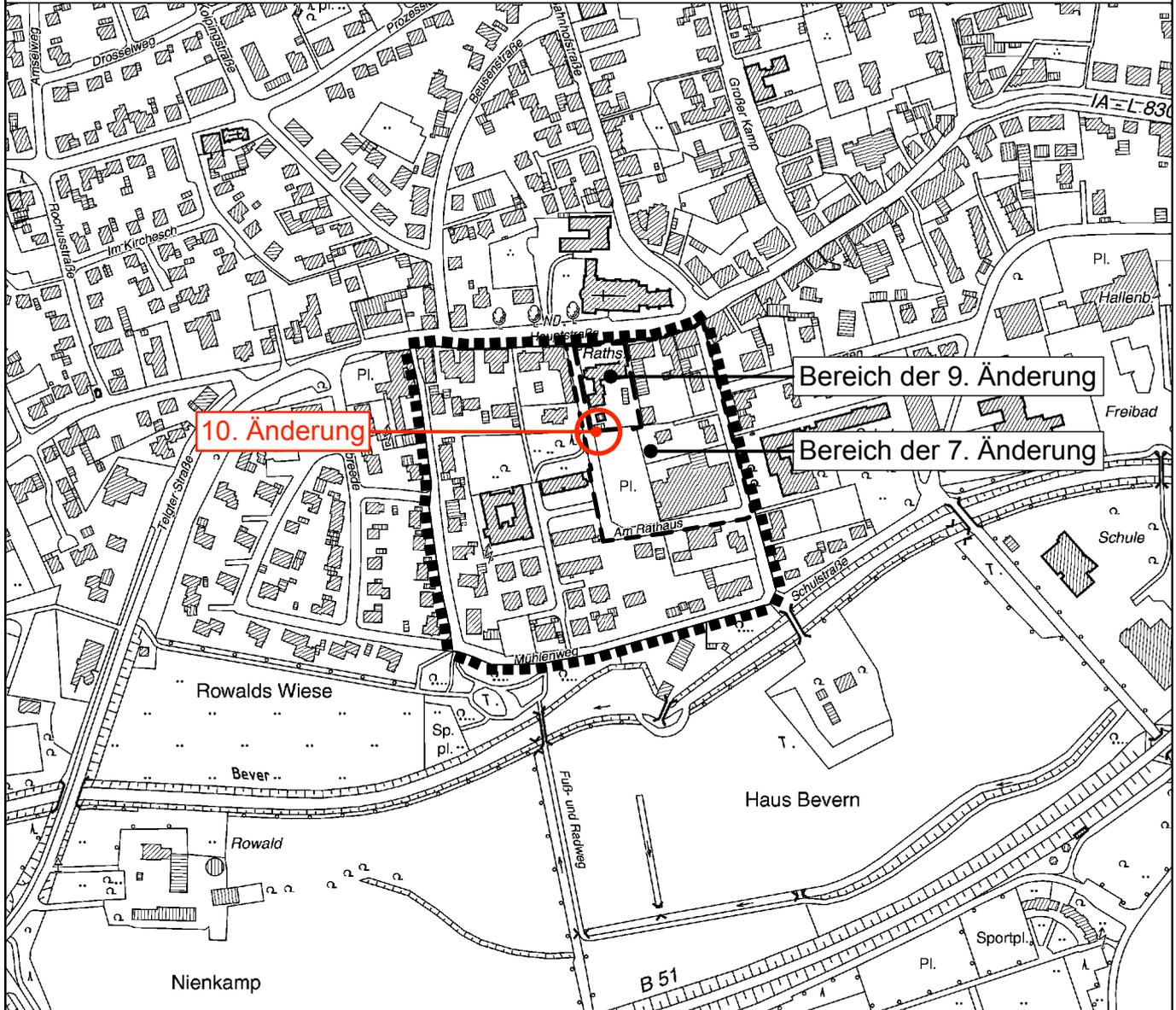


# GEMEINDE OSTBEVERN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 18

### "AM RATHAUS" - 10. ÄNDERUNG

gem. § 13 BauGB



### PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	28.06.2019	<b>Entwurf - 10. vereinfachte Änderung</b>	
		Einschließlich der 1. - 7. und 9. Änderung	
PL <sup>GR</sup>	160 x 60		
BEARB.	Stro/Bo/Vi		
M.	1 : 500		

