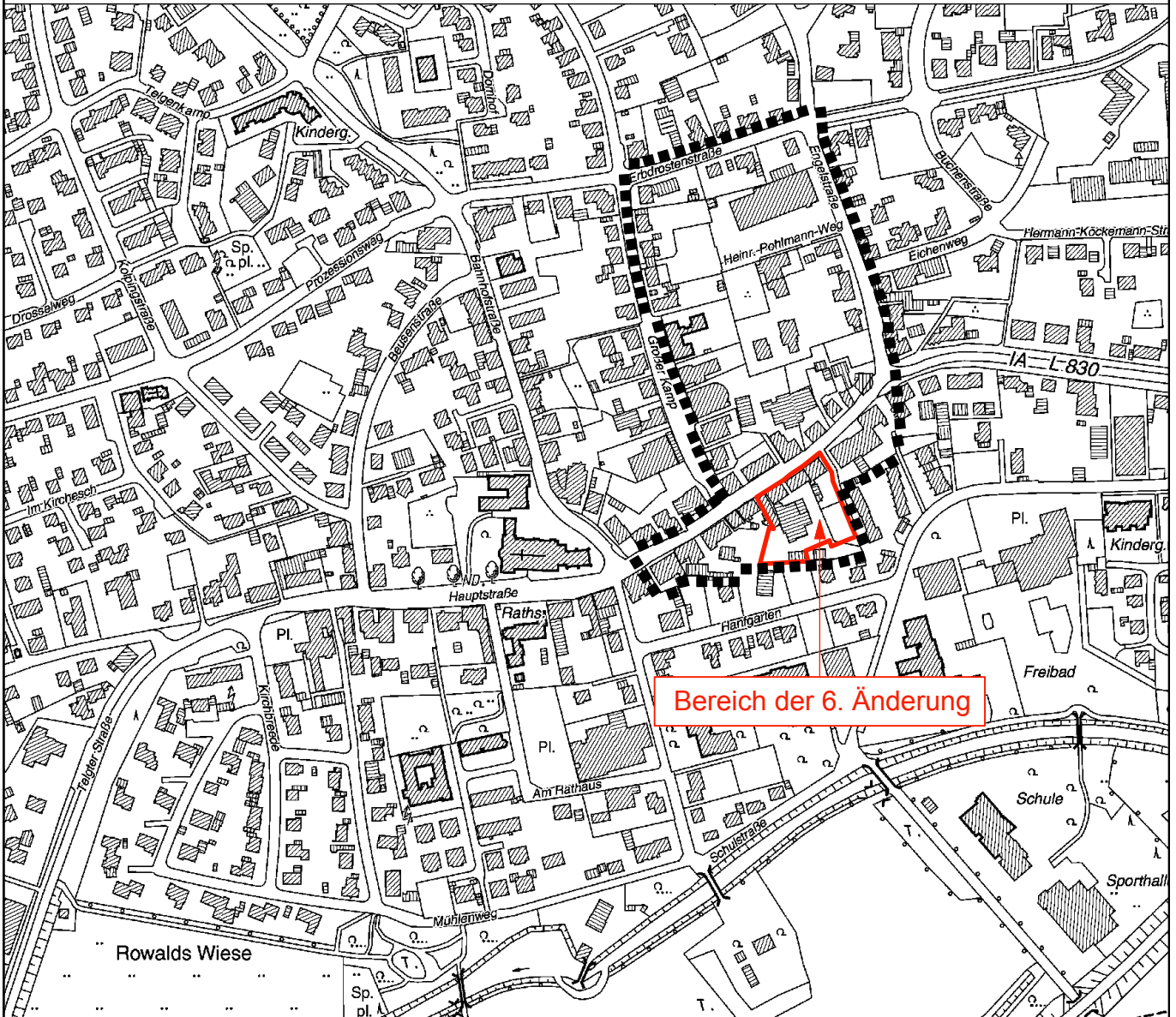


GEMEINDE OSTBEVERN

BEBAUUNGSPLAN NR. 29

„ORTSMITTE II“ - 6. ÄNDERUNG

– ENTWURF –



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	19.04.2018	6. Änderung gem. § 13a BauGB	
PL ^{GR}	72 x 60		
BEARB.	Bo / VI.		
M.	1 : 500		

