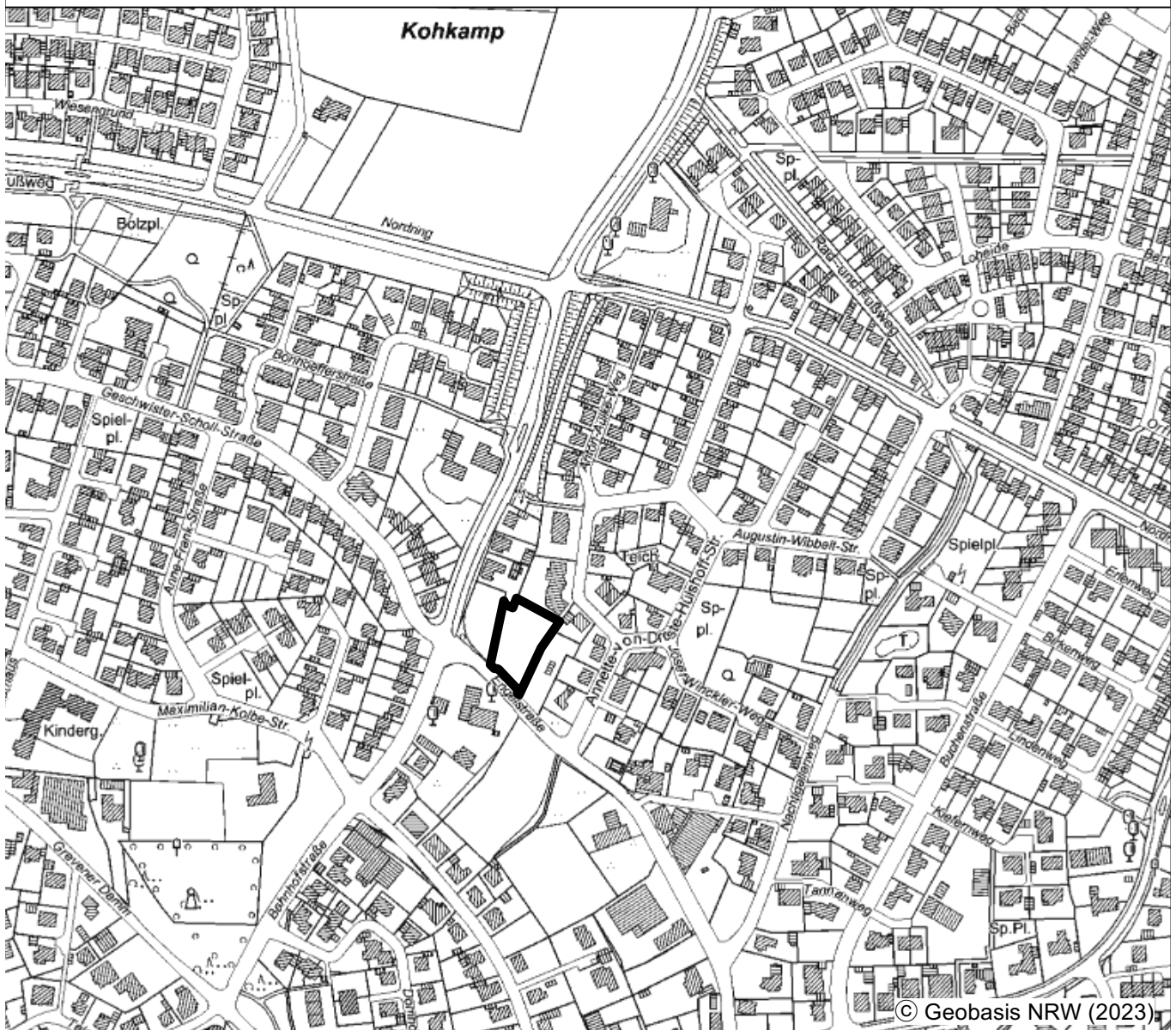


Gemeinde Ostbevern

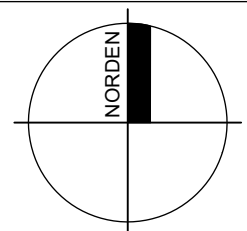
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Engelstraße 24 und 26“



Planübersicht 1 : 5.000

Stand	02.06.2023
Bearb.	VI. / Bo
Plangröße	123 x 60
Maßstab	1 : 500



Planbearbeitung:

WP/ WoltersPartner
Stadtplaner GmbH

Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100
stadtplaner@wolterspartner.de