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG

**WOLTERS PARTNER**  
 Architekten & Stadtplaner GmbH  
 Daruper Straße 15 · D-48653 Coesfeld  
 Telefon 02541 9408-0 · Fax 9408-100  
 info@wolterspartner.de

Planzeichenerläuterung

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

 WA	Allgemeines Wohngebiet
 MI	Mischgebiet
 MK	Kerngebiet

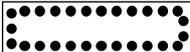
### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

III	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
	Geschossflächenzahl (GFZ)
FH max =	Maximale Firsthöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

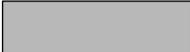
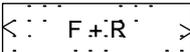
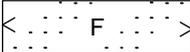
### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

	Offene Bauweise
<b>a*</b>	Abweichende Bauweise, Gebäudelängen über 50 m zulässig
<b>a</b>	Abweichende Bauweise, einseitige Grenzbebauung zulässig
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baulinie
	Baugrenze

### FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

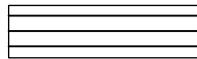
	Flächen für den Gemeinbedarf
	Altenhilfeeinrichtung

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

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
	- Fußweg / Radweg
	- Fußweg
	- Öffentliche Parkplatzfläche

## Planzeichenerläuterung

### FLÄCHEN FÜR DIE VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

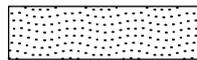


Flächen für Ver- und Entsorgung



Elektrizität / Trafostation

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



Öffentliche Grünfläche



Parkanlage / Obstwiese

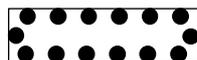


Spielplatz Typ C (Kleinkinder)

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



Zu erhaltende Einzelbäume



Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

### SONSTIGE PLANZEICHEN



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



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 9. Änderung



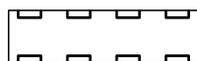
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 10. vereinfachten Änderung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO



Sichtdreiecke -nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB



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



Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können



Altstandort nachrichtlich im Kataster des Kreises Warendorf



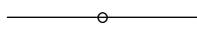
Querungshilfe hinweislich



Zugehörigkeitshaken für Baugebiete gleicher Festsetzung

## Planzeichenerläuterung / Hinweise

### BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

	Vorhandene Flurstücksgrenze
123	Vorhandene Flurstücksnummer
	Vorhandene Flurgrenze
	Vorhandene Gebäude

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

35- 45 °	Dachneigung ( <b>Hauptbaukörper</b> )
ND	Neigungsdach: Sattel-, Pult-, Walm u. Zeltdach
FD	Flachdach

## 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 Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW).
2. Gem. § 51a (1) LWG ist das Niederschlagswasser von erstmals bebauten, befestigten oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossenen Grundstücke vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Eine ökologisch sinnvolle Regenwasserrückhaltung bzw. Versickerung ist für öffentliche und private Flächen durch entsprechende Oberflächengestaltung zu betreiben.
3. Die vorliegenden, vorhandenen Luftbilder lassen keine nennenswerte Kampfmittelbeeinflussung erkennen. Munitionsfunde in der Vergangenheit sind nicht bekannt. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
4. Für den Bebauungsplanbereich besteht eine Gestaltungssatzung gem. § 86 BauO NW.
5. Die im Plan gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen entstammen dem Verzeichnis des Kreises Warendorf über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen. Bei geplanten Bauvorhaben in diesen Bereichen sind vorab weitergehende Untersuchungen in Abstimmung mit dem Kreis Warendorf durchzuführen.
6. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 BNatSchG ist der Gebäudeabriss –insbesondere der Attika– nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (also im Winter zwischen dem 01.10. – 01.03.) zulässig. Ein Abriss innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten wäre nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde und ggf. mit ökologischer Baubegleitung zulässig.

Textliche Festsetzungen

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 (5), 1 (6), 4 (3) Nr. 5, 6 (2) Nr. 7 + 8, 6 (3), 7 (2) Nr. 2 + 5, 7 (3) Nr. 1, 7 (2) Nr. 6 und 7, 7 (4) BauNVO)

Gem. § 1 (5) und (6) BauNVO werden die allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen im Sinne des § 4 (3) Nr. 5, § 6 (2) Nr. 7 und 8, § 6 (3), § 7 (2) Nr. 2 und 5 und § 7 (3) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Die gem. § 7 (2) Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO zulässigen Wohnungen sind im Sinne des § 7 (4) BauNVO nur im Obergeschoss zugelassen. Davon ausgenommen sind die bereits bestehenden Wohnungen im Erdgeschoss einschließlich derer Erweiterungen.

