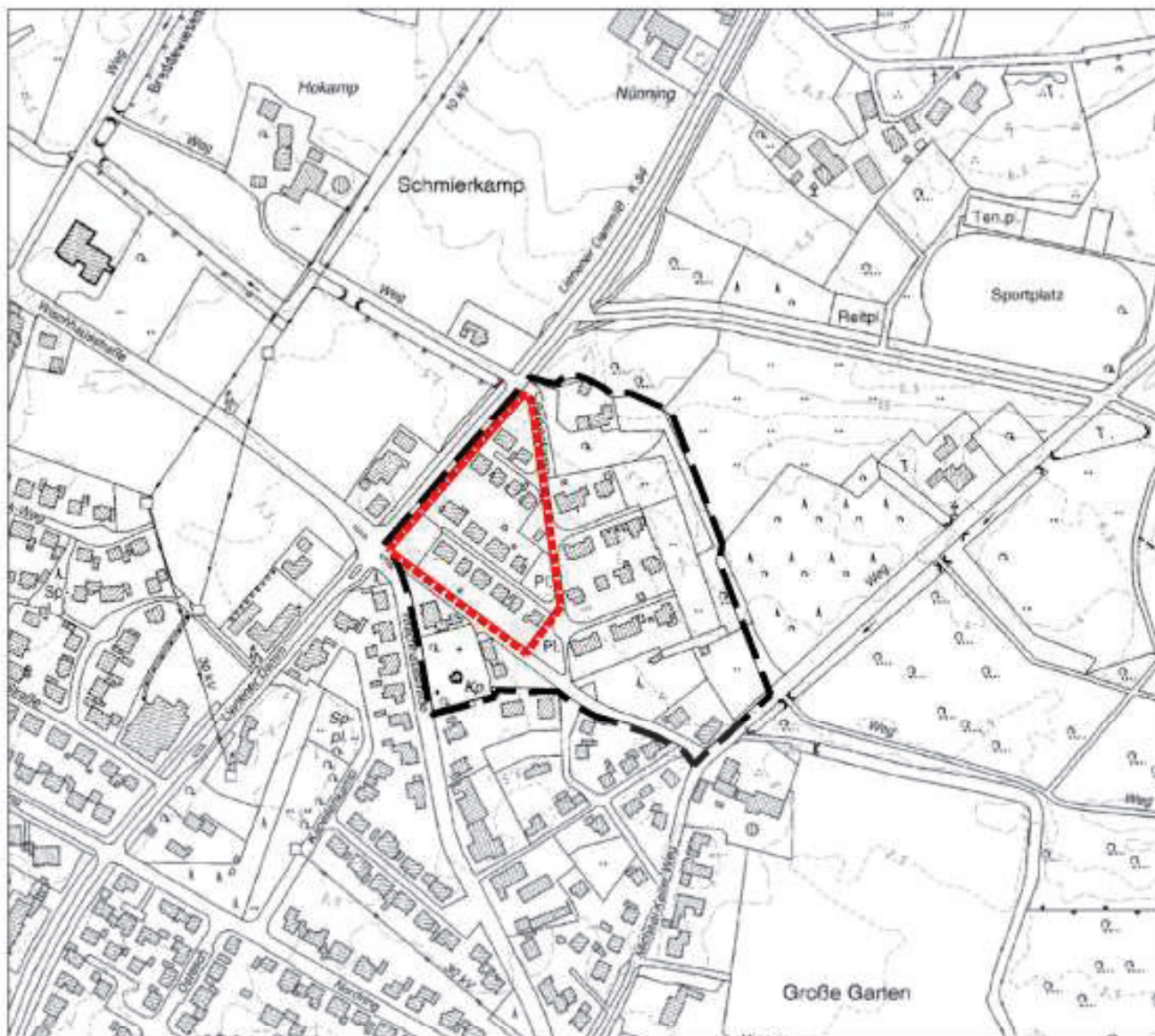


GEMEINDE OSTBEVERN



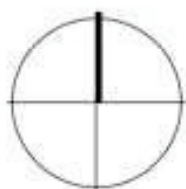
GEMEINDE OSTBEVERN

Bebauungsplan Nr. 35

Berkenkamp

Stand: 7. Änderung

Maßstab 1 : 1.000

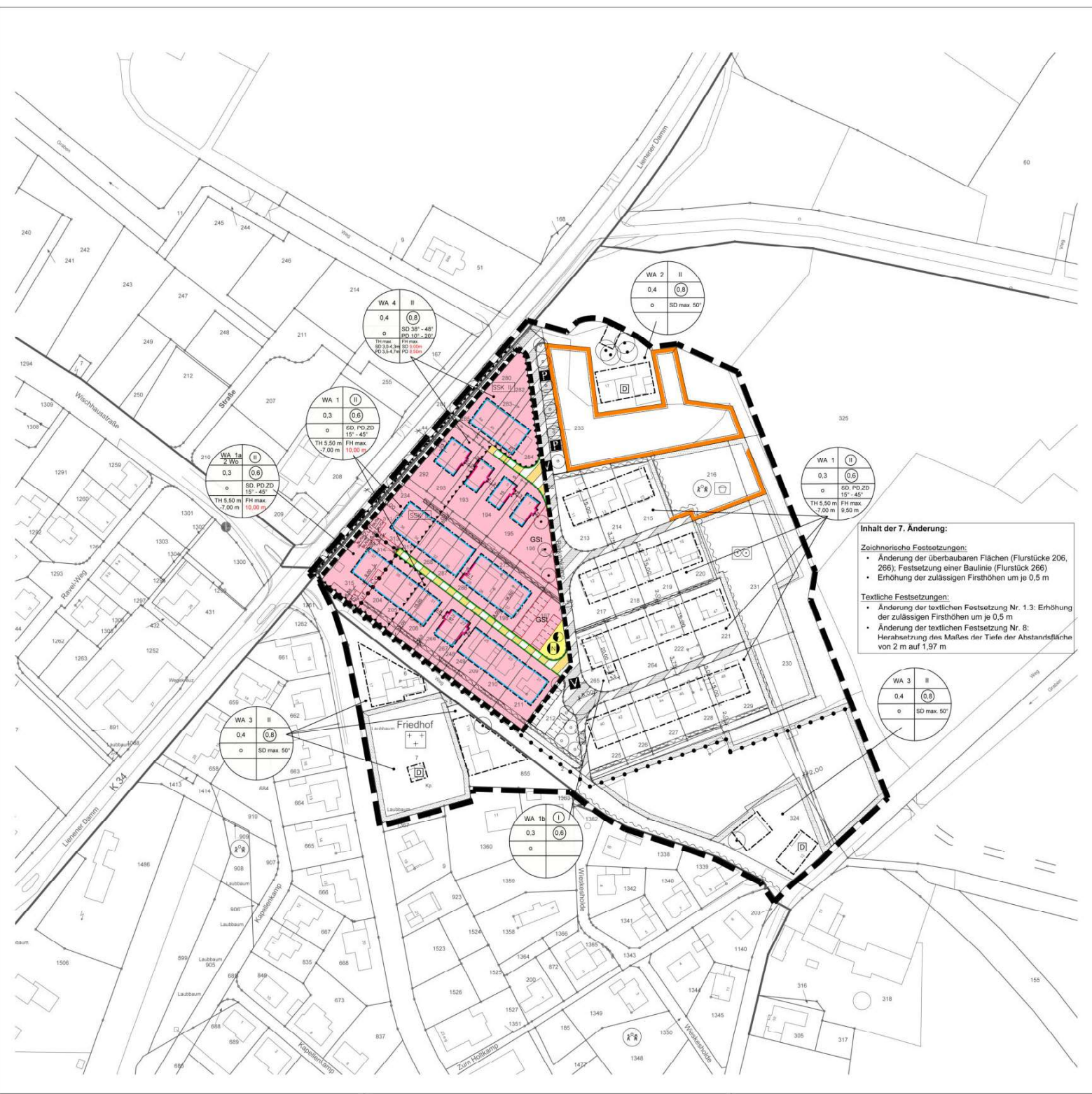


Datum: 31.01.2023



Planquadrat Dortmund

Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34 · 44139 Dortmund · Tel. 0231/557114-0



Inhalt der 7. Änderung:

Zeichnerische Festsetzungen:

- Änderung der überbaubaren Flächen (Flurstücke 206, 266); Festsetzung einer Baulinie (Flurstück 266)
- Erhöhung der zulässigen Firsthöhen um je 0,5 m

Textliche Festsetzungen:

- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1.3: Erhöhung der zulässigen Firsthöhen um je 0,5 m
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 8: Herabsetzung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche von 2 m auf 1,97 m

WA 4 II

0,4	0,8
SD 36° - 48°	SD 100° - 102°
TH max. 9,50 m	FI max. 10,00 m
SD 3,5-4,3 m	PG 1,00 m

WA 1 II

0,3	0,6
SD, PD, ZD 15° - 45°	TH 5,50 m
FI max. 7,00 m	FI max. 10,00 m

WA 1a II

0,3	0,6
SD, PD, ZD 15° - 45°	TH 5,50 m
FI max. 7,00 m	FI max. 10,00 m

WA 2 II

0,4	0,8
SD max. 50°	

WA 1 II

0,3	0,6
SD, PD, ZD 15° - 45°	TH 5,50 m
FI max. 7,00 m	FI max. 9,50 m

WA 3 II

0,4	0,8
SD max. 50°	

WA 1b I

0,3	0,6

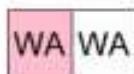
WA 3 II

0,4	0,8
SD max. 50°	

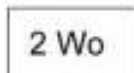
ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 4, 6 und 7 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1, 6 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO

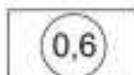


Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

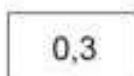


Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO



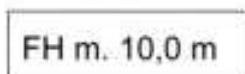
Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. GFZ z.B. 0,6



Grundflächenzahl (GRZ) bzw. GRZ z.B. 0,3



Zahl der Vollgeschosse / Zwingend / ohne Kreissignatur: als Höchstmaß



Firsthöhe maximal 9,50 m über der jeweils anzutreffenden Geländehöhe

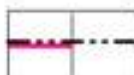


Traufhöhe z.B. 5,50 -7,00 m über der jeweils anzutreffenden Geländehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO



offene Bauweise



Baulinie



Baugrenze

4. Verkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich



Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

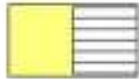


Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg



Straßenverkehrsfläche

5. Flächen für Versorgungsanlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB



Flächen für Versorgungsanlagen

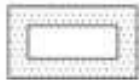


Zweckbestimmung: Nahwärmeversorgung



Zweckbestimmung: Elektrizität, Fläche für 10 kV-Station

6. Grünflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Private Grünfläche



Zweckbestimmung: Friedhof



Zweckbestimmung: Spielplatz



Zweckbestimmung: Obstwiese

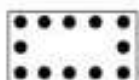
7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