Planzeichnung - Entwurf



Ansichten / Schnitt



04_Süd-West Ansicht Wohnhaus



04_Nord-Ost Ansicht Wohnhaus



04_Nord-West Ansicht



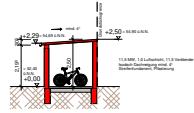
04_Süd-West Ansicht Praxis



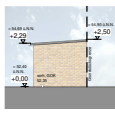
04_Süd-Ost Ansicht



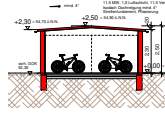
04_Nord-Ost Ansicht Praxis



04_Schnitt Fahrradgarage 2



04_Seitenansicht Fahrradgarage 2



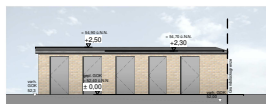
04_Schnitt Fahrradgarage 1



04_Seitenansicht Fahrradgarage 1

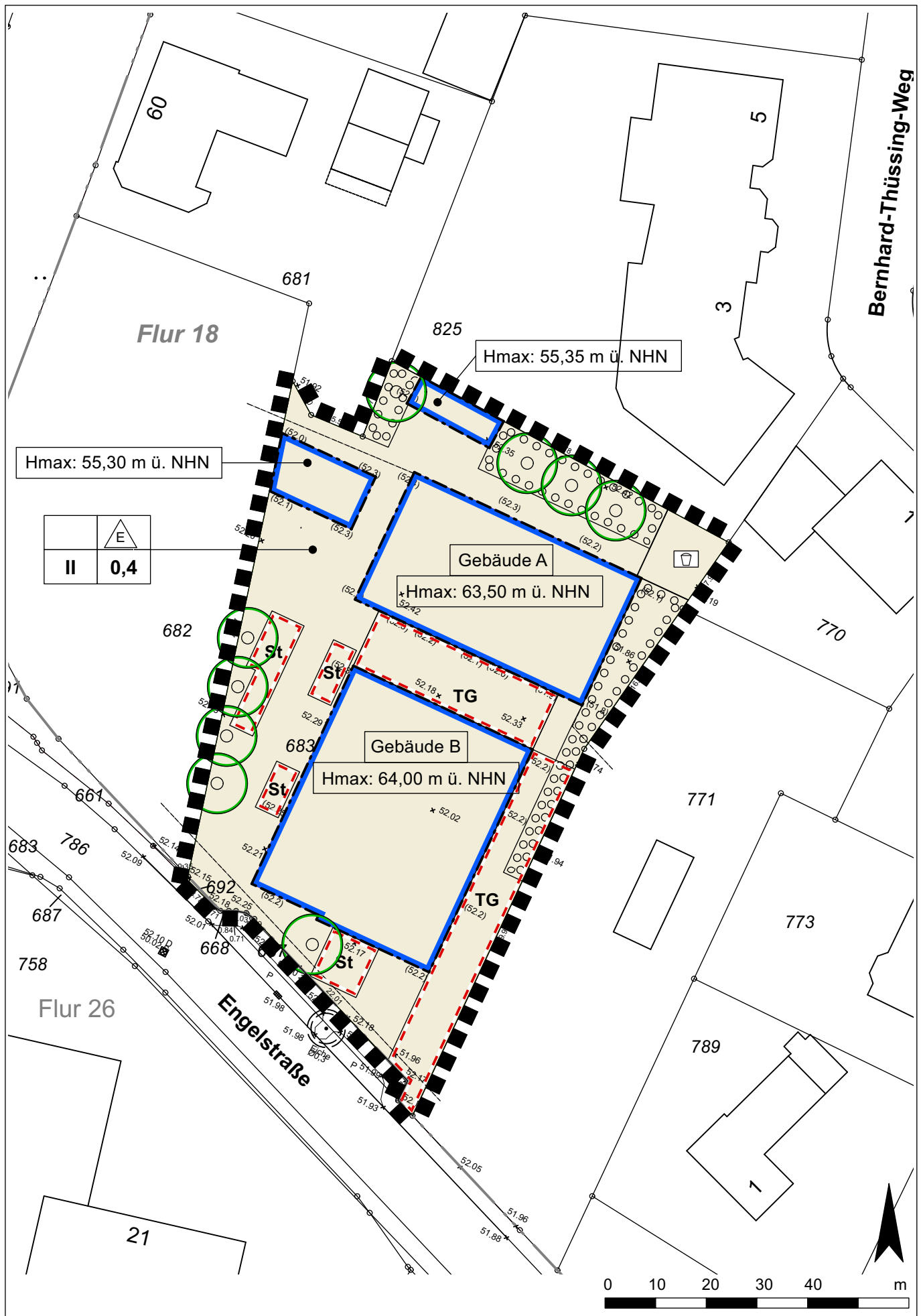


04_Vorderansicht Fahrradgarage 2



04_Vorderansicht Fahrradgarage 1

Planzeichnung - Entwurf

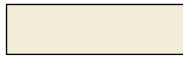


Planzeichenerläuterung - Entwurf

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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



Vorhabengebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

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

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

H max: Höhe Baulicher Anlagen in Meter über NHN als Höchstmaß,
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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



nur Einzelhäuser zulässig

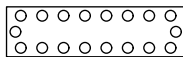


Baugrenze

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



Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung



Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN



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



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und
Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

St Stellplätze

TG Tiefgarage

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE



Flurgrenze

Flur 18

Flurnummer



Flurstücksgrenzen
und Flurstücksnummer



Gebäude mit Hausnummer

52.29*

Bestandshöhen in Meter ü. NHN

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Innerhalb des festgesetzten Vorhabensbereichs ist ein Wohngebäude (Gebäude A) sowie ein Wohn- und Geschäftshaus (Gebäude B) mit folgenden Nutzungen zulässig:

- Wohnnutzungen oberhalb des Erdgeschosses
- Büronutzungen und freiberufliche Nutzungen im Erdgeschoss

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

2.1.1 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in m ü. NHN festgesetzt.

2.1.2 Entlang der festgesetzten Baulinien sind die in den verschiedenen Bereichen jeweils festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen zwingend einzuhalten.

2.2 Grundflächenzahl

2.2.1 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 nur bis zu 25% zulässig.
Die Überschreitung der GRZ um weitere 25% auf 50% ist zulässig, wenn diese Fläche mit einem Abflussbeiwert kleiner 0,3 gestaltet wird.

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

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

4.1 Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen zur Anpflanzung von Einzelbäumen sind Einzelbäume (s. Pflanzliste), Hochstamm, 3 x verpflanzt und mit einem Stammumfang von 18 - 20cm (gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang ist durch Neuanpflanzung gleichwertiger Ersatz zu leisten. Geringe Abweichungen der festgesetzten Bäume sind aufgrund örtlicher Gegebenheiten zulässig.

Pflanzliste:

Feldahorn - Acer campestre

Bergahorn - Acer pseudoplatanus

Hainbuche - Carpinus betulus

4.2 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen.

Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neupflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. EINFRIEDUNGEN

Für die Einfriedung des Plangebiets zur Engelstraße sind ausschließlich Schnitthecken aus bodenständigen Laubgehölzen, Trockenmauern aus Naturstein oder Holzzäune bis maximal 1,00 m Höhe zulässig. Sonstige Zäune sind nur in Kombination mit einer Abpflanzung mit Schnitthecken aus bodenständigen Laubgehölzen mit einer Maximalhöhe von 1,00 m zulässig, wobei die Zaunanlage hinter der Hecke (aus Sicht der Straße) anzuordnen ist. Mauern, Mauerpfeiler und Gabionen sind nicht zulässig.

Zur Abtrennung der privaten Grundstücksgrenzen sind nur begrünte Zäune oder Zäune, die einseitig mit einer Hecke aus heimischen, ortstypischen Gehölzen bepflanzt sind, bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

HINWEISE

1. KAMPFMITTEL

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.

2. BODENDENKMAL

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 Unteren Denkmalbehörde und der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSCHG NRW).

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 Abs. 2 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

3. 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 Naturschutzbehörde und ggf. mit ökologischer Baubegleitung zulässig.

Für die Außenbeleuchtung werden insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % empfohlen (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur von 3000 Kelvin oder weniger). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunklräume sind zu erhalten. Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzustellen und geschlossene Lampenkörper zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände und Freiräume sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

4. EINSICHTNAHME UNTERLAGEN

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese bei der auslegenden Stelle innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand:
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Ostbevern, den

Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB)
beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.
Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Ostbevern, den

.....
Bürgermeister

.....
Schriftführer/in

Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Ostbevern, den

.....
Bürgermeister

.....
Schriftführer/in

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom
..... bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen
gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
Ostbevern, den

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 10 BauGB diesen Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Ostbevern, den

.....
Bürgermeister

.....
Schriftführer/in

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am
..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser
Bebauungsplan in Kraft getreten.
Ostbevern, den

.....
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), 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 2018 - (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), 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) vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 248), 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) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.