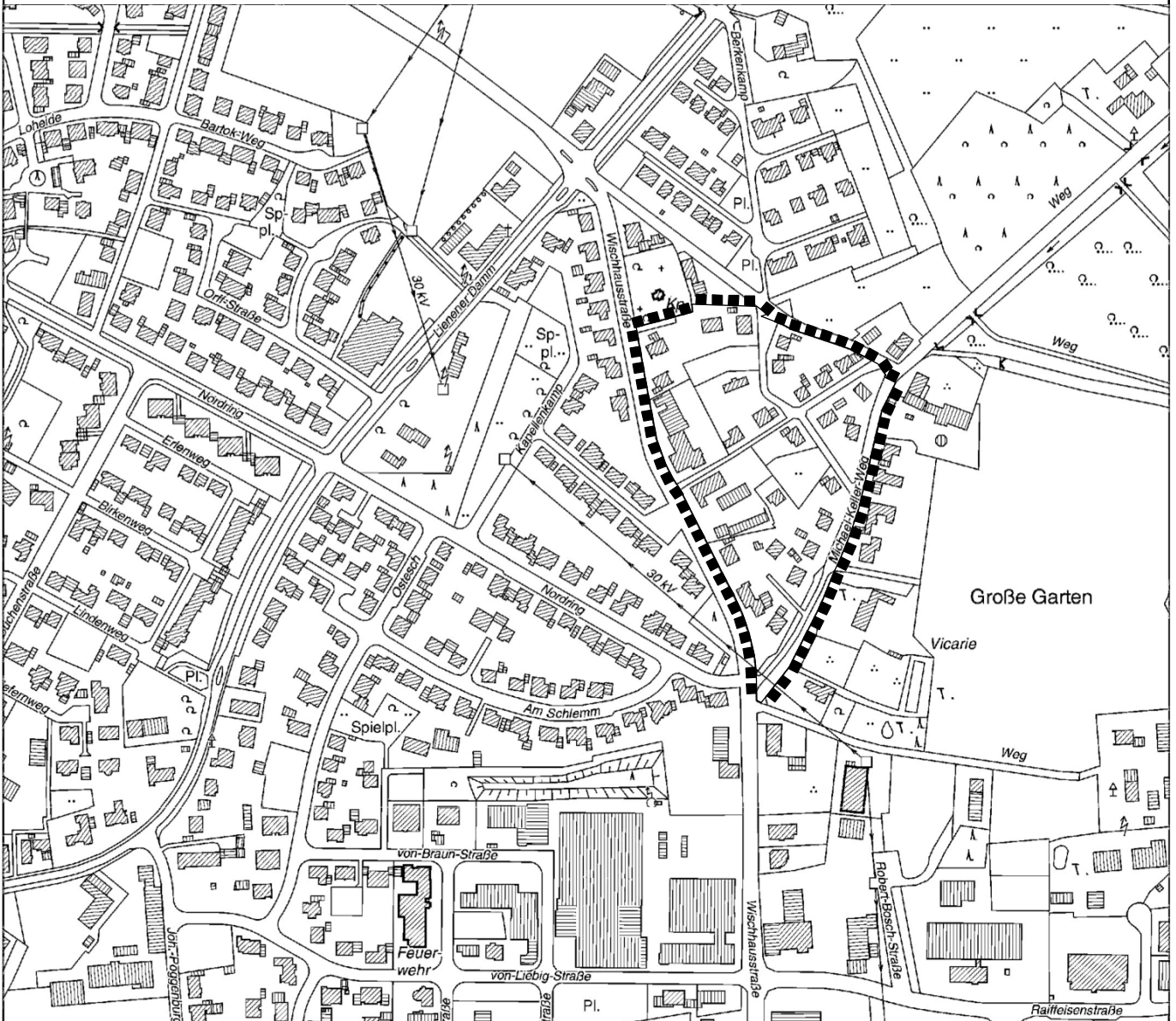


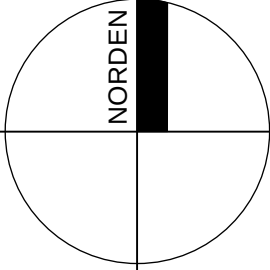
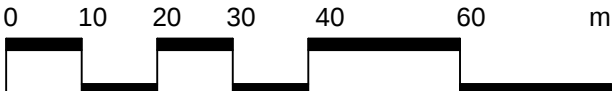
GEMEINDE OSTBEVERN

BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "WISCHHAUS"

- 5. ÄNDERUNG UND NEUZEICHNUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	09.04.2015	gemäß § 13 a BauGB	
		Satzungsplan	
PL ^{GR}	60 x 90	5. Änderung inkl. der 1. - 4. Änderung	
BEARB.	VI. Bo		
M.	1 : 1.000		

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG

WOLTERSPARTNER

Architekten & Stadtplaner GmbH

Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld

Telefon +49 (0)2541 9408-0 • Fax 6088

info@wolterspartner.de

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

MD/MD1/MD2 Dorfgebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl

FH max: Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

TH max: Maximale Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o Offene Bauweise



Nur Einzelhäuser zulässig



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

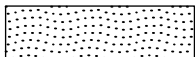


Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB



Öffentliche Grünfläche



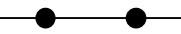
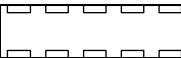
Spielplatz

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

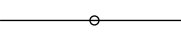
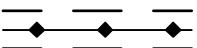


Zu erhaltende Einzelbäume

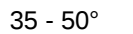
SONSTIGE PLANZEICHEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
-  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
-  Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Allgemeinheit
-  Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Allgemeinheit
-  Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

-  Vorhandene Flurstücksgrenze
-  Vorhandene Flurstücksnummer
-  Vorhandene Gebäude
-  oberirdische Leitung mit Schutzstreifen

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

-  35 - 50° Dachneigung

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), in der zuletzt geänderten Fassung.