Anpflanzung von Bäumen



Erhaltung von Bäumen



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz, § 9 Abs. 6 BauGB



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

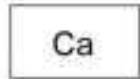
9. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Zufahrten auf den privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



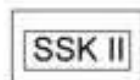
mit Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen zur
Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



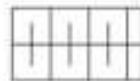
mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Gemeinde Ostbevern zu belastende
Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



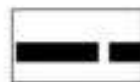
Umgrenzung der Flächen für besondere Flächen und Vorkehrungen zum Schutz
gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



hier: Lärmbelastete Flächen mit Vorkehrungen für Lärminderung, Verwendung
von Schallschutzfenstern der SSK II (entspr. VDI-RL 2719)



Aufschüttung (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)



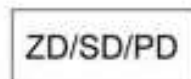
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 35
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



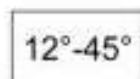
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 7. Änderung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung
des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs.
BauNVO)



Dachform (Zeltdach, Satteldach oder Pultdach)



Dachneigung z.B. 12°-45°



Verlauf der Muldenversickerung nachrichtlich



bestehende Gebäude nachrichtlich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Stand: 7. Änderung

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 und 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW)

1.1 Nutzungsbereiche

Das Plangebiet unterteilt sich in vier Nutzungsbereiche. Der WA1- und WA4-Bereich umfassen die Neuplanung, der WA2-Bereich den Bestand im Norden, der WA3-Bereich den Bestand im Süden des Geltungsbereiches. Die Abgrenzungen der einzelnen Bereiche sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Die folgenden textlichen Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften gelten nur für die Bereiche WA1 und WA4, es sei denn, sie beziehen sich explizit auf die Bereiche WA2 und WA3.

1.2 Dachform und Dachneigung

Im WA1-Bereich ist als Dachform Zelt-, Sattel- oder Pultdach, im WA2- und WA3-Bereich ist das Satteldach zulässig. Im WA4-Bereich sind Sattel- und Pultdächer zulässig.

Die Dachneigung beträgt für den WA1-Bereich zwischen 15 Grad und 45 Grad, in den Bereichen WA2 und WA3 sind max. 50 Grad erlaubt. Im WA4-Bereich sind Satteldächer mit 38 Grad bis 48 Grad und Pultdächer mit 10 Grad bis 20 Grad zulässig.

Ausnahmen von der vorgeschriebenen Neigung können bei Dachbegrünungen gestattet werden. Gebäudeteile, Nebengebäude, Carports bzw. Garagen können die vorgeschriebene Dachneigung über- oder unterschreiten oder als Flachdach ausgebildet werden.

1.3 First- und Traufhöhe

Firste sind im WA1-Bereich bis zu einer Höhe von 10,00 m, im WA4-Bereich bei Satteldächern bis 9,00 m, bei Pultdächern bis 8,50 m zulässig. Die Firsthöhe wird gemessen vom Bezugspunkt der Straßenoberkante bis zur Oberkante First (Rohbaumaß). Die zulässige Traufhöhe beträgt im WA1-Bereich 5,50 - 7 m, im WA4-Bereich bei Satteldächern 3,00 - 4,30 m, bei Pultdächern 3,50 bis 4,70 m. Für untergeordnete Gebäude darf die Traufhöhe bis auf eine Höhe von 2,50 m unterschritten werden.

1.4 Doppelhäuser / Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen sind nur mit gleicher Dachform, Dachneigung und Firsthöhe zulässig. Die Baumaterialien müssen nach Pkt. 1.8 abgestimmt sein.

1.5 Dachgauben

Dachgauben sind zulässig. Die Länge der Dachgauben darf zusammen nicht mehr als 1/2 der zugehörigen Dachflächenlänge betragen. Die Seitenwände der Dachgauben müssen von den freien Giebeln min. 1,25 m entfernt bleiben.

1.6 Dachbegrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Alle I-geschossigen selbständigen Gebäude (Carports und Garagen auf den Gemeinschaftsstellplatzflächen und Nebenanlagen und Carports auf den Grundstücken) und an das Haupthaus angebauten Gebäudeteile mit Flachdach oder flach geneigtem Dach mit einer Neigung bis 25° sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Bleibt die bedeckende Erdschicht unter 20 cm, sind besondere Substrate, wie Blähton, Bims oder ähnliche Materialien mit hohen hydraulischen Eigenschaften zu verwenden. Dies gilt auch für bauliche Erweiterungen und Veränderungen, die im Bestand vorgenommen werden.

1.7 Wandbegrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Bereich der Neubebauung sind mindestens 30 % der Fassaden der Hauptgebäude und mindestens 50 % der Außenwände von Carports mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzabstände der Kletterpflanzen betragen 2 m (siehe Pflanzenliste Nr. 3). Gem. § 178 BauGB ist die Anpflanzung der Wandbegrünung innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Wohnhauses durchzuführen.

1.8 Baumaterialien

Im WA1- und WA4-Bereich des Bebauungsplanes sind u. a. folgende Baumaterialien zulässig:

- Fassade: Holz, Verblendung oder Putz in Kombination mit Holzverkleidung; die Holzverkleidung muß nachweislich mind. einen Anteil von 30 % an der gesamten Fassade haben, Fachwerkgebäude bzw. Holzverkleidungen im Fachwerkstil sind unzulässig.
- Dach: Tonziegel oder Zementpfanne; Gründächer sind ebenfalls zulässig, bei Dachgauben können andere umweltschonende Materialien wie z.B. Zink verwendet werden.
- Fenster: Holzfenster natur oder offenporig lasiert.

2. Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, bewegliche Abfallbehälter und Garagen

(§ 9 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW)

Einstellplätze für Kraftfahrzeuge und Müllboxen sind mit Hecken, Abpflanzungen von Sträuchern oder immergrünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzuschirmen. Bei Gehölzen sind Pflanzen der Gehölzliste (s. Liste des Ökologischen Fachbeitrags) zu verwenden. An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Stiel-Eichen (*Quercus robur*) mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen und zu erhalten.

Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

3. Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen

(§ 9 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW)

3.1 Garagen und Carports und offene Stellplätze

Auf den privaten Baugrundstücken ist jeweils ein nicht gedeckter Stellplatz für 1 PKW mit einer max. Größe von 20 m² inkl. Zufahrt zulässig.

Zudem ist auf den privaten Baugrundstücken jeweils 1 Carport für 1 PKW zulässig.

Ausnahmsweise sind Carports über die vordere Baugrenze in den Vorgartenbereich hinein zulässig

- a) bei vorspringenden Bauteilen oder Eingängen im seitlichen Grenzbereich,
- b) bei den aufgrund der Süderschließung im rückwärtigen Grundstücksbereich liegenden Bauflächen.

Zur Straßenbegrenzungslinie ist jedoch aus städtebaulichen Gründen wegen der geringen Straßenbreite mindestens ein Abstand von 1,50 m einzuhalten.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich hinter der hinteren Baugrenze bzw. ihrer gedachten Verlängerung auf dem Grundstück sind Carports nicht zulässig.

Die Errichtung von Garagen und weiteren Carports ist auf den privaten Grundstücken nicht zulässig. Garagen und weitere Carports sind nur auf den zu diesem Zweck ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplatzflächen zu errichten.

Abweichend hiervon sind Stellplätze, Carports und deren Zufahrten nur auf den ausdrücklich hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

3.2 Versiegelung auf privaten Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Versiegelung - ohne Gebäude - darf einen Anteil von 25 % der Grundstücksgröße nicht überschreiten. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind auf den privaten Baugrundstücken ausdrücklich festgesetzte Stellplätze, Carports und Zufahrten.

Die Entwässerung dieser Flächen ist nur durch Versickerung im Baugebiet zulässig.

Garagen oder Stellplatzzufahrten sind als Schotterrasen, Rasenpflaster oder mit anderen wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

3.3 Einfriedungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25a BauGB, § 86 BauONW)

Als Einfriedungen sind auf den privaten und öffentlichen Grenzen nur gewachsene (Strauchgruppen) oder geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 1,25 m (s. Pkt. 6. Liste Nr. 4) anzupflanzen. Ausgenommen von der Verpflichtung zur Anpflanzung sind die Grundstücksgrenzen, die für die Muldenentwässerung festgesetzt sind.

Zäune bis zu einer Höhe von 1,25 m sind auf den Grenzen der Nachbargrundstücke, auf den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und auf den Böschungskronen der Entwässerungsmulden nur in Verbindung mit gleich hohen Hecken zugelassen.

Sichtblenden bis zu einer Höhe von 2,00 m sind auf den privaten Grundstücksgrenzen zulässig. Diese sind bis zu 100% mit Kletterpflanzen gem. der Pflanzliste zu begrünen.

Mauern und Mauerpfeiler sind nicht zulässig.

Sämtliche Hecken, Strauchgruppen und Berankungen sind gem. §178 BauGB innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Wohnhauses anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Das Endmaß der Pflanzen muß spätestens nach 5 Jahren erreicht sein.

4. Überschreitung der Baugrenzen

(§ 23 Abs. 2, Satz 3 BauNVO)

4.1 Passive Energiegewinnung

Untergeordnete Gebäudeteile, die der passiven Energiegewinnung dienen, wie Glashäuschen und Wintergärten, dürfen die jeweiligen westlichen und südlichen Baugrenzen um maximal 3,00 m und bis zu 2/3 der Gebäudebreite bzw. -tiefe und in der Höhe bis zur Traufe überschreiten. Jedoch sind 1,50 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

4.2 Heraustretende Gebäudeteile

Untergeordnete Gebäudeteile (Abstellräume, Treppenhäuser, Erker oder andere aus der Gebäudefront heraustretende Gebäudeteile) dürfen gem. § 23 Abs. 2, Satz 3 BauNVO die Baugrenzen ausnahmsweise um max. 2,0 m überschreiten.

Ein Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie muss eingehalten werden.

5. Pflanz- und Erhaltungsgebot

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB werden folgende Erhaltungs- und Pflanzgebote festgesetzt.

Die Festsetzungen Punkt 5.1, 5.2 und 5.4 gelten auch für die Bereiche WA2 und WA3 bzw. deren näher bezeichnete Teilbereiche.

5.1 Erhaltung von Einzelgehölzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die Stiel-Eichen auf den Grundstücken am Lienener Damm, Loburg 11a sowie die Alleebäume entlang der Gräfte mit einem Stammumfang von > 1,00 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten.

Die Gehölze mit einem Stammumfang < 1,00 cm sollten - soweit sie sich nicht im Bereich der Bebauung befinden - geschont werden.

