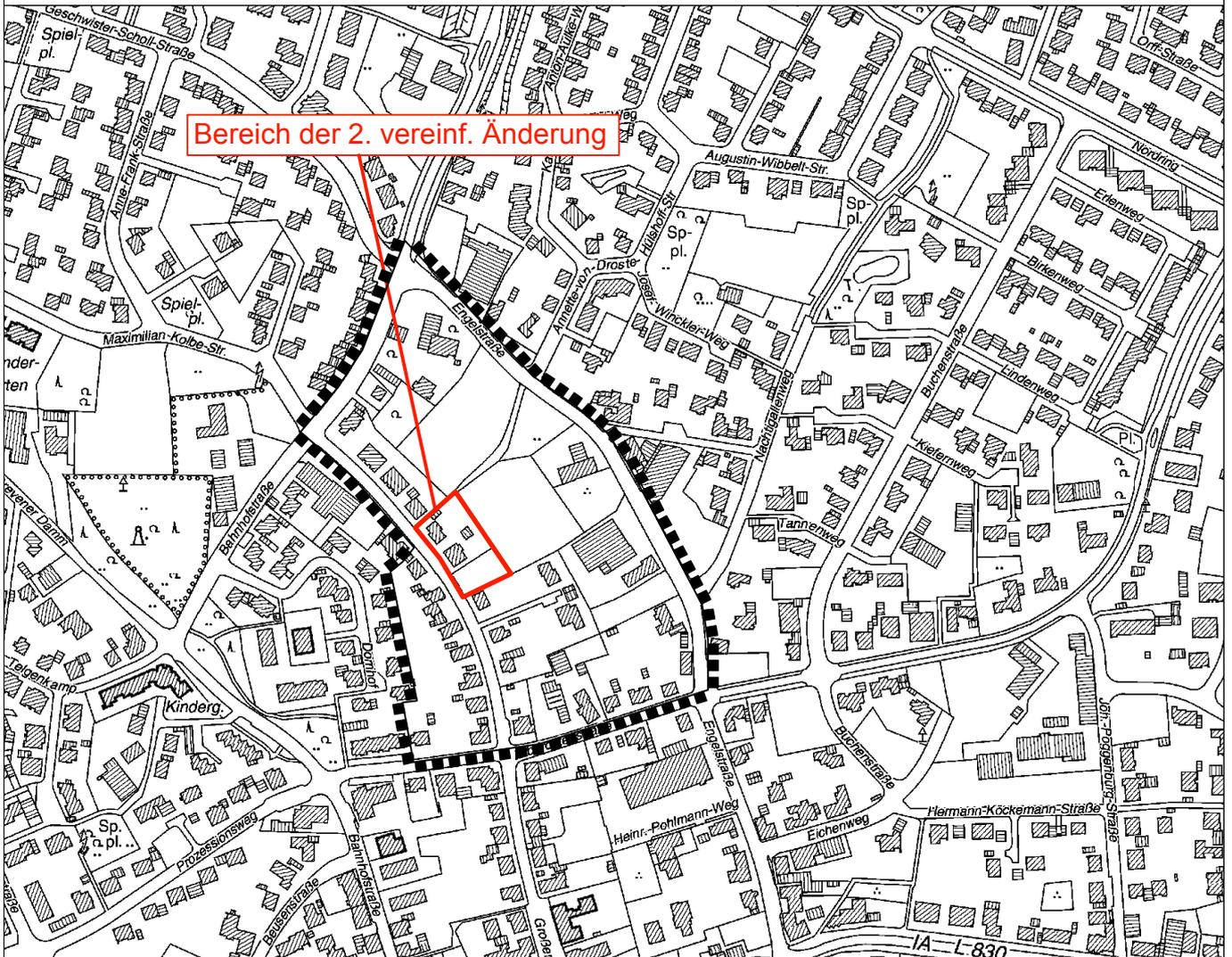


# GEMEINDE OSTBEVERN

BEBAUUNGSPLAN NR. 30

"ERBDROSTENSTRASSE / ENGELSTRASSE"

2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	05.08.2016	<b>2. vereinfachte Änderung</b>	
		Einschließlich der 1. Änderung	
PL <sup>GR</sup>	160 x 60		
BEARB.	Stro	0 5 10 15 20 30 m	
M.	1 : 500		

