



# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

 Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

 Zahl der Vollgeschosse - zwingend

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

TH max: Maximale Traufhöhe in Meter über NHN  
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

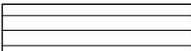
 Straßenverkehrsfläche

———— Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

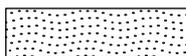
 - Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

### FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

RRB Regenrückhaltung

## GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB



Öffentliche Grünfläche



Spielplatz

## VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB



Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

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



Fläche zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

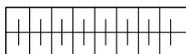
## SONSTIGE PLANZEICHEN



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



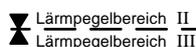
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO



Lärmschutzwall

⊕  
56,89

Höhe Lärmschutzwall



Lärmpegelbereich II  
Lärmpegelbereich III

Lärmpegelbereiche



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

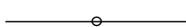


Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger



Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger

## BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE



Vorhandene Flurstücksgrenze

96

Vorhandene Flurstücksnummer



Vorhandene Gebäude



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

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



Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)



Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfirstrichtungen

35 - 45 °

Dachneigung

# TEXT

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

#### 2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Firsthöhe darf die Höhe von max. 9,50 m nicht überschreiten. In den mit WA 1, WA 2 und WA 3 gekennzeichneten Flächen darf die Traufhöhe die Höhe von max. 6,50 m nicht überschreiten, in den mit WA 4 und WA 5 gekennzeichneten Flächen liegt die Obergrenze bei 4,30 m.

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße (Straßenachse) angrenzend an das Grundstück.

#### 2.2 Grundflächenzahl

Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist nur bis zu 25% zulässig.

### 3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

#### 3.1 Stellplätze, Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im seitlichen Grenzabstand gemäß BauO NRW zulässig.

Ausnahmsweise sind Stellplätze (nicht als Carport oder Garage) zur Erfüllung der Stellplatzpflicht im Vorgartenbereich zulässig.

#### 3.2 Stellplätze, Garagen und Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einer Längsseite im Abstand von mindestens 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig und mit Bäumen, Sträuchern und Klettergewächsen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### 4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHN EINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

#### 4.1 Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind innerhalb der mit WA 1 / WA 4 und WA 5 gekennzeichneten Flächen maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

#### 4.2 In den mit WA 2 gekennzeichneten Flächen sind bis zu 4 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

#### 4.3 In den mit WA 3 gekennzeichneten Flächen sind bis zu 6 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

### 5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

#### 5.1 Aktive Lärmschutzmaßnahme:

Entlang der Straße Nordring ist ein Lärmschutzwall zu errichten. Die erforderlichen Höhen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes in Meter über NHN festgesetzt. Die Höhe des Lärmschutzwalls ist zwischen den festgesetzten Höhenkoten zu interpolieren.

#### 5.2 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr des Nordrings und des Grevener Damms werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt.

Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung eingetragen.

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 in dB(A)	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Erforderliches R <sub>w, res</sub> des Außenbauteils in dB
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40

## **6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

- 6.1 Auf der festgesetzten „Öffentlichen Grünfläche“ entlang des Nordrings und des Grevener Damms sind als Pflanzmaterial ausschließlich bodenständige Bäume II. Ordnung und Sträucher zu verwenden.
- 6.2 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung vorzunehmenden Pflanzungen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend durchzuführen.  
Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sowie der mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB**

### **1. AUSSENWANDFLÄCHEN**

Bei Doppelhäusern ist je Baukörper ein in Form, Farbe und Oberflächengestaltung einheitliches Material zu verwenden.

### **2. DACH**

Die Dächer der Hauptbaukörper sind mit der in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig. Eine Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung auf bis zu mindestens 15° kann in den mit WA 1 gekennzeichneten Flächen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Traufhöhe mindestens 5,50 m beträgt.

Doppelhäuser sind mit der selben Dachneigung auszuführen. Je Doppelhausbaukörper ist das gleiche Material zu verwenden.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Firstrichtungen sind bindend. Als Firstrichtung versteht sich die längere Mittelachse des Hauptkörpers.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur bei Sattel- oder Walmdächern mit einer Dachneigung von mindestens 35° und lediglich in einer Breite von maximal 2/3 der entsprechenden Trauflänge zulässig. Die breiteste Stelle der Gaube muss mindestens 1,00 m vom Ortgang bzw. 1,25 m von der gemeinsamen Grenze bei einem Doppelhaus entfernt sein. Schleppgauben dürfen frühestens zwei Pfannenreihen unterhalb des Firstes bzw. oberhalb der Traufe ansetzen. Doppelfirste (parallele Firstanordnung mit einem Höhenversatz von weniger als 0,50 m Höhe) sind sowohl bei Einzelhäusern als auch bei Doppelhäusern unzulässig.