Bei Baumaßnahmen sind diese in jeder Phase vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (siehe DIN 1829: 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. Der Wurzelbereich ist gemessen > 1 m vom Stammfuß von Versiegelung freizuhalten.

5.2 Erhaltung von Gehölzbeständen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten. Ansonsten gelten die Schutzbestimmungen, siehe Punkt 5.1.

5.3 Private Grünfläche nordöstlich der Bebauung (ehem. Acker)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die gekennzeichnete Fläche nordöstlich der Bebauung ist als private Grünfläche festgesetzt. Auf dieser Fläche werden Ausgleichsmaßnahmen wie die Anpflanzung einer Obstwiese und Versickerung von Oberflächenwasser für das Baugebiet realisiert. Die Fläche wird mit einem Leitungsrecht für die Muldenversickerung belegt.

Außerdem ist hier die Anlage von Kinderspielflächen vorgesehen.

5.4 Private Grünfläche Privatfriedhof "Kapellenkamp"

Die gekennzeichnete Fläche im Südwesten des Baugebietes ist als private Grünfläche festgesetzt. Der vorhandene Altbaumbestand ist auf der Fläche zu erhalten. Ansonsten gelten die Schutzbestimmungen, siehe Punkt 5.1.

5.5 Baumpflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Bei einer Grundstücksgröße bis 250 m² ist ein Solitärbaum II. Ordnung zu pflanzen. Auf jedem Grundstück mit einer Größe von 250 - 500 m² sind mindestens ein hochstämmiger Solitärbaum I. Ordnung oder mindestens zwei Obstbäume oder Solitärbäume II. Ordnung zu pflanzen und zu erhalten. Bei einer Grundstücksgröße über 500 m² verdoppelt sich die Anzahl der zu pflanzenden Bäume (siehe Pflanzenliste Nr. 1, 2).

5.6 Realisierung der Pflanzgebote

Die in den Punkten 2. und 5.5 festgesetzten Pflanzgebote sind spätestens bis zum Zeitpunkt eines Jahres nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahme umzusetzen.

6. Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die im Bebauungsplan als "lärmbelastet" gekennzeichneten Flächen ist für die Gebäude bei Fenstern von Wohn- und Schlafräumen die Schallschutzklasse 2 (Schallschutzmaße 30 - 35 dB, VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern", August 1987 und DIN 4109/4/ "Schallschutz im Hochbau", November 1989) festgeschrieben. An den Westfassaden zum Lienener Damm sowie an der Südfassade des südwestlichsten Baufensters sollten keine Schlafräume angeordnet bzw. entsprechende schallgedämmte Fensterlüftungen vorgesehen werden.

Am Lienener Damm und zur Wischhausstraße wird eine Lärmschutzwallhecke festgesetzt. Diese ca. 150 m lange und 3 m breite Fläche wird ca. 1 m hoch aufgeschüttet und ist mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste zu bepflanzen und zu erhalten.

7. Verwendung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 16, 20, 24 BauGB i. V. m. § 51a LWG)

7.1 Regenwasserversickerung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 / 20 BauGB in Verbindung mit § 51a Landeswassergesetz NRW)

Die Entwässerung von versiegelter Grundstücksfläche ist nur durch Versickerung im Bebauungsplangebiet zulässig. In der Gestaltung und Nutzung der öffentlichen Grünflächen und privaten Gärten ist die natürliche Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) vorzusehen.

7.2 Versickerung der Dachflächen

Die Ableitung des Regenwassers von Dachflächen ist nur in die Versickerungsgräben / -mulden zulässig. Den Einleitungen ist ein Sand- und Laubfang vorzuschalten.

Die Regenwassernutzung bleibt von dieser Regelung unberührt.

7.3 Versickerung von Verkehrsflächen

Die Ableitung des Oberflächenwassers von Verkehrsflächen ist nur durch Versickerung über die belebte Bodenzone zulässig und erfolgt durch Mulden- bzw. Grabenversickerung.

7.4 Geländemodellierung der Gartengrundstücke

Bauseits wird das Höhenniveau der Grundstücksflächen geringfügig auf ca. 54,00 über NN angehoben. An den Grundstücksgrenzen ist eine Veränderung des Höhenniveaus unzulässig, um den Wasserzufluss auf benachbarte Grundstücksflächen entgegenzuwirken und eine gleichmäßige Verteilung des Regenwassers zu erreichen. Eine Modellierung der Gartenfläche oder die Anlage eines Gartenteiches auf den Grundstücken ist dennoch möglich, wenn gewährleistet ist, dass das Regenwasser auf der eigenen Grundstücksfläche verbleibt und versickert.

8. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Mindesttiefe der Abstandflächen wird im seitlichen Grundstücksbereich auf **1,97 m** reduziert. Diese Reduzierung gilt nur für die durch Baulinien eingefassten Gebäude. Die Reduzierung der Abstandflächen gilt nicht für Nebenanlagen und andere baulichen Anlagen.

HINWEISE

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie - Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Münster (Bröderichweg 35, 48159 Münster, Tel. 0251/2105252) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte ist min. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW). Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
- Der gesamte Bodenaushub aus den Baugruben oder Fundamentgräben sollte im Gebiet verbleiben und zum Anheben des Geländeniveaus oder zur Aufschüttung des Lärmschutzwalles verwendet werden.
- 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.