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER

Architekten & Stadtplaner GmbH

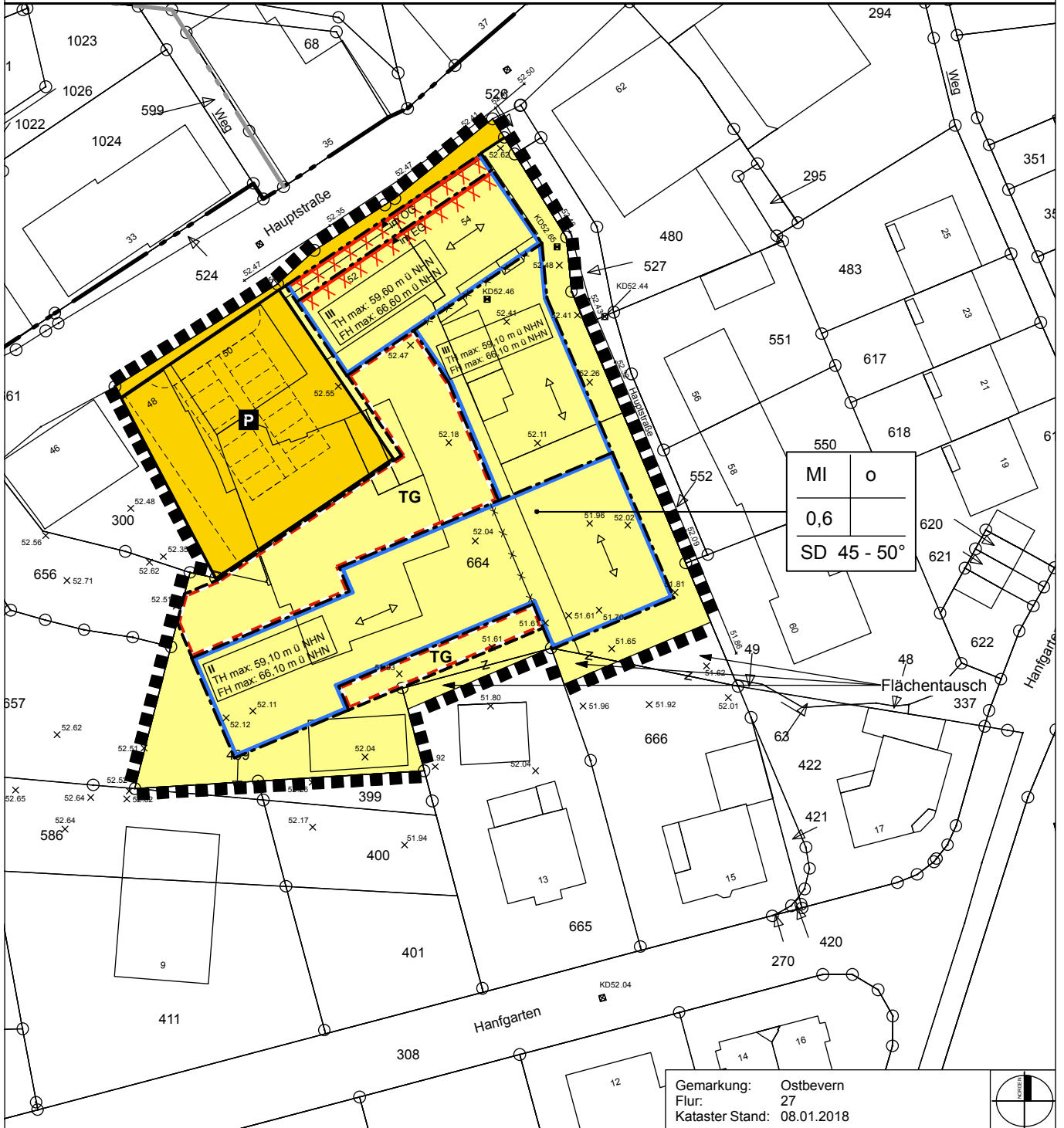
Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld

