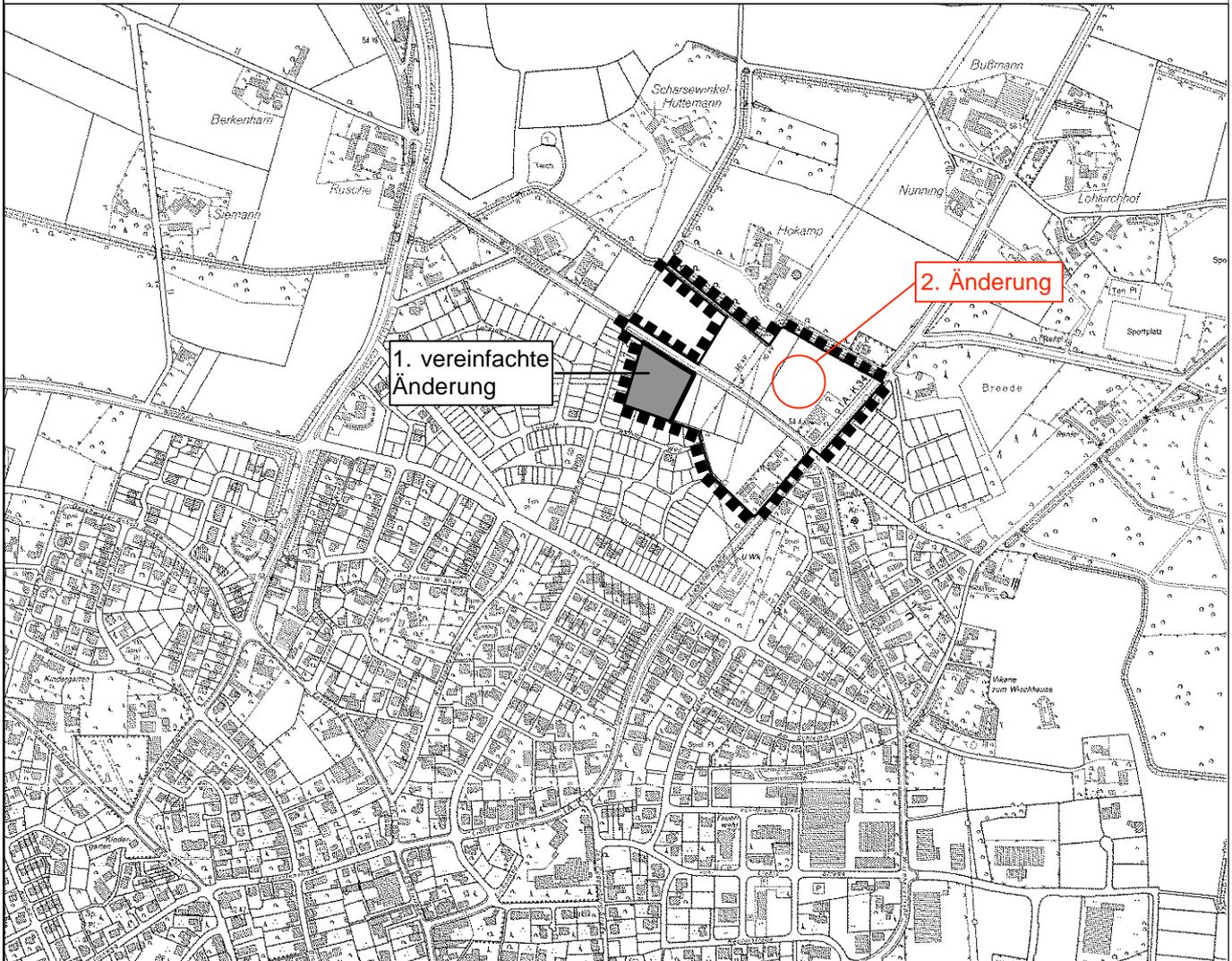


# GEMEINDE OSTBEVERN

BEBAUUNGSPLAN NR. 54.1

„WISCHHAUSSTRASSE“

2. ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	21.06.2013	Ursprungsplan (21.06.2013) Einschließlich der 1. vereinfachten Änderung (12.08.2013)	
	09.09.2015	2. Änderung	
PL <sup>GR</sup>	80 / 105		
BEARB.	Bo		
M.	1 : 1.000		

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG

**WOLTERS PARTNER**

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

# 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)

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die nach § 4(2) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) unzulässig.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO bis auf „Tankstellen“ (Nr.5) zulässig.
- 1.3 Im Mischgebiet ist die nach § 6 (2) Nr. 3, Nr. 7, Nr. 8 BauNVO zulässige Nutzung (Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) unzulässig.
- 1.4 Im Mischgebiet sind die Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.5 Im Mischgebiet ist in dem mit \*\* gekennzeichneten Bereich die Einzelhandelsnutzung „Getränkemarkt“ mit einer Verkaufsfläche von max. 450 qm zulässig.