Bei der Gestaltung und Bebauung der Grundstücke sollten folgende Hinweise beachtet werden, um eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung im Bebauungsgebiet zu erreichen:

- Die Gebäude sollten mit ihren Fensteröffnungen weitestgehend nach Süden bzw. Südwesten orientiert werden, um durch passive Sonnenenergienutzung eine Energieeinsparung zu erreichen.

Die Verwendung von Tropenholz, auch aus kontrolliertem Anbau, ist nicht zulässig.

- Bei der Auswahl der Baustoffe sollten folgende Prinzipien beachtet werden:

- positive Wirkung auf Wohlbefinden und Gesundheit,
- geringer Energieaufwand und schadstofffreie Herstellung,
- Regenerierbarkeit und Wiederverwertbarkeit,
- Angemessenheit von Material und Aufwand, d.h. möglichst geringer Material- und Transportaufwand, dezentrale Herstellung.

- Unnötige Versiegelung von Flächen sollte unterlassen werden. Versiegelte Flächen verursachen bei Regenfällen ein verstärktes Wasseraufkommen, das zu einer Überlastung der Kanalisation führt. Darum sollten die Bauherren Flächen, die sie befestigen wollen, mit wasserdurchlässigen Materialien versehen; das hat positive Auswirkungen für:

- a) den natürlichen Wasserkreislauf,
- b) die Filterung des Wassers durch den Boden,
- c) die Bildung von Grundwasser,
- d) die Bildung von pflanzenverfügbarem Wasser.

- Eine Kompostierungsstelle sollte auf jedem der Gartengrundstücke vorgesehen werden. Der nicht kompostierbare Gehölzschnitt kann bei örtlichen Sammelstellen abgegeben werden.
- Es sollte innerhalb des Bebauungsplangebietes nur Bepflanzungen gemäß der Pflanzenliste der Baum- und Straucharten Nr. 1, 2, 4, Kletterpflanzen Nr. 3 sowie Obstgehölze Nr. 5 verwendet werden. Zur Erfüllung der auf den privaten Flächen festgesetzten Pflanzgebote sind ausschließlich Gehölzarten der Pflanzenliste zu verwenden.

L.1 Bäume I. Ordnung

L.2 Baumarten II. Ordnung

L.3 Kletterpflanzen für Wandbegrünungen

L.4 Straucharten für freiwachsende oder geschnittene Hecken

L.5 Obstgehölze

- Ein Gartenplan ist zu erstellen.
Während sich in der Vergangenheit die planerischen Überlegungen auf die Gebäude konzentrierten, sollte eine fundierte Gartenplanung so obligatorisch sein wie der Hausentwurf. Das ökologische Anforderungsprofil bildet die Grundlage für die Gartengestaltung.
Ein Gartenplan sollte Angaben zu den einzelnen Flächennutzungen beinhalten. Eine gute Organisation der Außenanlagen erspart oft überflüssige Versiegelung im Garten und vermindert so Kosten für die Gartengestaltung. Eine Bilanzierung bildet die Berechnungsgrundlage für den Versiegelungsanteil auf dem Gartengrundstück.
- Der Gartenplan sollte dabei folgende Elemente enthalten:
 - Gliederung des Gartens in verschiedene Funktionsbereiche
 - Gartenwege und Terrasse mit der Versiegelungsart, Flächenbilanz zur Begrenzung der Versiegelung- Einfriedungen der Grundstücksgrenzen mit Hecken
 - Art und Standort der Solitäräume- Versickerung des Oberflächenwassers von (Dächern,) Terrassen und Wegen durch Flächenversickerung
 - Lage der Zisterne bei der Regenwassernutzung- Hinweise für mögliche Wandbegrünungen, insbesondere Nordwände- Flächen für die Dachbegrünung
 - Hinweise zu Lebensbereichen, Lebensraumtypen usw.
 - Angabe des Standortes für die Kompostecke

Möglichkeiten der Energie- und Wassereinsparung:

- Der Energieverbrauch sollte durch Wärmedämmung und passive Nutzung der Sonnenenergie auf einen Heizenergiebedarf von max. 60 kWh/m²/a beschränkt werden. Wegen der negativen Gesamtenergiebilanz sollte auch auf die Beheizung mit elektrischer Energie verzichtet werden.
- Energie kann durch Nutzung der Wintergärten als Sonnenkollektoren und durch Transport der vorgewärmten Luft in die Wohnräume erzielt werden.
- Aktive Solarsysteme zur Brauchwassererwärmung oder Raumheizung sowie die Anlage eines Wärmespeichersystems können zur Energieeinsparung beitragen.
- Für die Wohnbauflächen sollte die Regen- oder Brauchwassernutzung vorgesehen werden. Das Fassungsvermögen von Zisternen sollte je Wohneinheit oder 100 m² Wohnfläche mit 4 m³ angesetzt werden. Eine entsprechende Vereinbarung sollte im Kaufvertrag für die Bauherren vorgeschrieben werden. Das Regenwasser kann in Zisternen und Regentonnen gesammelt und für Gartenbewässerung, WC-Spülung oder Waschmaschine genutzt werden.