Ausnahmen für Wohnnutzung in Erdgeschossen sind gem. § 7 (4) BauNVO auch bei Neubebauung möglich, wenn dies städtebaulich begründet ist und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. In der Regel sind dabei die straßenseitig zugewandten Erdgeschossflächen für Handel und Dienstleistung bereitzustellen.

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

Bezugspunkt für die im Bereich der 7. Änderung festgesetzten Firsthöhen sind die in den jeweils zugeordneten Erschließungsstraßen eingetragenen Kanaldeckelhöhen. Die jeweils zugeordnete Höhe ist bei der Gemeinde Ostbevern zu erfragen und abzustimmen.

3. Grundflächenzahl (§ 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; versickerungsfähige befestigte Flächen können dagegen bei der GRZ-Berechnung unberücksichtigt bleiben. Versickerungsfähige Befestigungen sind Schotterrasen, Rasengittersteine, Mosaik- und Kleinpflaster; Mittel- und Großpflaster mit einer versickerungsfähig ausgebildeten Fugenbreite mit einer Breite  $b > 1$  cm sowie wasserdurchlässige Pflastersysteme.

Im Kerngebiet bleibt die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO zulässig.

4. Anzahl der Wohnungen

Je Einzelhaus sind im WA-Gebiet mit einer GRZ von 0,4 bis zu 6 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte bis zu 3 Wohneinheiten zulässig. In dem WA-Gebiet mit der GRZ 0,3 sind je Einzelhaus 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig.

5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

a) - entfällt -

b) Zwischen den privaten Grundstücksgrenzen sind als Einfriedungen nur Schnitthecken aus bodenständigen Laubgehölzen gem. Pflanzliste zu pflanzen. Maschendrahtzäune bis max. 1,00 m Höhe sind nur in Verbindung mit o.a. Hecken zulässig. Abtrennungen von Freisitzen und Doppelhäusern sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Tiefe von 3,00 m durch Mauern oder Holzzäune bis 2,00 m Höhe zulässig.

c) Einstellplätze für Kraftfahrzeuge, Fahrräder und Abfallbehälter sind mit Hecken, Anpflanzungen von Sträuchern oder immergrünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten gem. Pflanzliste einzugrünen.

d) Auf den Stellplatzflächen mit Ausnahme der Parkplätze auf öffentlichen Verkehrsflächen, ist anteilig je 4 Stellplätze mindestens 1 Laubbaum gem. der Pflanzliste, alternativ in der Beeteinfassung oder in einer mindestens 2 qm großen Baumscheibe zu pflanzen.

e) - entfällt -

f) - entfällt -

g) Auf jedem privaten Grundstück ist pro angefangene 250 qm Grundstücksfläche mind. ein Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.

## Textliche Festsetzungen / Rechtsgrundlagen

6. Pflanzbindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die zur Erhaltung festgesetzten Bepflanzungen einschließlich der Baumgruppen und Einzelbäume sind zu erhalten und entsprechend der Pflanzliste zu ergänzen und zu pflegen. Fehlstellen in der Streuobstwiese sind mit Apfelbäumen (Hochstamm) gem. Pflanzliste nachzupflanzen. Bei Baumaßnahmen sind die festgeschriebenen Bepflanzungen in jeder Phase vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (s. DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Die bestehende topographische Höhenlage an den Baumstandorten ist zu erhalten; Ausnahmen können nur in Verbindung mit fachgerechten Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen zugelassen werden.

7. Die Grundwasserentnahme für die Trinkwassernutzung ist innerhalb des Plangebietes untersagt.

## RECHTSGRUNDLAGEN (10. vereinfachte Änderung)

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (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 2018 - (BauO NRW 2018)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421).

**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

## ÄNDERUNGSVERFAHREN (10. vereinfachte Änderung)

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde hat am 11.06.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 10. vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Dieser Beschluss ist am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ostbevern, den \_\_\_\_\_

.....  
Bürgermeister

Gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB wurde die betroffene Öffentlichkeit in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ an der Bauleitplanung beteiligt.

Ostbevern, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

Gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ an der Bauleitplanung beteiligt.

Ostbevern, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

Diese 10. vereinfachte Änderung ist gem. § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ durch den Rat der Gemeinde als Satzung beschlossen worden.