### 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  
Im gesamten Plangebiet darf die Firsthöhe der Wohngebäude die Höhe von max. 9,50 m und die Traufhöhe der Wohngebäude die Höhe von max. 4,3 m, bezogen auf die Oberkante der zugeordneten Erschließungsanlage, nicht überschreiten.  
Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Unterkante Dachhaut.  
Die Baukörperhöhe der gewerblichen Hallenbauten darf nördlich der Wischhausstraße die Höhe von max. 9,00 m und südlich der Wischhausstraße die Höhe von max. 8,00 m, bezogen auf die Oberkante der zugeordneten Erschließungsanlage, nicht überschreiten.  
Werden nach Detailplanung der Erschließungsanlagen Niveauveränderungen erforderlich, ändert sich die Bezugshöhe im gleichen Maße. Die Bezugshöhe wird von der Gemeinde Ostbevern angegeben.
- 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 im Plangebiet bis zu 50% der festgesetzten Grundfläche zulässig.

### 3. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- 3.1 Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

### 4. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

(gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB )

- 4.1 An Straßeneinmündungen ohne ausgewiesene Sichtfelder und Grundstückzufahrten sind Sichtfelder von 2,0 m im Zuge der untergeordneten Straße (Grundstückzufahrt) und 10,0 m im Zuge der Vorfahrtsstraße bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,7 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

### 5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB )

- 5.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr entlang der Wischhausstraße und K 34 Linener Damm 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 betroffenen Fassaden der Wohnbebauung sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

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	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ , res. gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 für die Außenbauteile von	
	Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen	Büroräumen oder ähnliches
I, II	30 dB	30 dB
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	40 dB

In den Bereichen, in denen der Immissionspegel nachts bei 50 dB(A) und höher liegt, ist für Schlafräume eine fensterunabhängige (mechanische) Lüftungseinrichtung (Wandteil) vorzusehen. Diese Lüftungseinrichtungen sind so zu dimensionieren, dass die resultierende Schalldämmung der gesamten Außenfassade (Fenster, Lüftungseinrichtung, Wandteil) den Vorgaben entspricht.

In den Bereichen, in denen die Orientierungswerte für den Tageszeitraum in den Freibereichen überschritten werden, sind bei Neubauten die Terrassen in den Schallschatten des Gebäudes (lärmabgewandte Seite) anzuordnen.

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes  $R'_{w, res}$  hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rolladenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes  $R'_{w, res}$  zu berücksichtigen.

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

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

- 6.1 Im Verlauf der Erschließungsstraßen ist im Vor- bzw. Gartenbereich 1 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt mind. alle 15 m ein großkroniger, heimischer Laubbaum (Hochstamm) gem. Pflanzliste der Gemeinde mit einem Stammumfang von mind. 14 cm, gem. in 1 m Höhe durch den Eigentümer zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung der Straße auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
- 6.2 Auf den privaten Grundstücksgrenzen sind als Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche nur Hecken aus heimischen Laubgehölzen gem. der Pflanzliste der Gemeinde zu pflanzen. Zäune bis max. 2,00 m Höhe sind nur in Verbindung mit o. a. Hecken zulässig. Darüberhinaus sind Trockenmauern aus Naturstein zulässig.
- 6.3 Soweit es nicht zu einer Beeinträchtigung der dorf- und landschaftsgemäßen sowie ökologisch aufwertenden Gestaltung führt, können im Einzelfall von Satz 1 Abweichungen mit Zustimmung der Gemeinde zugelassen werden (z.B. Einfriedigungen in Form von Hecken und von Holzzäunen in Verbindung mit Hecken als Abpflanzung bis zu max. 2,00 m Höhe).
- 6.4 Bei vollen 200 qm privater Grundstücksfläche ist mindestens ein halb- oder hochstämmiger heimischer Obstbaum anzupflanzen.
- 6.5 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen bzw. Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

## 7. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

(gem. § 9 (1a) BauGB)

- 7.1 Die externen Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen im Öko-Pool „Naturschutzgebiet Brüskenheide werden dem durch die Planung verursachten Eingriff entsprechend des erforderlichen Ausgleichsbedarfs anteilmäßig als Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen zugeordnet.