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG

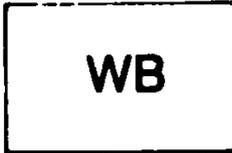
**WOLTERS PARTNER**

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

# PLANZEICHEN

## Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs 2 Nr 1 § 9 Abs 1 Nr 1 des Baugesetzbuches BauGB  
§§ 1 bis 11 der Beunutzungsverordnung BauNVO )



Besondere Wohngebiete  
(§ 4a BauNVO)

## Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs 2 Nr 1 § 9 Abs 1 Nr 1 BauGB § 16 BauNVO)

O 4

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

## Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform Dachneigung

## Bauweise Baulinien Baugrenzen

(§ 9 abs 1 Nr 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

b

Ortsübliche Bauweise

g

Geschlossene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



neue Grundstücksgrenze  
(als Vorschlag)

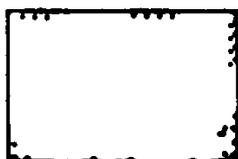
**Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs 1 Nr 11 und Abs 6 BauGB)



**Straßenverkehrsflächen**



**Straßenbegrenzungslinie**  
auch gegenüber Verkehrsflächen  
besonderer Zweckbestimmung



**Verkehrsflächen beson-  
derer Zweckbestimmung**

**Zweckbestimmung**



**Anliegerbereich**

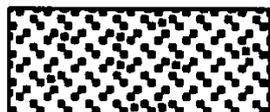


**Fußgängerbereich**

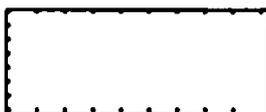


**Verkehrsberuhigter Bereich**

**Grünflächen**  
(§ 5 Abs 2 Nr 5 und Abs 4 § 9 Abs 1 Nr 15 und Abs 6 BauGB)

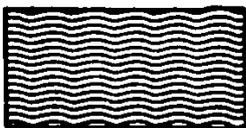


**Öffentliche Grünflächen**



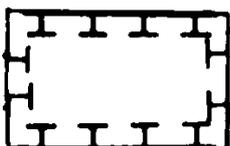
**Private Grünflächen**

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft  
den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses**  
(§ 5 Abs 2 Nr 7 und Abs 4 § 9 Abs 1 Nr 16 und Abs 6 BauGB)



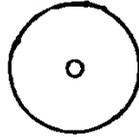
**Wasserflächen**

**Planungen Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maß-  
nahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 5 Abs 2 Nr 10 und Abs 4 § 9 Abs 1 Nr 20 25 und Abs 6 BauGB)

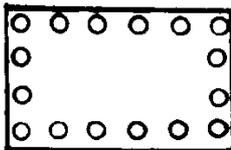
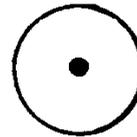


**Anpflanzungen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**  
 (§ 9 Abs 1 Nr 25 und abs 6 BauGB)

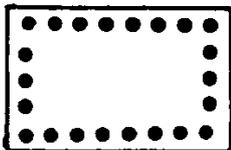
**Anpflanzen Bäume**



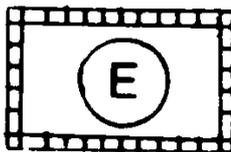
**Erhaltung Bäume**



**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
 (§ 9 Abs 1 Nr 25 Buchstabe a) und Abs 6 BauGB)



**Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**  
 (§ 5 Abs 4 § 9 Abs 6 § 172 Abs 1 BauGB)



**Umgrenzung von Erhaltungsbereichen wenn im Bebauungsplan bezeichnet**  
 (§ 172 Abs 1 BauGB)

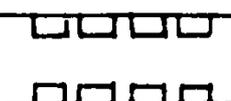
**Sonstige Planzeichen**



**Umgrenzung von Flächen für Verkehrsgemeinschaftsanlagen**  
 (§ 9 Abs 1 Nr 4 und 22 BauGB)



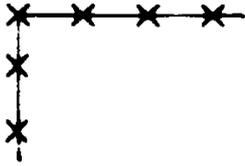
**Genze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**  
 (§ 9 Abs 7 BauGB)



**Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
 (§ 9 Abs 1 Nr 21 und Abs 6 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z B von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets (z B § 1 Abs 4 § 16 Abs 5 BauNVO)



Lärmbelastete Flächen L 830

SD

Satteldach

WD

Walmdach

30°

Dachneigung



F rstrichtung

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Gen. §§ 1 (5) und 1 (6) BauNVO

Im besonderen Wohngebiet sind die gem § 4 a (3) Ziff 1 - 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung Vergnügungstätten Tankstellen) unzulässig