Ostbevern, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt

Ostbevern, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

Diese 10. vereinfachte Änderung wurde am \_\_\_\_\_ gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Ostbevern, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

# Gemeinde Ostbevern Bebauungsplan Nr. 18 "Am Rathaus" – 10. vereinfachte Änderung

## Pflanzliste / Änderungen

### PFLANZLISTE

heimischer Bäume, Sträucher und Hecken

Geeignete kleine Laubbäume für Hausgärten (Höhe und Breite < 10 m)

Acer campestre	Feldahorn
Crataegus monogyna "Stricta"	Weißdorn (Sorte)
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"	Rotdorn (Sorte)
Fraxinus ornus	Blumenesche
Malus domestica	Apfelmultsorten
Pyrus domestica	Birnenmultsorten
Sorbus aria	Mehlbirne

Geeignete mittelgroße Bäume für Hausgärten (Höhe 10 - 20 m)

Acer platanoides	Spitzahorn in Sorten
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Geeignete Obstbäume für Hausgärten (Höhe 10 - 20 m)

Malus domestica	Apfelmultsorten
Pyrus domestica	Birnenmultsorten
Prunus domestica	Kirschen bzw. Pflaumen in Sorten

Heimische Straucharten

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfeifenhütchen
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rubus fruticosus	Brombeere
Rosa canina	Hundrose
Prunus spinosa	Schlehe
Salix spec.	Weiden in Sorten
Sambucus nigra	Holunder

Geeignete Ziersträucher

Chaenomeles lagenaria	Zierquitten
Cornus mas	Kornelkirsche
Forsythia intermedia	Forsythie
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Malus in Sorten	Zierapfel
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Ribes sanguineum	Blutjohannisbeere
Rosa multiflora	Büschelrose
Rosa pimpinellifolia	Biberellrose
Spiraea x vanhouttei	Pracht-Spiere
Syringa vulgaris	Flieder

Schnitthecke

Aus gestalterischen Gründen ist zumindest eine quartiersweise einheitliche Heckenpflanzung anzustreben, mögliche Arten sind:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Thuja occidentalis	Lebensbaum

Kletterpflanzen / Fassadenbegrünungen

nach Nordosten, Norden und Nordwesten exportierte Fassadenbereiche:

Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

nach Süden exportierte Fassadenbereiche:

Campsis radicans	Trompetenblume
Jasminum nudiflorum	Echter Jasmin
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Wilder Wein
Rosa in Sorten	Kletterrosen
Wisteria sinensis	Blauregen

Von der Fassadengestaltung her sind dafür die Voraussetzungen zu schaffen.

Laubbäume für den Straßenraum / Stellplatzflächen

Acer platanoides spec.	Spitzahorn (Sorten)
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Pyrus calleryana "Chanticleer"	Wild-Birne
Quercus robur	Stieleiche
Aesculus hippocatanum "Baumannii"	Roskastanie (Sorte)

Mindestqualität für Neu- und Ersatzpflanzungen

- Straßenbäume: H, 3 x v, StU 14 - 16 cm
- Laubbäume für Hausgärten: H, 3 x v, StU 12 - 14 cm
- Laubbäume für Kinderspielplätze, private Grünfläche und Pflanzstreifen: H, 3 x v, StU 14 - 16 cm
- Sträucher für Pflanzstreifen (80 % Sträucher, 20 % Heister): Str, 2 x v, 60 - 100 cm, Hei, 2 x v, 125 - 150 cm m. B.
- Heckenpflanzen für Schnitthecken: Heckenpflanzen, 2 x v, 60 - 100 cm
- Obstbäume (Hochstämme): H, 2 x v, StU 8 - 10 cm

Planbearbeiter

Ursprungsplan:

Gruppe MDK

für die 3., 4. und 5. Änderung:

Dipl.-Ing. Hermann Schapmann, Architekt und Stadtplaner  
Grevener Damm 2, 48346 Ostbevern

6. ver. Änderung:

Wolters Partner, Architekten BDA • Stadtplaner DASL  
Daruper Straße 15, 48653 Coesfeld

7. Änderung:

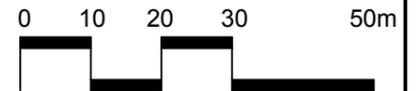
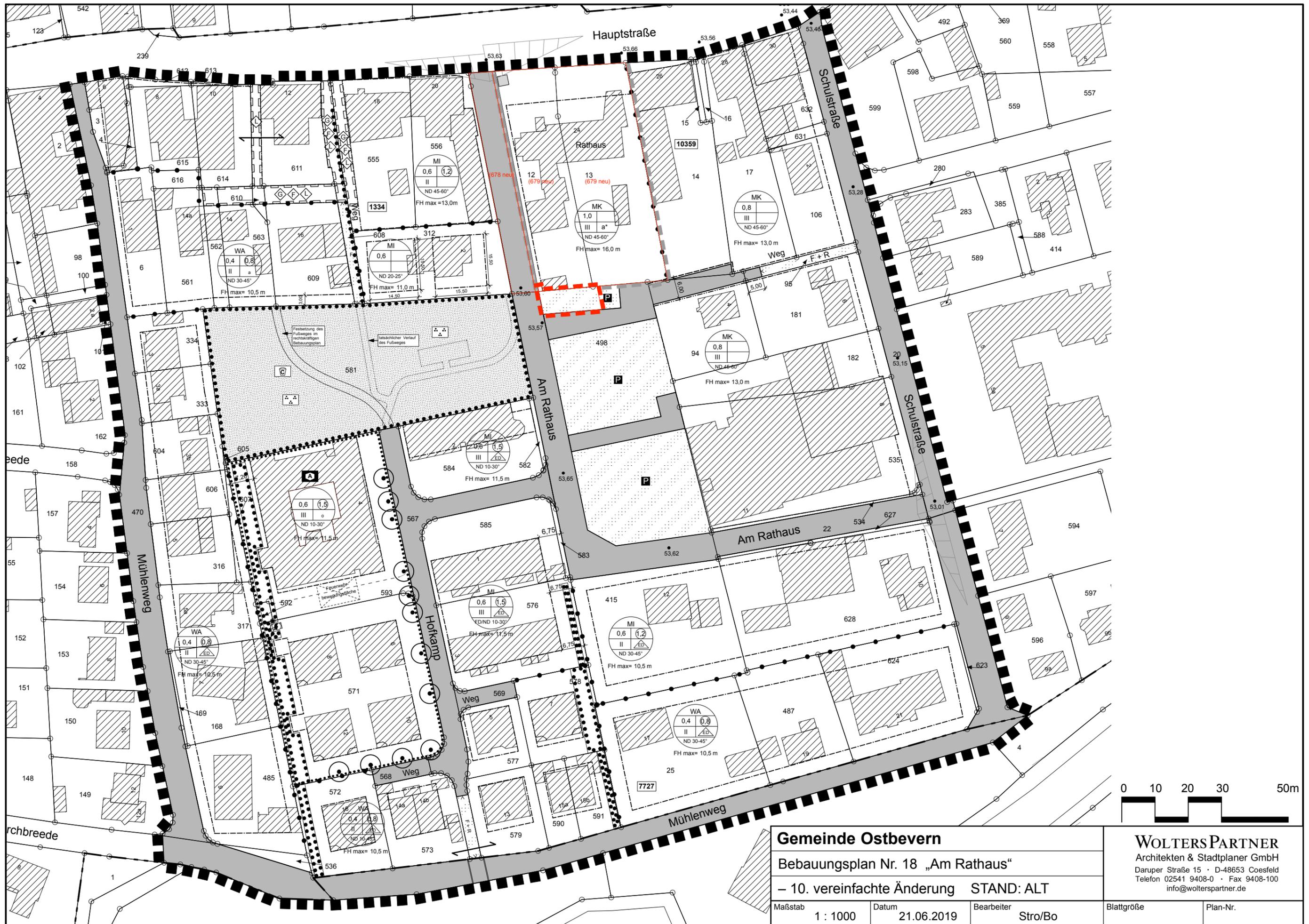
Wolters Partner, Architekten BDA • Stadtplaner DASL  
Daruper Straße 15, 48653 Coesfeld

8. Änderung:

Ruht

9. Änderung:

Wolters Partner, Architekten BDA • Stadtplaner DASL  
Daruper Straße 15, 48653 Coesfeld, 14.06.2018