### **3. VORGARTEN**

Der Bereich zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche, der öffentlichen Verkehrsfläche sowie dem seitlichen Nachbargrundstück ist der Vorgarten. Bei einer Einfriedung des Vorgartenbereichs sind ausschließlich Schnitthecken aus bodenständigen Laubgehölzen, Trockenmauern aus Naturstein oder Holzzäune sowie sonstige Zäune in Kombination mit einer Abpflanzung mit Schnitthecken aus bodenständigen Laubgehölzen mit einer Maximalhöhe von 1,00 m zulässig. Mauern und Mauerpfeiler sind nicht zulässig.

Die privaten Grundstücksgrenzen sind mit bodenständigen Laubgehölzen oder Schnitthecken bis max. 2,00 m Höhe einzugrünen. Zäune sind nur in Verbindung mit diesen bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Im Bereich der gemeinsamen Grenze eines Doppelhauses ist im rückwärtigen Gartenbereich zusätzlich eine maximal 2,00 m hohe und 4,00 m lange, gemeinsame Grenzmauer oder Zaunanlage zulässig.

Ausnahmsweise sind Sichtblenden bis 2,00 m Höhe auf öffentlichen Grenzen für Süd- oder Westgärten zulässig, wenn das Grundstück von Süden bzw. Westen erschlossen wird.

# HINWEISE

## 1 DENKMALSCHUTZ

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 Ostbevern und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

## 2 ATTLASTEN / KAMPFMITTEL

Ein Verdacht auf Altlasten besteht im Plangebiet nicht.  
Bodeneingreifende Bauarbeiten sollten mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

## 3 BODENSCHUTZ

Als Auffüllmaterial zur Erstellung des Lärmschutzwalles darf ausschließlich Bodenmaterial und Baggergut nach DIN 19731 (Ausgabe 5/98) verwendet werden, das als natürliches, nicht nachteilig verändertes Locker- oder Festgestein beim Tief- und Erdbau ausgehoben oder abgetragen wurde. Das Material muss frei von umweltschädlichen Stoffen (z.B. Mineralöl, Schwermetalle) und von Fremdbestandteilen (z.B. Bauschutt, Schlacken, Aschen, Kunststoffen) sein.

Sofern zur Realisierung der Planungen mineralische Massenstoffe aus industriellen Prozessen, aus Bautätigkeiten (Recycling-Baustoffe) oder Hausmüllverbrennungsrückständen eingesetzt werden sollen, ist bei privaten Bauträgern rechtzeitig vor der Durchführung eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen. Nur wenn ausschließlich natürlich vorkommende mineralische Baustoffe, wie z.B. Natursteinschotter, verwendet werden, wird kein Erlaubnisverfahren erforderlich.

Das Aufbringen oder der Einbau von Material in den Boden in einer Gesamtmenge von mehr als 800 m<sup>3</sup> ist gemäß § 2 (2) Landesbodenschutzgesetz dem Kreis Warendorf als zuständige Bodenschutzbehörde unter Angabe der Lage der betroffenen Fläche, der Art und des Zwecks der Maßnahme, des Materials sowie dessen Inhaltsstoffen anzuzeigen. Der Kreis Warendorf legt nach § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden fest. Die Anzeige soll mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme erfolgen. Sofern diese Maßnahme im Rahmen einer Baugenehmigung oder wasserrechtlichen Erlaubnis mit geregelt wird, entfällt die Anzeigepflicht.

## 4 EINSICHTNAHME UNTERLAGEN

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – z.B. DIN-Normen (DIN 4109) / VDI-Richtlinien – können diese in der Verwaltungsnebenstelle des Rathauses der Gemeinde Ostbevern, Erbdrostenstraße 2, 48346 Ostbevern, Zimmer Nr. 3 innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## 5 GUTACHTERTLICHE UNTERSUCHUNGEN

Dem Bebauungsplan liegen folgende Untersuchungen zugrunde:

- Dense & Lorenz GbR: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Fledermäuse, Osnabrück, Dezember 2013.
- Schwartze: Faunistisches Fachgutachten Avifauna, Amphibien & Reptilien, Warendorf, Oktober 2013.
- nts Ingenieurgesellschaft mbH: Lärmtechnische Untersuchung für den Vorentwurf zum B-Plan Nr. 52 „Grevener Damm Süd“, Münster, Dezember 2014.
- Kötter Consulting Engineers: Ermittlung und Beurteilung der Gewerbelärmimmissionen Betonwarenfabrik Holtkemper, Bebauungsplan Nr. 52.1 in Ostbevern, Rheine, Oktober 2014 als Ergänzung der Gutachten vom 11.09.2012, 29.08.2008 und April 2015
- Richters & Hüls: Berechnung der Geruchsimmissionssituation für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets südlich des Grevener Damms in Ostbevern, Ahaus, Dezember 2014

## 6 ARTENSCHUTZ

- Gemäß § 39 (5) BNatSchG sind Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09. durchzuführen.
- Sollte die Umsetzung des Planvorhabens nicht vor dem 15. Februar eines jeden Jahres beginnen, so ist durch geeignete Maßnahmen (Vergrämung) während der gesamten Brutzeit des Kiebitz (bis 31. Mai) sicherzustellen, dass das Plangebiet nicht als Bruthabitat besetzt wird.
- Sollten Abbruch- und Rodungsarbeiten (im Bereich) des Anwesens Lehmbruck 27 notwendig werden, ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen.