### 2 Gen. § 12 (6) und 14 BauNVO i. V. m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Garagen zu öffentlichen Verkehrs und/oder Grünflächen sind mit ihrer Längsseite in einem Mindestabstand von 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt zulässig und mit bodenständigen Gehölzen Sträuchern und Klettergewächsen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten

### 3 Gen. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 9 (2) BauGB

Folgende Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) werden in den einzelnen Straßenzügen für die Dachformen Satteldach (SD) und Walmdach (WD) bei der festgesetzten höchstzulässigen Zwei (II)- bzw Dreigeschossigkeit (III) vorgegeben

#### Großer Kamp/Erbdrostenstraße/Bahnhofstraße/Engelstraße

SD II = FH max 11 m TH max 4,30 m bzw 7 m \*)  
WD III = FH max 13 m TH max 8 m \*)

#### Planstraße

SD II = FH max 9 m TH max 4,30 m

#### Ann \*)

4,30 m Traufhöhe bei Satteldachgebäuden mit zwei Vollgeschossen deren zweites Vollgeschos ein Geschos mit geneigten Dachflächen i S d § 2 (5) S 3 BauO NW ist  
7 m Traufhöhe bei Satteldachgebäuden mit zwei Vollgeschossen deren Dachgeschos kein weiteres Vollgeschos ist  
8 m Traufhöhe bei Walmdachgebäuden mit bis zu drei Vollgeschossen deren drittes Vollgeschos ein Geschos mit geneigten Dachflächen i S d § 2 (5) S 3 BauO NW ist

Bei Rücksprüngen innerhalb der Fassaden sind Ausnahmen von der maximalen Traufhöhe bei max 40 v H der Fassadenlänge zulässig wenn das städtebauliche Gesamtbild hierdurch nicht beeinträchtigt wird

Für die OK des Fußbodens EG ist eine Höhe bis max 50 cm über Bezugspunkt zulässig Für Gebäude die als "split-level" errichtet werden gilt als EG die Eingangsebene

Bezugspunkt für die Höhenlage sind die Oberkanten der öffentlichen Verkehrsflächen zur Grenze des jeweiligen Baugrundstücks

### 4 Gen. § 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 versickerungsfähig befestigte Flächen im Sinne von Ziff 7 der textlichen Festsetzungen können dagegen bei der GRZ-Berechnung unberücksichtigt bleiben

### 5 Gen. § 22 (2) BauNVO i. V. m. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die höchstzulässige Baukörperlänge beträgt 20 m

**6 Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

In den Gebäuden mit max zwei zulässigen Vollgeschossen und einer Traufhöhe von max 4,30 m sind bis zu 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw Doppelhaushälfte im Übrigen sind bis zu 6 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw 3 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig

**7 Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Für die nicht überbauten privat 7 Grundstücksflächen sind bodenversiegelnde Befestigungen und das Anlegen von Bodeneinläufen/Entwässerungsrinnen zu Ausführung des anfallenden Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation unzulässig

Zufahrten zu den Garagen Carports und Stellplätzen sowie Stellplätze in einer Breite von max 2,50 m Fußwege in einer Breite von max 1,00 m und Terrassen sind so herzustellen daß anfallendes Niederschlagswassers auf dem Grundstück versickern kann (Schotterrasen wassergebundene Decke Rasengittersteine Mosaik- und Kleinpflaster Mittel- und Großpflaster sowie Klinkerbelag alle wasserdurchlässig und mit einer Fugenbreite  $b > 1 \text{ cm}$ )

Zur Versickerung ungeeignete Bodenschichten sind gegen versickerungsfähige Untergründe (z B Splitt Kies) auszutauschen

Drainagen im Bereich der Gründungen und im Bereich der Kellergeschosse sind im gesamten Plangebiet unzulässig  
Grundwasserabsenkungen sind nur während der Bauzeit zulässig

**8 Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

Innerhalb der an der L 830 gekennzeichneten Grundstücke mit Wohnbebauung ist durch eine geeignete Grundrißorganisation sicherzustellen daß die notwendigen Fenster der Wohn- und Schlafräume auf der der Straße abgewandten Seite angeordnet werden

Dies gilt nicht wenn der Einbau von Schallschutzfenstern entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 vorgenommen wird so daß in Aufenthaltsräumen 35 dB(A) tagsüber und in Schlafräumen 30 dB(A) nachts bei geschlossenen Fenstern und Türen nicht überschritten werden