**Gemeinde Ostbevern**

Bebauungsplan Nr. 18 „Am Rathaus“

– 10. vereinfachte Änderung **STAND: ALT**

Maßstab 1 : 1000

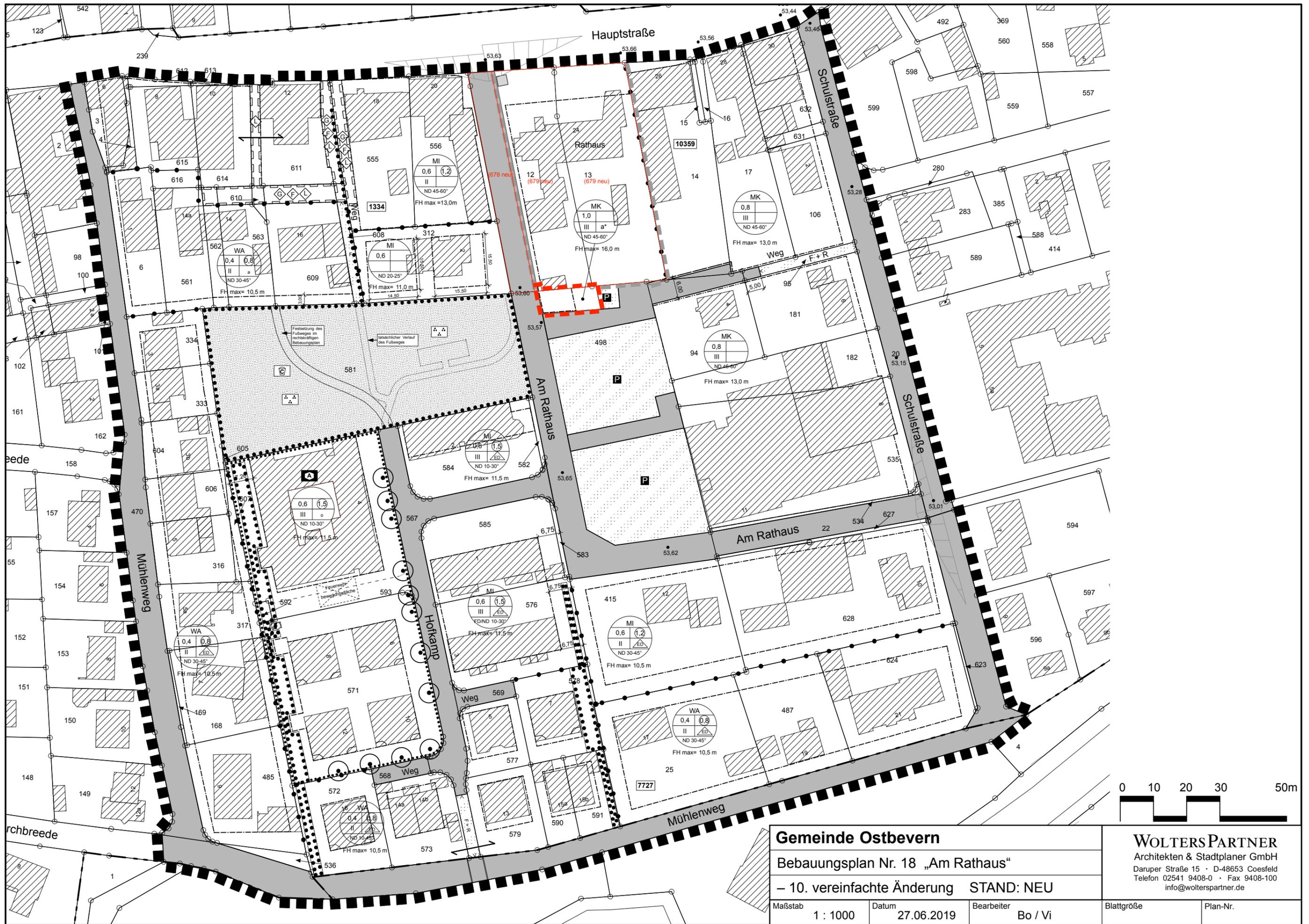
Datum 21.06.2019

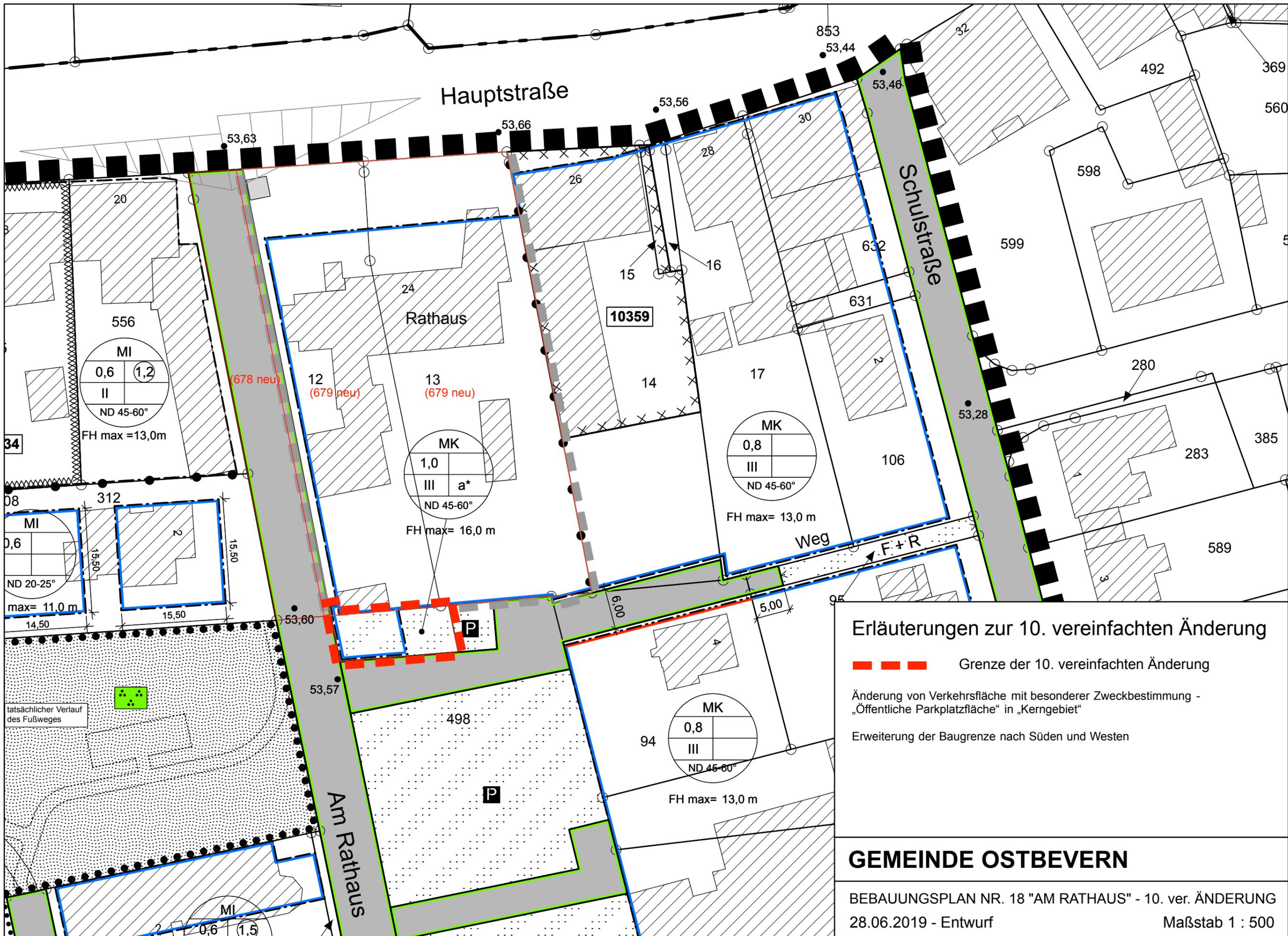
Bearbeiter Stro/Bo

Blattgröße

Plan-Nr.

**WOLTERS PARTNER**  
 Architekten & Stadtplaner GmbH  
 Daruper Straße 15 · D-48653 Coesfeld  
 Telefon 02541 9408-0 · Fax 9408-100  
 info@wolterspartner.de





**Erläuterungen zur 10. vereinfachten Änderung**

**— — —** Grenze der 10. vereinfachten Änderung

Änderung von Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - „Öffentliche Parkplatzfläche“ in „Kerngebiet“

Erweiterung der Baugrenze nach Süden und Westen

**GEMEINDE OSTBEVERN**

BEBAUUNGSPLAN NR. 18 "AM RATHAUS" - 10. ver. ÄNDERUNG  
 28.06.2019 - Entwurf Maßstab 1 : 500