## 8. - entfällt -

## 9. ALLGEMEINE ZULÄSSIGKEIT

(gem. § 1 (10) BauNVO)

- 9.1 Gem. § 1 (10) BauNVO bleibt der mit Erlangung der Rechtskraft dieser Änderung vorhandene Tischlereibetrieb (Gemarkung Ostbevern, Flur 18, Flurstück 169) sowie Erweiterungen, Änderungen, oder Erneuerungen der Anlagen, die in Zusammenhang mit den betrieblichen Nutzungen stehen, allgemein zulässig.

## 10. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

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

- 10.1 Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder im seitlichen Grenzabstand gem. BauO NW, sowie in den mit Ga / Ca gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 10.2 Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO müssen - sofern diese zulässig sind - von der Grundstücksgrenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen (wie Fuß- / Radwegen) und / oder öffentlichen Grünflächen mit ihrer Längs- oder Rückseite einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten.
- 10.3 In den mit \* gekennzeichneten Bereichen sind Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

# GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

### VORGARTEN

Die folgenden Gestalterischen Festsetzungen gelten in den mit WA1 gekennzeichneten Wohngebieten für Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen dem überbauten Grundstück, der öffentlichen Verkehrsfläche sowie dem seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten):

- Die Einfriedigung im Vorgartenbereich darf in Form einer Schnitthecke aus bodenständigen Laubgehölzen gem. Pflanzliste der Gemeinde oder durch Trockenmauern aus Naturstein oder Holzzäune sowie sonstige Zäune hinter einer Abpflanzung mit Schnitthecken aus bodenständigen Laubgehölzen gem. Pflanzliste der Gemeinde mit einer Maximalhöhe von 1,00 m erfolgen.  
Mauern und Mauerpfeiler sind nicht zulässig.
- Soweit es nicht zu einer Beeinträchtigung der dorf- und landschaftsgemäßen sowie ökologisch aufwertenden Gestaltung des Vorgartens führt, können von den vorstehenden Festsetzungen im Einzelfall Abweichungen mit Zustimmung der Gemeinde zugelassen werden (z.B. Einfriedigungen in Form von Hecken und von Holzzäunen in Verbindung mit Hecken als Abpflanzung bis zu max. 2,00 m Höhe gemessen von der Hinterkante des Gehweges bzw. der Entwässerungsrinne bei von Süden bzw. von Westen erschlossenen Grundstücken, Reduzierung des gärtnerischen Anteils im Vorgarten auf 25 v. H. bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten.

### DACHFORM



Für gewerbliche Hallenbauten kann die Untergrenze der festgesetzten Dachneigung auf bis zu 10° reduziert werden.

# HINWEISE

## 1. SCHMUTZ- UND NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die Eigentümer sind verpflichtet, im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Baufreistellungsverfahrens durch Vorlage eines Entwässerungsantrages die zu entwässernde versiegelte bzw. überbaute Fläche nachzuweisen.

## 2. DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE

Sowohl innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 54.1 Wischhausstraße als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde Ostbevern, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind.

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 ).

## 3. KAMPFMITTELVORKOMMEN

Bodeneingreifende Bauarbeiten sollten mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

## 4. ARTENSCHUTZ

Zur Wahrung artenschutzrechtlicher Belange ist die Beseitigung von Bäumen, Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Büschen als potenzielle Lebensstätte besonders oder streng geschützter Tierarten gem. § 10 BNatSchG nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. zulässig.

## 5. GUTACHTERTLICHE UNTERSUCHUNGEN

- Schalltechnische Untersuchung:

Kötter Consulting Engineers, Schalltechnischer Bericht über die Verkehrslärsituation im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 54 Ostbevern, Rheine 02.09.2008

Kötter Consulting Engineers, Schalltechnischer Bericht zu den Gerässchmissionen Ostbeverns, Bebauungsplan Nr. 54, Schreinerei Drees, Rheine, 10.09.2008

- Bodengutachten

ACB GmbH: Gutachten zu den Boden- und Bodenluftuntersuchungen auf dem Altstandort „Lederwarenfabrik Böckenholt“, Wischhausstraße 5 (00152 GA08), Münster, 06.10.2008, 31.10.2008 und 14.01.2009

- Geruchsgutachten:

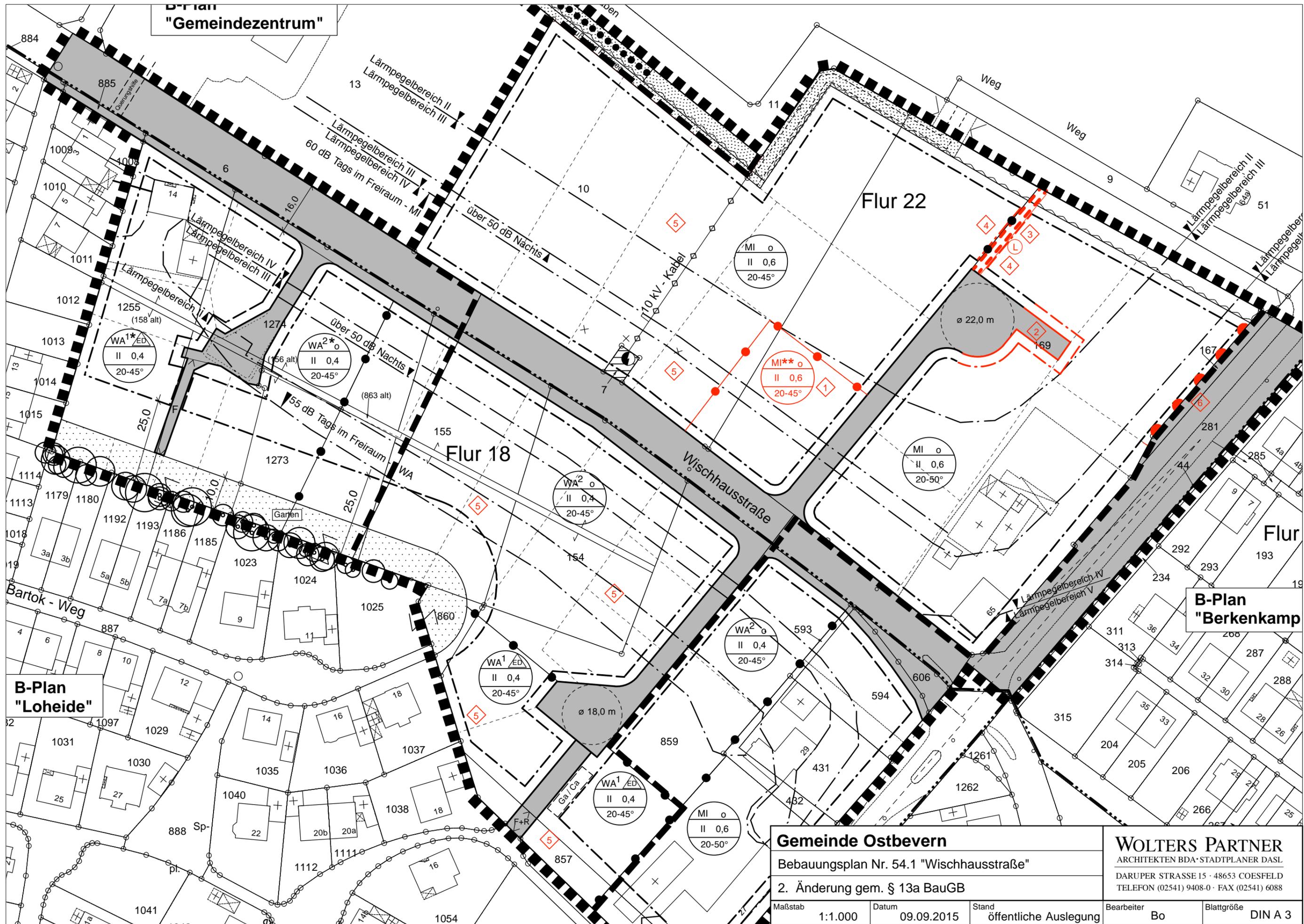
Richters und Hüls: Geruchsgutachten zum BP Nr. 54 Wischhausstraße (G-2114-01), Ahaus, 10.06.2008

- Artenschutzgutachten

Artenschutzgutachten zum BP „Wischhausstraße“, Ostbevern - Endbericht, Osnabrück Okt. 2009

## 6. WEITERE SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Es kann jederzeit eine Gewerbe- oder Wohnbauentwicklung in Richtung freier Landschaft erfolgen.



B-Plan  
"Gemeindezentrum"

B-Plan  
"Berkenkamp"

B-Plan  
"Loheide"

<b>Gemeinde Ostbevern</b>			<b>WOLTERS PARTNER</b>	
Bebauungsplan Nr. 54.1 "Wischhausstraße"			ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER DASL	
2. Änderung gem. § 13a BauGB			DARUPER STRASSE 15 · 48653 COESFELD	
Maßstab 1:1.000			Datum 09.09.2015	Stand öffentliche Auslegung
			Bearbeiter Bo	Blattgröße DIN A 3