**9 Gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

- a) Im Verlauf der Planstraße ist im Vorgartenbereich 1 m von der Grundstücksgrenze entfernt mindestens alle 15 m eine Säulenhainbuche mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc ) abzustimmen Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar
- b) Auf jedem privaten Grundstück ist pro angefangene 250 qm Grundstücksfläche mindestens ein halb- bis hochstämmiger heimischer Obstbaum zu pflanzen
- c) Zwischen den privaten Grundstücksgrenzen sind als Einfriedungen nur Hecken aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen Maschendrahtzäune bis max 1,00 m Höhe sind nur in Verbindung mit o a Hecken zulässig (Die Abgrenzung zur öffentlichen Fläche regelt die Gestaltungssatzung)

- d) Auf den Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze mindestens 1 großkroniger bodenständiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm gemessen in 1 m Höhe alternativ in der Beeteinlassung oder in einer mindestens 2 qm großen Baumscheibe zu pflanzen
- e) Außenwandflächen von Wohngebäuden sind mit mindestens 25 v H ihrer Flächen einer Gebäudeseite Außenwandflächen von gewerblich genutzten Hallenbauten sind mit mindestens 50 v H der Wandfläche einer Gebäudeseite durch standortgerechte Kletterpflanzen zu begrünen
- f) Auf den mit einem Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind standortgerechte Gehölze (z B Hainbuche Haselnuß Holunder Heckenrose Schneeball) als Hecke im Pflanzverband von 1 00 m x 1 00 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten
- g) Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder die mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen Gehölzen zu ersetzen

#### H i n w e i s e

- 1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebot gem § 17 BauGB sind zu erfüllen und sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem § 9 (1) Nr 25 a BauGB spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan bzw für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baubeginn durchzuführen
- 2 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 Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wird auf der Grundlage wasserrechtlich genehmigter Abwässer durchgeführt Es wird sichergestellt daß die Kanalisation mit Beginn der Bauarbeiten fertiggestellt ist
- 4 Gem § 51 a (1) LWG ist das Niederschlagswasser von erstmals bebauten befestigten oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossenen Grundstücken vor Ort zu versickern oder zu verrieseln sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen \*1)
- 5 Für den Bebauungsplanbereich besteht eine Gestaltungssatzung gem § 86 BauO NW
- 6 In der Straßeneinmündung der Planstraße in die Engelstraße (L 830) ist das Sichtfeld von sichtbehindernden Nutzungen und Bepflanzungen zwischen 0 70 m und 2 50 m über Oberkante

- 7 Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Münster so früh wie möglich mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden  
Über den Planbereich verlaufen zwei Richtfunkverbindungen der Deutschen Bundespost "Telekom" für den Fernmeldeverkehr

\*1)

Ergänzung des Hinweises Ziff 4

Die punktförmige Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist gem § 7 WHG erlaubnispflichtig

8 Artenschutz

Gemäß § 39 (5) BNatSchG sollten Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchgeführt werden. Eine Rodung / Fällung innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten wäre nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde und ggf. mit ökologischer Baubegleitung zulässig.

3

# FÜR DIE 2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der  
2. vereinfachten Änderung



Erweiterung der überbaubaren Fläche Richtung Osten



Aufhebung einer Festsetzung zum Erhalt von Bäumen



Aufnahme Hinweis Nr. 8 "Artenschutz"

## RECHTSGRUNDLAGEN 2. vereinf. 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), 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.



# ÄNDERUNGSVERFAHREN

(2. vereinfachte Änderung)

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde hat am  
\_\_.:\_\_.\_\_\_\_ gem. § 2 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches beschlossen, diese  
2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen.

Dieser Beschluss ist am \_\_.:\_\_.\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Ostbevern, den \_\_.:\_\_.\_\_\_\_

Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden hat gem. §§ 3 und 4 des  
Baugesetzbuches in der Zeit vom \_\_.:\_\_.\_\_\_\_ bis \_\_.:\_\_.\_\_\_\_  
einschließlich stattgefunden.

Ostbevern, den \_\_.:\_\_.\_\_\_\_

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Ostbevern hat am \_\_.:\_\_.\_\_\_\_ gem. § 13 i.V.m.  
§ 10 des Baugesetzbuches diese 2. vereinfachte Änderung des  
Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Ostbevern, den \_\_.:\_\_.\_\_\_\_

Bürgermeister

Schriftführer

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der  
2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes am \_\_.:\_\_.\_\_\_\_ ortsüblich  
bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist die 2. vereinfachte Änderung des  
Bebauungsplanes in Kraft getreten.

Ostbevern, den \_\_.:\_\_.\_\_\_\_

Bürgermeister