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.

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

Im Dorfgebiet ist die gem. § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässigen First- und Traufhöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück wie sie in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet ist. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite zu ermitteln.

Bei Eckgrundstücken gilt die Höhe der Verkehrsfläche als Bezugshöhe, zu der die Gebäude traufständig stehen.

2.2 Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf nicht höher liegen als 50 cm über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage.

3 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHN EINHEITEN IN WOHN GEBÄUDEN

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

3.1 In den Dorfgebieten MD und MD2 sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaus) maximal 2 Wohnungen zulässig.

3.2 In dem Dorfgebiet MD1, mit festgesetzter offener Bauweise, sind je Wohngebäude maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW

1. Außenwandflächen

Alle Außenwandflächen sind in rotem und rotbraunem Sichtmauerwerk auszuführen. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden. Bei max. 15 % der gesamten Außenwandflächen können insbesondere für Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse, auch folgende Materialien verwendet werden:

- Sichtbeton (brettrauhe Schalung)
- Holz, dunkel lasiert oder weiß gestrichen
- Putz (weiß / grau)

Ausnahmen von der festgesetzten Materialvorgabe der Außenwandflächen sind zulässig, wenn das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

2. Dachform

In den Dorfgebieten MD und MD2 sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis max. 1,50 m zulässig.

In den mit MD1 gekennzeichneten Bereichen sind zusätzlich auch Pultdächer zulässig.

3. Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist unter Verwendung von Dachpfannen auszuführen. Für untergeordnete Bauteile sind Kupfer- und Zinkblechabdeckungen zulässig.

Bei Doppelhäusern ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden.

4. Dachausbildung

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von max. 2/3 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 1,00 m vom Ortgang entfernt sein bzw. 1,25 m von der gemeinsamen Grenze bei Doppelhäusern. Dächer von Doppelhaushälften sind mit derselben Dachneigung auszuführen.

5. Garagen

Zwei oder mehrere zusammenhängende Garagen können mit gemeinsamen Satteldach 20 – 30 Grad Dachneigung errichtet werden.

Für die Dacheindeckung und Außenwandmaterialien der Garagen gelten sinngemäß Punkt 1 und 3 der Festsetzungen zum Hauptbaukörper.

Garagen, Stellplätze und Carports sind in den Bereichen, in denen sie an öffentliche Verkehrsflächen grenzen (Fußweg, Eckgrundstück), auf einer Breite von 0,50 m zur Grundstücksgrenze einzugrünen.

Ausnahmen sind zulässig, wenn die Abweichung bei einer Maßnahme ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt.

Bei Carports dürfen die Außenwandflächen ausnahmsweise vollständig in Holz ausgeführt werden.

6. Vorgarten - Einfriedungen

Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten) sind Mauern und Mauerpfeiler nicht zulässig. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche darf nur in Form lebender Hecken oder Holzzäune (max. 1,00 m hoch) erfolgen. Sonstige Zäune sind hinter den Abpflanzungen mit einer Maximalhöhe von 1,00 m zulässig.

Die Grundstückseinfriedung in Form von Trockenmauern ist zulässig. Die Trockenmauer ist ohne Fundament zu errichten und bis zu einer Höhe von max. 80 cm zulässig.

Diese Vorgartenflächen sind gärtnerisch unter Verwendung des in der Pflanzliste des Grünordnungsplanes aufgeführten Pflanzmaterials zu gestalten.

Bei Süd- und Westzugang zum Wohngebäude sind ausnahmsweise für den Freisitz Einfriedungen als freiwachsende Hecken aus Mischgehölzen mit max. 1,80 m oder maximal 2,00 m hohe Sichtblenden zulässig.

Soweit es nicht zu einer Beeinträchtigung der dorf- und landschaftsgemäßen sowie ökologisch aufwertenden Gestaltung des Vorgartens führt, können Ausnahmen im Einzelfall zugelassen werden.

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 LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
2. Sollte eine Rodung der Bäume / Gehölze erforderlich sein, dürfen diese gemäß § 39 BNatSchG nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. nicht zwischen dem 01.03. - 30.09. erfolgen. Damit ist gleichzeitig auch sichergestellt, dass durch das Planvorhaben keine Verbotstatbestände gegenüber planungsrelevanten Fledermausarten vorbereitet werden (Funktionsverlust von Sommerquartieren). Sollte die Entfernung der Gehölze nicht während der Wintermonate erfolgen (s.o.), ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Den Anweisungen der ökologischen Baubegleitung ist Folge zu leisten.
3. Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine 30-kV – Freileitung der RWE Deutschland AG. Maßnahmen die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.

