

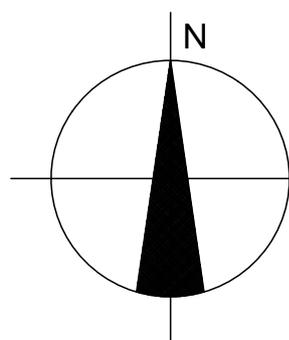
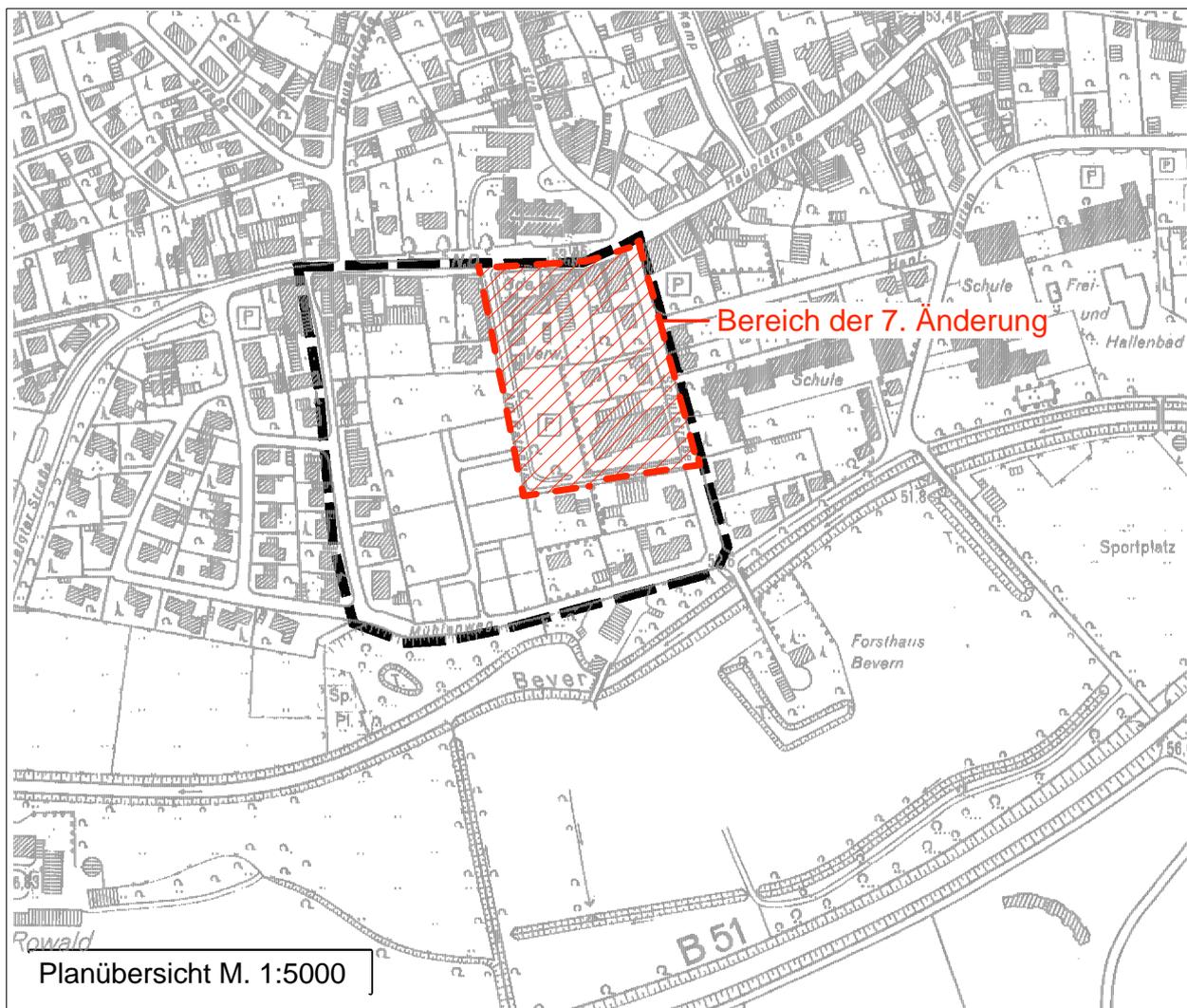
GEMEINDE OSTBEVERN

