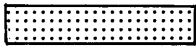
GRÜNFLÄCHEN



Öffentliche Grünfläche

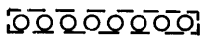


Parkanlage und
Spielbereich C (Spielbereich für Kleinkinder)



Private Grünfläche

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ - UND ERHALTUNGSBINDUNG



Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen,
Sträuchern und Hecken



Anzupflanzende Einzelbäume - Standortvorschlag nach Grünordnungsplan variabel
ausschlaggebend ist die vorgegebene Anzahl pro Grundstück



Zu-erhaltender Sträucher- und Heckenbestand

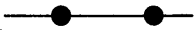


Zu erhaltende Einzelbäume

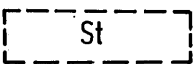
SONSTIGE FESTSETZUNGEN



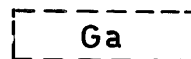
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Fläche für Stellplätze



Fläche für Garagen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen



Mit Gehrecht belastete Fläche zugunsten der Allgemeinheit



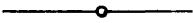
Mit Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger



Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger

Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung
ab 0.7 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Vorhandene Flurstücksgrenze
123	Vorhandene Flurstücksnummer
	Vorhandene Gebäude
*	nicht katasteramtlich eingemessenes Gebäude
	Vorhandener Baum
	Baudenkmal
	Vorhandene Leitungen (- unterirdisch)
	Vorhandene Gasleitung
	Vorhandenes 10kV - Kabel
	Vorhandene Trafostation
	Vorhandenes Informationskabel

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 I S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), 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 -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), 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.

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1) Gem. § 1 (5) und § 1 (6) BauNVO werden die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 (2) Nr. 8, § 7 (2) Nr. 2 und § 6 (3) BauNVO 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.

Im Kerngebiet sind gemäß § 7 (3) Nr. 1 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässige Tankstellen ausgeschlossen.

- 2) Gem. § 12 BauNVO sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche, im seitlichen Grenzabstand, und zwar nur bis zur Höhe der gartenseitigen=rückwärtigen Baugrenze, oder in den ausdrücklich dafür vorgesehenen Flächen (GST) zulässig.

- 3) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Auf den privaten Stellplatzflächen ist anteilig je angefangener 4 Stellplätze mindestens 1 großkroniger Laubbaum mit einer Mindesthöhe um 3,00 m bzw. einem Stammumfang von mind. 0,20 m zu pflanzen.



Die mit (P1) bezeichnete Fläche zur Anpflanzung im Süden der 7. Änderung ist vollständig mit Gehölzen (80% Sträucher, 20 % Heister) der u. a. Pflanzliste zu bepflanzen (Pflanzverband 0,25 in der Reihe, 0,5 m zwischen den Reihen, 3-reihig versetzt) und als mind. 3 m hohe Hecke zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

Pflanzliste

Wahlweise zu verwendende Arten und Mindestqualitäten

LHei, 3xv, mB, 150-175 Str, 2xv, 100-125

Feldahorn	–	<i>Acer campestre</i>	Haselnuss	–	<i>Corylus avellana</i>
Hainbuche	–	<i>Carpinus betulus</i>	Weißdorn	–	<i>Crataegus monogyna</i>
Vogelbeere	–	<i>Sorbus aucuparia</i>	Pfaffenhütchen*	–	<i>Euonymus europaeus</i>
			Hundsrose	–	<i>Rosa canina</i>

* giftige Früchte

- 4) Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB dürfen Grundstückszufahrten und -zuwege nur in einer Breite von 2,50 m (max. 4,00 m im Falle von Begegnungsverkehr) befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksflächen sind bodenversiegelnde Ausfertigungen unzulässig. Ausnahmsweise können für Hofflächen und Stellplätze aus Umweltschutzgründen (Boden, Grundwasser) auch versiegelnde Befestigungen (Asphalt, Beton) verwendet werden.

- 5) Ausgleichsmaßnahmen (gem. § 9 (1a) BauGB)

Die externen Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen im Öko-Pool „Brüskeneide Ost“ werden dem durch die Planung verursachten Eingriff entsprechend des erforderlichen Ausgleichsbedarfs anteilig als Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen zugeordnet.



HINWEISE

- 1) 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 und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- 2) Für den Bebauungsplanbereich besteht ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 2 Jahre nach Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 2 Jahre nach Baubeginn durchzuführen. Grundlage ist ein Grünordnungsplan gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 BauONW. In der Bauvorlage ist gem. § 2 (2) Nr. 13 BauPüfVO (Verordnung über bautechnische Prüfungen) im Freiflächenplan 1:100 ein nachprüfbarer, rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beizufügen.
- 3) Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Satzung zur baulichen Gestaltung gem. § 81 BauONW.
- 4) Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 BNatSchG ist die Rodung der Gehölze im Geltungsbereich der 7. Änderung nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (also im Winter zwischen dem 01.10. – 01.03.) zulässig. Eine Rodung / Fällung innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten wäre nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde und ggf. mit ökologischer Baubegleitung zulässig.



FÜR DIE 7. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

- 1 Erweiterung der überbaubaren Fläche in südliche Richtung **bis auf 5,00 m an die südliche** und 3,0 m an die östliche Grundstücksgrenze und Anpassung der überbaubaren Fläche des östlichen Grundstückes. **Festsetzung der maximalen Baukörperhöhe.**
- 2 Festsetzung einer 2,50 m breiten Fläche zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen an der östlichen **und südlichen** Grundstücksgrenze **mit ergänzender Pflanzvorgabe (vergl. textl. Festsetzung Nr. 3)**
- 3 Erweiterung der Fläche für Stellplätze nach Süden und Anpflanzung von mindestens 5 Bäumen (vergl. textl. Festsetzung Nr. 3)
- 4 Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 5 „Ausgleichsmaßnahmen“
- 5 Aufnahme des Hinweises Nr. 4 zu artenschutzrechtlichen Belangen

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.10.2012 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 7. vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB.
Ostbevern, den

Der Bürgermeister
Schindler

Gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB wurde die betroffene Öffentlichkeit in der Zeit vom _____ bis _____ an der Bauleitplanung beteiligt.
Ostbevern, den

Der Bürgermeister
Schindler

Gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom _____ bis _____ an der Bauleitplanung beteiligt.
Ostbevern, den

Der Bürgermeister
Schindler

Diese 7. vereinfachte Änderung ist gem. § 10 BauGB am _____ durch den Rat der Gemeinde als Satzung beschlossen worden.
Ostbevern, den

Der Bürgermeister
Schindler

Schriftführer

Diese 7. vereinfachte Änderung wurde am _____ gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Ostbevern, den

Der Bürgermeister
Schindler