PFLANZLISTEN

L.1 Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides, Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn
Fagus sylvatica, Rotbuche
Prunus avium, Vogel-Kirsche
Quercus petraea, Trauben-Eiche
Quercus robur, Stiel-Eiche
Alnus glutinosa, Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior, Gemeine Esche
Salix alba, Silber-Weide
Tilia cordata, Linde

L.2 Baumarten II. Ordnung:

Acer campestre, Feld-Ahorn
Betula pendula, Sand-Birke
Carpinus betulus, Hainbuche
Prunus padus, Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix caprea, Sal-Weide
Sorbus aria, Mehlbeere
Sorbus aucuparia, Eberesche
Sorbus intermedia, Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis, Elsbeere

L.3 Kletterpflanzen für Wandbegrünungen:

Clematis vitalba, Waldrebe
Clematis montana, Berg-Waldrebe
Euonymus fortunei "V.", Kletter-Spindel
Hedera helix, Efeu
Hydrangea hortensis, Kletterhortensie
Lonicera periclymenum, Wald-Geißblatt
Lonicera caprifolium, Durchwachs. Geißblatt
Parthenocissus quinquefolium, Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata, Wilder Wein
Polygonum aubertii, Schlingknöterich

L.4 Straucharten für freiwachsende oder geschnittene Hecken:

Amelanchier laevis, Kahle Felsenbirne
Carpinus betulus, Hainbuche(x)
Cornus mas, Kornelkirsch
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
Corylus avellana, Hasel
Crataegus monogyna, Eingrif. Weißdorn(x)
Euonymus europaea, Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare, Gewöhnlicher
Liguster(x) Mespilus germanica,
Mispel Prunus spinosa, Schlehdorn
Rhamnus cathartica, Kreuzdorn
Rhamnus frangula, Faulbaum
Ribes rubrum, Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa, Stachelbeere
Rosa arvensis, Kriechende
Rose Rosa canina, Hunds-Rose
Rosa dumetorum, Hecken-Rose
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Rosa rubiginosa, Apfel-Rose
Rubus fruticosus agg., Echte Brombeere
Rubus ideaus, Himbeere
Sambucus racemosa, Trauben-Holunder
Salix aurita, Ohr-Weide
Salix cinerea, Graue Weide
Salix repens "argentea", Kriech-Weide
Sarthothamnus scoparius, Besenginster
Viburnum opulus, Wasser-Schneeball

Immergrüne:

Ilex aquifolium, Stechpalme
Juniperus communis, Wacholder (V)
Taxus baccata, Eibe (x) für Schnitthecken geeignet

L.5 Obstgehölze (1.) Äpfel

Biesterfelder Renette
Bittenfelder Sämling
Bohnapfel
Dülmener Rosenapfel
Grahams Jubiläumsapfel
Graue Französische Renette
Hauxapfel
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Kardinal Bea
Luxemburger Renette
Rheinischer Krummstiel
Rheinische Schafsnase
Riesenboikenapfel Roter
Bellefleur Rote Sternrenette
Roter Trierer Weinapfel
Schöner aus Boskoop
Schöner aus Norhausen
Winterglockenapfel
Winterrambur

Birnen :

Doppelte Philippsbirne
Gellerts Butterbirne
Gute Graue Köstliche aus Charnau
Neue Poiteau Speckbirne
Westfälische Glockenbirne

Süßkirsche:

Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche

Pflaumen/Zwetschen:

Große grüne Reneklode
Hauszwetsche (großfrüchtiger Typ)
Wangenheims Frühzwetsche

VERFAHRENSRECHTLICHER NACHWEIS

(Nicht erforderliche Verfahrensschritte sind zu streichen)

Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit der Darstellung des Liegenschaftskatasters zum Stichtag vom 03.06.1997 übereinstimmt und die Feststellung der Planung geometrisch eindeutig ist.

Warendorf, den 30.10.1997

Ö. b. V. I. Spitthöver & Jungemann

(Unterschrift)

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern hat in seinen Sitzungen am 23.01.1997 und 17.04.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 02.05.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostbevern, den 09.05.1997

Tünte
Bürgermeister

Breuer
Ratsmitglied

Nünning
Schriftführer

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an dieser Bauleitplanung ist nach Maßgabe des § 3 Abs. 1 BauGB vom 07.05.1997 bis 15.05.1997 in Form einer Versammlung ermöglicht worden.

Ostbevern, den 22.05.1997

Hoffstädt
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Ostbevern hat in seiner Sitzung am 24.06.1997 beschlossen, den Bebauungsplan aufgrund des in Ziffer 5 der Begründung erläuterten dringenden Wohnbedarfes vor Abschluss der Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen (§ 1 Abs. 2 WoBauErl.G). Der Rat der Gemeinde Ostbevern hat in seiner Sitzung am 24.06.1997 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.07.1997 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.07.1997 bis 18.08.1997 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ostbevern, den 27.08.1997

Tünte
Bürgermeister

Breuer
Ratsmitglied

Stegemann
Schriftführer

Der Rat der Gemeinde Ostbevern hat in seiner Sitzung am 18.09.1997 dem geänderten / ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gem. § 3 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13 BauGB eine begrenzte erneute Offenlegung / eine eingeschränkte Beteiligung beschlossen.

Ostbevern, den 25.09.1997

Tünte
Bürgermeister

Breuer
Ratsmitglied

Kock
Schriftführer

Die begrenzte Offenlegung wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht und vom _____ bis _____

gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Den Beteiligten wurde gem. § 13 Abs. 1 S. 2 BauGB durch Schreiben vom 13.08.1997 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 20.08.1997 gegeben.

Ostbevern, den 27.08.1997

Tünte
Bürgermeister

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an dieser Bauleitplanung ist nach Maßgabe des § 4 Abs. 1 BauGB vom 21.04.1997 bis 16.05.1997 ermöglicht worden.