Telefon +49 (0)2541 9408-0 • Fax 6088

info@wolterspartner.de

Gemeinde Ostbevern

Bebauungsplan Nr. 29 „Ortsmitte II“ - 6. Änderung

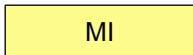


Maßstab 1 : 750


PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

 MI Mischgebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1




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

- 0,6 Grundflächenzahl, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2
- III Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
-  III Zahl der Vollgeschosse - zwingend
- FH max: Maximale Firsthöhe in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
- TH max: Maximale Traufhöhe in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

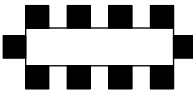


BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

-  Offene Bauweise
-  Baulinie
-  Baugrenze

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

-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
- Zweckbestimmung:
-  Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

SONSTIGE PLANZEICHEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
-  Umgrenzung von Flächen für die Tiefgarage außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen, durch die die Baugrundstücke unterbaut werden dürfen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- TG** Tiefgarage
-  Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1


BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE


— ··· — Flurgrenze

Flur 27 Flurnummer

—○— Flurstücksgrenze

664 Flurstücksnummer

 Gebäude mit Hausnummer

 Vorgeschlagene Stellplatzanordnung

60,45 Höhenangabe in Meter über NHN

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

←→ Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

—×—×— Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen

45 - 50 ° Dachneigung

SD Satteldach

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 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind die gem. § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) unzulässig.
- 1.2 Die gem. § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) sind unzulässig.

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 maximal zulässigen First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in Meter über NHN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

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

2.2 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann gem. § 19 (4) BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Dachflächen der Tiefgarage, die entsprechend der Festsetzung 5.2 begrünt werden, sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht mitzurechnen.

3 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 3.1 Die Dachflächen der Tiefgarage sind, soweit sie sich außerhalb der durch die Hauptbaukörper überbauten Flächen befinden, mit einem Flächenanteil von mindestens 50 % zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
Der Aufbau der Substratschicht hat entsprechend der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen „Dachbegrünungsrichtlinie 2008“ zu erfolgen.

4 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 4.1 Entlang der mit **X X X** gekennzeichneten Baulinien müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauONRW) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 – Schallschutz im Hochbau – Tabelle 8 erfüllt werden.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher	Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w.res (dB)	Büroräume
nach DIN 4109 Tabelle 8	Außenlärmpegel in dB(A)	Wohnräume	35
IV	66 bis 70	40	

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Baulinien bzw. Baugrenzen (Lärmpegelbereiche) sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn nur oder zusätzliche Fenster in den Gebäudefronten vorgesehen sind, die an den Baulinien bzw. Baugrenzen ohne Ausweisung von Lärmpegelbereichen angrenzen.

Die in diesem Bebauungsplan zitierten DIN-Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Ostbevern, Fachbereich Planen und Bauen, eingesehen werden.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

1 DACHNEIGUNG

Innerhalb des für eine max. III-geschossige Bebauung mit maximaler Firsthöhe von 66.10 m üNNH festgesetzten Bereiches können max. 50% der Dachfläche als Flachdach ausgebildet werden

HINWEISE

1 GESTALTUNGSSATZUNG

Für den Bebauungsplanbereich besteht eine Gestaltungssatzung gem. § 86 BauO NRW.

2 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).

3 ARTENSCHUTZ

Auf der Ebene der Abrissgenehmigung muss durch fachgutachterliche Untersuchungen sichergestellt werden, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten der potenziell vorhandenen Zwergfledermäuse nicht beschädigt werden und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird sowie der Erhaltungszustand der lokalen Population durch den Abriss nicht gefährdet wird. Die daraus resultierenden Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen der Abrissgenehmigung festzuhalten.

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.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

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 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), 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.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), 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

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde hat am __.__.____ gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches diese 6. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Dieser Beschluss ist am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Ostbevern, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde hat am __.__.____ gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 6. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Ostbevern, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Diese 6. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am __.__.____.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Ostbevern, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am __.__.____ gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 6. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Ostbevern, den __.__.____

.....
Bürgermeister

.....
Schriftführerin

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 6. Änderung des Bebauungsplanes am __. __. ____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Ostbevern, den __.__.____

.....
Bürgermeister