BEBAUUNGSPLAN NR. 18

„AM RATHAUS“ – 7. ÄNDERUNG

INKLUSIVE DER 1. - 6. ÄNDERUNG

M 1:500



Der Bürgermeister
In Vertretung

ENTWURF

Datum: 14.05.2013

Stand: Vorentwurf

Planbearbeiter: Dipl.-Ing. Hermann Schapmann
Architekt und Stadtplaner
1. - 5. Änderung Grevener Damm 2
48346 Ostbevern

6. ver. Änderung, Wolters Partner, Coesfeld

Planbearbeiter: Wolters Partner
7. Änderung Architekten BDA • Stadtplaner DASL
Daruper Straße 15
48653 Coesfeld

Festsetzungen des Bebauungsplanes

gem. § 9 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung

Art und Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) 1 BauGB u. §§ 1 (2), 17-21 BauNVO

WA	allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
0,5	Grundflächenzahl (GRZ)
1,2	Geschoßflächenzahl (GFZ)
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise

gem. § 9 (1) 2 BauGB u. §§ 22 u. 23 BauNVO



ED

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

ND

Neigungsdach: Sattel-, Pult-, Walm u. Zeltdach

FD

Flachdach

FH

Firsthöhe

o

offene Bauweise

a

abweichende Bauweise, einseitige Grenzbebauung zulässig



Baugrenze

Weitere Festsetzungen



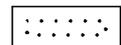
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



Zugehörigkeitshaken für Baugebiete gleicher Festsetzung



Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) 5 BauGB



Altenhilfeeinrichtungen (siehe auch die ergänzende textliche Festsetzung)



Versorgungsfläche für Elektrizität / Trafostation



① Flächen besonderer Zweckbestimmung (z. B. Infopavillon)

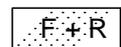


Strassenverkehrsflächen



Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:



F+R

Rad- und Fusswege



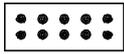
F

Fusswege

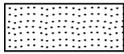


P

öffentliche Parkplätze



Flächen mit Bindung zur Anpflanzung und Erhalt von Bäumen
gem. § 9 (1) 25b und Abs. 6 BauGB



Öffentliche Grünflächen



Parkanlage/Obstwiese



Kinderspielplatz Typ C (Kleinkinder)



Sichtdreieck in einer Höhe von 0.80m bis 2.50m von jeder Sichtbehinderung
freizuhaltende Fläche



Zu erhaltende Einzelbäume



Querungshilfe hinweislich

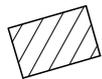


Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet
sein können



Altstandort nachrichtlich im Kataster des Kreises Warendorf

Darstellungen der Kartengrundlage



vorhandene Gebäude



vorhandene Gebäude mit Hausnummern

333



Flurstücksgrenze, Flurstück mit Nr.



Vorhandene Flurgrenze



vorhandenes, nicht katasteramtlich eingemessenes Gebäude

FÜR DIE 7. ÄNDERUNG



Aufhebung der festgesetzten Geschossflächenzahl.



Festsetzung eines Fahrrechtes für Anlieger sowie Änderung der Baugrenze in eine Baulinie entlan
der nördlichen Parzellengrenze der Parzelle 94



Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 1



Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 2



Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 3

Textliche Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 (5), 1 (6), 4 (3) Nr. 5, 6 (2) Nr. 7 + 8, 6 (3), 7 (2) Nr. 2 + 5, 7 (3) Nr. 1, 7 (2) Nr. 6 und 7, 7 (4) BauNVO)

Gem. § 1 (5) und (6) BauNVO werden die allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen im Sinne des § 4 (3) Nr. 5, § 6 (2) Nr. 7 und 8, § 6 (3), § 7 (2) Nr. 2 und 5 und § 7 (3) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Die gem. § 7 (2) Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO zulässigen Wohnungen sind im Sinne des § 7 (4) BauNVO nur im Obergeschoss zugelassen. Davon ausgenommen sind die bereits bestehenden Wohnungen im Erdgeschoss einschließlich derer Erweiterungen.