Ostbevern, den 21.05.1997

Tünte
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Ostbevern hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.09.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ostbevern, den 25.09.1997

Tünte
Bürgermeister

Breuer
Ratsmitglied

Kock
Schriftführer

Der Bebauungsplan ist gem. § 11 Abs. 3 BauGB der Bezirksregierung Münster angezeigt / zur Genehmigung vorgelegt worden. Mit Verfügung vom _____ (AZ _____) sind keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht worden.

Münster, den _____

Bez. Reg. Münster
im Auftrage

Unterschrift

Die Durchführung der Anzeige des Bebauungsplanes Nr. 35 ist gem. § 12 BauGB am 09.04.98 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 10.04.1998 rechtsverbindlich geworden.

Ostbevern, den 15.04.1998

Hoffstädt
Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht schriftlich geltend gemacht worden.

Ostbevern, den _____

Bürgermeister

Aufstellungsverfahren 1. vereinfachte Änderung

Der Rat der Gemeinde Ostbevern hat in seiner Sitzung am 20.06.2000 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 35 "Birkenkamp" vereinfacht zu ändern.

Der Rat hat diese vereinfachte Änderung in seiner Sitzung am 28.09.2000 als Satzung beschlossen.

Diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes liegt gem. § 12 BauGB ab 07.10.2000 öffentlich aus. Ort und Zeit der Auslegung sind im Amtsblatt des Kreises Warendorf vom 06.10.2000, S. 1149 öffentlich bekannt gemacht worden.

Diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist damit rechtsverbindlich geworden.

Ostbevern, den 09.10.2000

Jürgen Hoffstädt
Bürgermeister

Aufstellungsverfahren 2. Änderung

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Ostbevern hat in seiner Sitzung am 25.03.2003 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 35 "Birkenkamp" zu ändern.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 24.04.2003 bis zum 02.05.2003 durchgeführt worden.

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Ostbevern hat in seiner Sitzung vom 20.05.2003 gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Offenlegung der 2. Änderung beschlossen. Die 2. Änderung hat in der Zeit vom 30.05.2003 bis zum 30.06.2003 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Ostbevern hat diese Änderung in seiner Sitzung am 24.07.2003 als Satzung beschlossen.

Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt gem. § 12 BauGB ab dem 08.08.2003 öffentlich aus. Ort und Zeit der Auslegung sind im Amtsblatt des Kreises Warendorf vom 08.08.2003 öffentlich bekannt gemacht worden. Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes ist damit rechtsverbindlich geworden.

Ostbevern, den 11.08.2003

Jürgen Hoffstädt
Bürgermeister

Stegemann
Schriftführer

Aufstellungsverfahren 3. vereinfachte Änderung

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Ostbevern hat in seiner Sitzung am 13.12.2005 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 35 "Berkenkamp" vereinfacht zu ändern. Der Rat hat diese vereinfachte Änderung in seiner Sitzung am 20.12.2005 als Satzung beschlossen.

Diese 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes am 04.01.2006 öffentlich bekannt gemacht worden.

Diese 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist damit rechtsverbindlich geworden.

Ostbevern, den 05.01.2006

Jürgen Hoffstädt
Bürgermeister

Aufstellungsverfahren 4. vereinfachte Änderung

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Ostbevern hat in seiner Sitzung am 27.01.2009 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 35 "Berkenkamp" vereinfacht zu ändern. Der Rat hat diese vereinfachte Änderung in seiner Sitzung am 27.01.2009 als Satzung beschlossen.

Diese 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes am 02.02.2009 öffentlich bekannt gemacht worden.

Diese 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist damit rechtsverbindlich geworden.

Ostbevern, den 03.02.2009

Jürgen Hoffstädt
Bürgermeister

Aufstellungsverfahren 5. vereinfachte Änderung

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Ostbevern hat in seinen Sitzungen am 12.07.2011 und 23.10.2011 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 35 "Berkenkamp" vereinfacht zu ändern.

Der Rat hat diese vereinfachte Änderung in seiner Sitzung am 14.03.2013 als Satzung beschlossen.

Diese 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes am 07.08.2013 öffentlich bekannt gemacht worden.

Diese 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist damit rechtsverbindlich geworden.

Ostbevern, den 08.08.2013

Joachim Schindler
Bürgermeister

Aufstellungsverfahren 6. Änderung

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Ostbevern hat in seiner Sitzung am 30.08.2016 beschlossen, die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 "Berkenkamp" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen.

Der Rat hat diese vereinfachte Änderung in seiner Sitzung am 14.06.2018 als Satzung beschlossen.

Diese 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes am 12.07.2018 öffentlich bekannt gemacht worden.

Diese 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist damit rechtsverbindlich geworden.

Ostbevern, den 13.07.2018

Wolfgang Annen
Bürgermeister

Aufstellungsverfahren 7. Änderung

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Ostbevern hat in seinen Sitzungen am 24.09.2019 und 22.06.2021 beschlossen, die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 "Berkenkamp" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen.

Der Rat hat diese vereinfachte Änderung in seiner Sitzung am _____ als Satzung beschlossen.

Diese 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.

Diese 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist damit rechtsverbindlich geworden.

Ostbevern, den _____

Karl Piochowiak
Bürgermeister

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) in der jeweils gültigen Fassung
4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der jeweils gültigen Fassung
5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der jeweils gültigen Fassung
6. Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG NRW) in der jeweils gültigen Fassung
7. Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der jeweils gültigen Fassung