# 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.

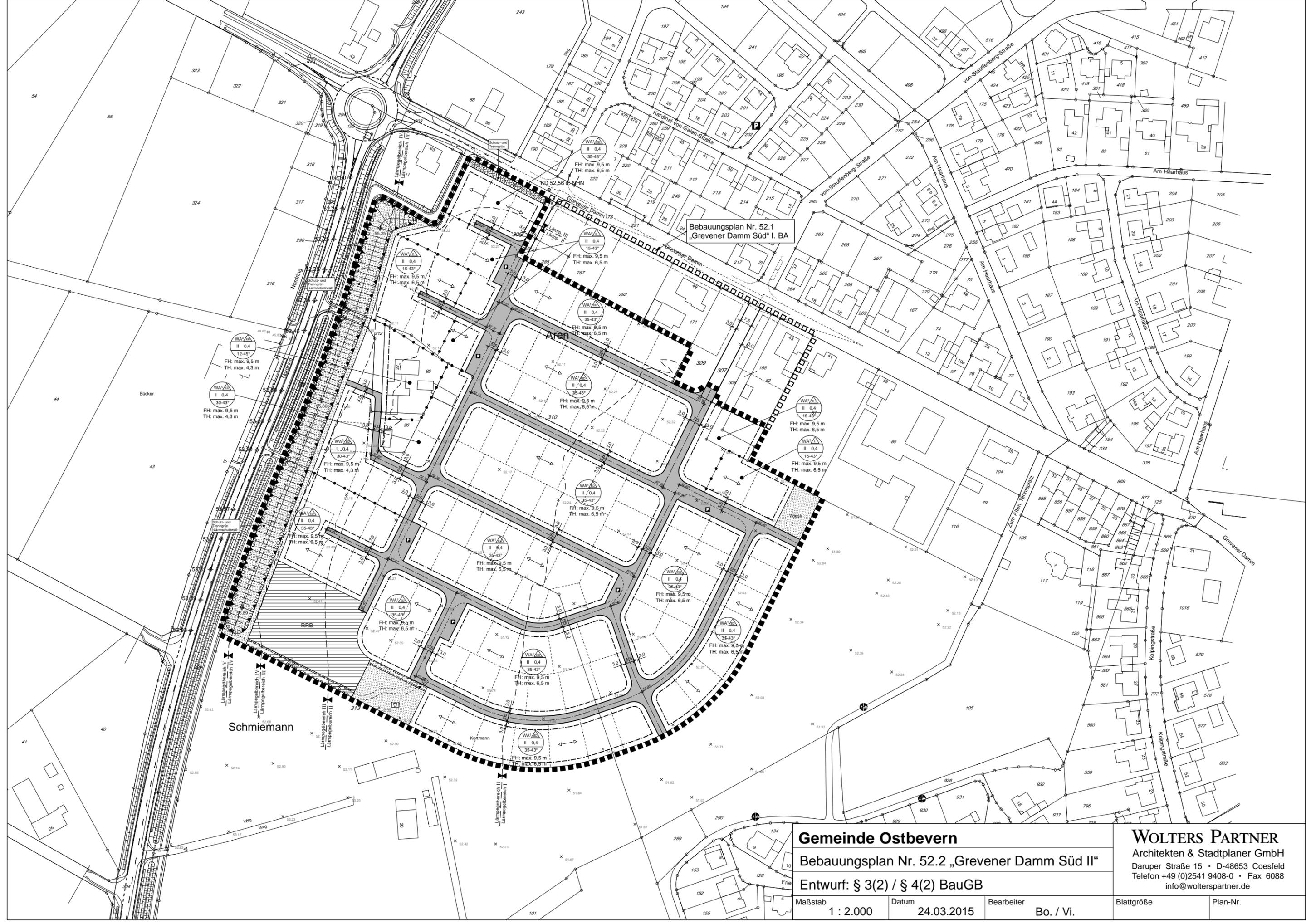
**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

**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.



Bebauungsplan Nr. 52.1  
„Grevener Damm Süd“ I. BA

**Gemeinde Ostbevern**  
 Bebauungsplan Nr. 52.2 „Grevener Damm Süd II“  
 Entwurf: § 3(2) / § 4(2) BauGB  
 Maßstab 1 : 2.000 Datum 24.03.2015 Bearbeiter Bo. / Vi.

**WOLTERS PARTNER**  
 Architekten & Stadtplaner GmbH  
 Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld  
 Telefon +49 (0)2541 9408-0 • Fax 6088  
 info@wolterspartner.de  
 Blattgröße Plan-Nr.