3 Ausnahmen für Wohnnutzung in Erdgeschossen sind gem. § 7 (4) BauNVO auch bei Neubebauung möglich, wenn dies städtebaulich begründet ist und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. In der Regel sind dabei die straßenseitig zugewandten Erdgeschoss-Flächen für Handel und Dienstleistung bereitzustellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

4 Bezugspunkt für die im Bereich der 7. Änderung festgesetzten Firsthöhen sind die in den jeweils zugeordneten Erschließungsstraßen eingetragenen Kanaldeckelhöhen

3. Grundflächenzahl (§ 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; versickerungsfähige befestigte Flächen können dagegen bei der GRZ-Berechnung unberücksichtigt bleiben. Versickerungsfähige Befestigungen sind Schotterrasen, Rasengittersteine, Mosaik- und Kleinpflaster; Mittel- und Großpflaster mit einer versickerungsfähig ausgebildeten Fugenbreite mit einer Breite $b > 1$ cm sowie wasserdurchlässige Pflastersysteme.

5 Im Kerngebiet bleibt die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO zulässig.

4. Anzahl der Wohnungen

Je Einzelhaus sind im WA-Gebiet mit einer GRZ von 0,4 bis zu 6 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte bis zu 3 Wohneinheiten zulässig. In dem WA-Gebiet mit der GRZ 0,3 sind je Einzelhaus 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig.

5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

a) - entfällt -

b) Zwischen den privaten Grundstücksgrenzen sind als Einfriedungen nur Schritthecken aus bodenständigen Laubgehölzen gem. Pflanzliste zu pflanzen. Maschendrahtzäune bis max. 1,00 m Höhe sind nur in Verbindung mit o.a. Hecken zulässig. Abtrennungen von Freisitzen und Doppelhäusern sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Tiefe von 3,00 m durch Mauern oder Holzzäune bis 2,00 m Höhe zulässig.

c) Einstellplätze für Kraftfahrzeuge, Fahrräder und Abfallbehälter sind mit Hecken, Anpflanzungen von Sträuchern oder immergrünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten gem. Pflanzliste einzugrünen.

d) Auf den Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze mindestens 1 Laubbaum gem. der Pflanzliste, alternativ in der Beeteinfassung oder in einer mindestens 2 qm großen Baumscheibe zu pflanzen.

e) - entfällt -

f) - entfällt -

g) Auf jedem privaten Grundstück ist pro angefangene 250 qm Grundstücksfläche mind. ein Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.

6. Pflanzbindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die zur Erhaltung festgesetzten Bepflanzungen einschließlich der Baumgruppen und Einzelbäume sind zu erhalten und entsprechend der Pflanzliste zu ergänzen und zu pflegen. Fehlstellen in der Streuobstwiese sind mit Apfelbäumen (Hochstamm) gem. Pflanzliste nachzupflanzen. Bei Baumaßnahmen sind die festgeschriebenen Bepflanzungen in jeder Phase vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (s. DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Die bestehende topographische Höhenlage an den Baumstandorten ist zu erhalten; Ausnahmen können nur in Verbindung mit fachgerechten Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen zugelassen werden.

7. Die Grundwasserentnahme für die Trinkwassernutzung ist innerhalb des Plangebietes untersagt.

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. Gem. § 51a (1) LWG ist das Niederschlagswasser von erstmals bebauten, befestigten oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossenen Grundstücke vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Eine ökologisch sinnvolle Regenwasserrückhaltung bzw. Versickerung ist für öffentliche und private Flächen durch entsprechende Oberflächengestaltung zu betreiben.
3. Die vorliegenden, vorhandenen Luftbilder lassen keine nennenswerte Kampfmittelbeeinflussung erkennen. Munitionsfunde in der Vergangenheit sind nicht bekannt. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
4. Für den Bebauungsplanbereich besteht eine Gestaltungssatzung gem. § 86 BauO NW.
5. Die im Plan gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen entstammen dem Verzeichnis des Kreises Warendorf über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen. Bei geplanten Bauvorhaben in diesen Bereichen sind vorab weitergehende Untersuchungen in Abstimmung mit dem Kreis Warendorf durchzuführen.
6. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 BNatSchG ist der Gebäudeabriss –insbesondere der Attika– nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (also im Winter zwischen dem 01.10. – 01.03.) zulässig. Ein Abriss innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten wäre nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde und ggf. mit ökologischer Baubegleitung zulässig.

Pflanzliste

heimischer Bäume, Sträucher und Hecken

Geeignete kleine Laubbäume für Hausgärten (Höhe und Breite < 10 m)

Acer campestre	Feldahorn
Crataegus monogyna "Stricta"	Weißdorn (Sorte)
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"	Rotdorn (Sorte)
Fraxinus ornus	Blumenesche
Malus domestica	Apfelkultursorten
Pyrus domestica	Birnenkultursorten
Sorbus aria	Mehlbirne

Geeignete mittelgroße Bäume für Hausgärten (Höhe 10 - 20 m)

Acer platanoides	Spitzahorn in Sorten
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Geeignete Obstbäume für Hausgärten (Höhe 10 - 20 m)

Malus domestica	Apfelkultursorten
Pyrus domestica	Birnenkultursorten
Prunus domestica	Kirschen bzw. Pflaumen in Sorten

Heimische Straucharten

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rubus fruticosus	Brombeere
Rosa canina	Hundrose
Prunus spinosa	Schlehe
Salix spec.	Weiden in Sorten
Sambucus nigra	Holunder

Geeignete Ziersträucher

Chaenomeles lagenaria	Zierquitten
Cornus mas	Kornelkirsche
Forsythia intermedia	Forsythie
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Malus in Sorten	Zierapfel
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Ribes sanguineum	Blutjohannisbeere
Rosa multiflora	Büschelrose
Rosa pimpinellifolia	Biberellrose
Spiraea x vanhouttei	Pracht-Spierre
Syringa vulgaris	Flieder

Schnitthecke

Aus gestalterischen Gründen ist zumindest eine quartiersweise einheitliche Heckenpflanzung anzustreben, mögliche Arten sind:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Thuja occidentalis	Lebensbaum

Kletterpflanzen/Fassadenbegrünungen

nach Nordosten, Norden und Nordwesten exportierte Fassadenbereiche:

Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

nach Süden exportierte Fassadenbereiche:

Campsis radicans	Trompetenblume
Jasminum nudiflorum	Echter Jasmin
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Wilder Wein
Rosa in Sorten	Kletterrosen
Wisteria sinensis	Blauregen

Von der Fassadengestaltung her sind dafür die Voraussetzungen zu schaffen.

Laubbäume für den Straßenraum/Stellplatzflächen

Acer platanoides spec.	Spitzahorn (Sorten)
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Pyrus calleryana "Chanticleer"	Wild-Birne
Quercus robur	Stieleiche
Aesculus hippocastanum "Baumannii"	Roskastanie (Sorte)

Mindestqualität für Neu- und Ersatzpflanzungen

- Straßenbäume: H, 3 x v, StU 14 - 16 cm

- Laubbäume für Hausgärten: H, 3 x v, StU 12 - 14 cm

- Laubbäume für Kinderspielplätze, private Grünfläche und Pflanzstreifen: H, 3 x v, StU 14 - 16 cm

- Sträucher für Pflanzstreifen (80 % Sträucher, 20 % Heister): Str, 2 x v, 60 - 100 cm, Hei, 2 x v, 125 - 150 cm m. B.

- Heckenpflanzen für Schnitthecken: Heckenpflanzen, 2 x v, 60 - 100 cm

- Obstbäume (Hochstämme) : H, 2 x v, StU 8 - 10 cm

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE 7. ÄNDERUNG

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.