AUFSTELLUNGSVERFAHREN

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

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde hat am 05.07.2017 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss wurde vom Umwelt- und Planungsausschuss am 30.01.2018 erweitert.
Diese Beschlüsse sind am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Ostbevern, den __.__.____

Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat in der Zeit vom 10.10.2017 bis 03.11.2017 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Ostbevern, den __.__.____

Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat in der Zeit vom 10.10.2017 bis 03.11.2017 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Ostbevern, den __.__.____

Bürgermeister

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde hat am 20.03.2018 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Ostbevern, den __.__.____

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 30.06.2018 bis 31.07.2018 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 15.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Ostbevern, den __.__.____

Bürgermeister

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde hat am __.__.____ gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - erneut öffentlich auszulegen.
Ostbevern, den __.__.____

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom____bis ___.___.____einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am __.__.____ gem. § 10 des Baugesetzbuches.
Diese Auslegung gem. § 4 Abs. 3 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 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Ostbevern, den __.__.____

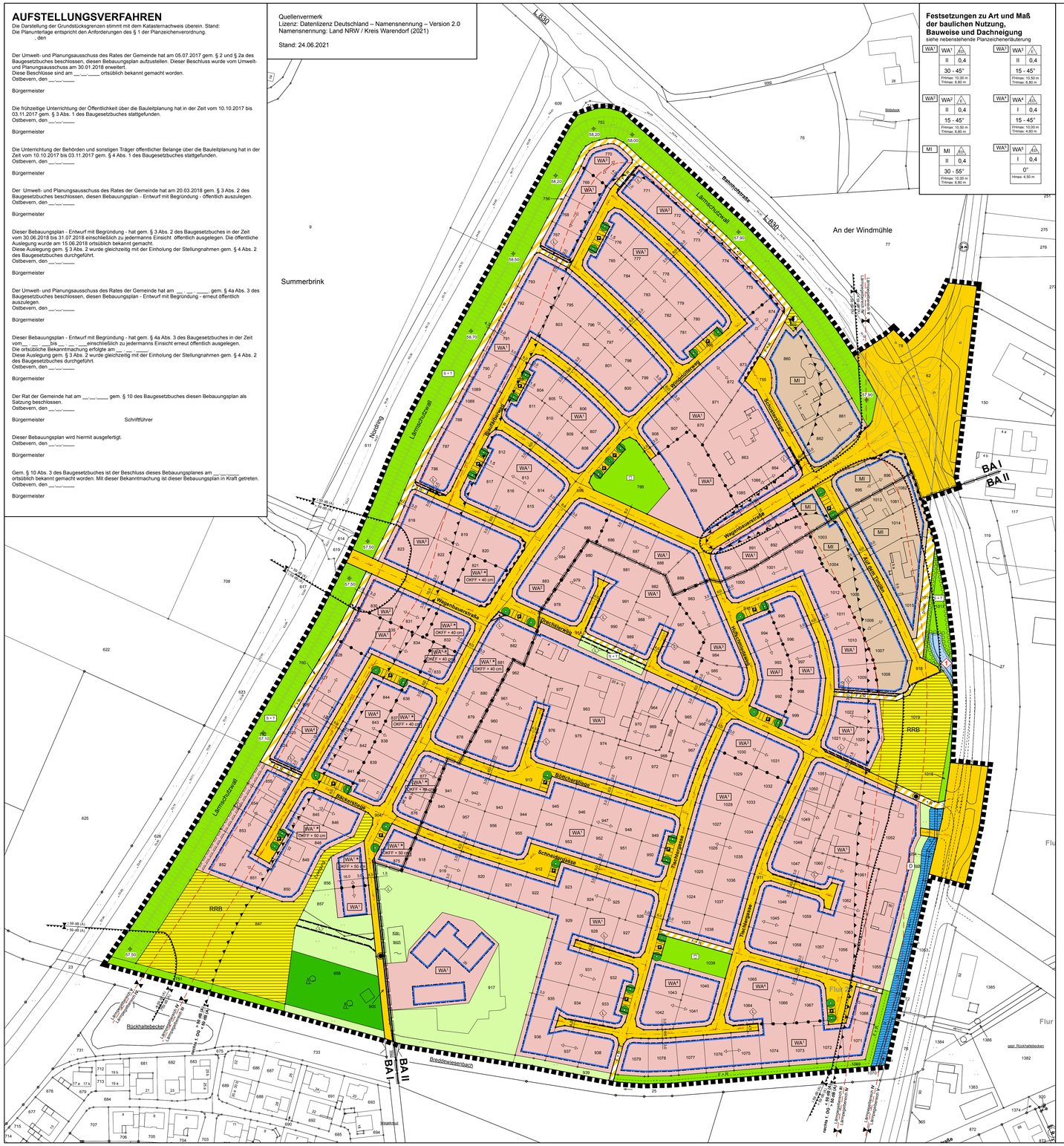
Bürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Ostbevern, den __.__.____

Bürgermeister

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

Bürgermeister



Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Dachneigung

siehe nebenstehende Planzeichenerläuterung

WA¹ | WA² | WA³ | MI
II | I | I | I
0,4 | 0,4 | 0,4 | 0,4
30 - 45° | 15 - 45° | 15 - 45° | 30 - 55°
Firhöhe: 10,00 m, Traufhöhe: 6,80 m | Firhöhe: 10,50 m, Traufhöhe: 6,80 m | Firhöhe: 10,00 m, Traufhöhe: 4,80 m | Firhöhe: 10,00 m, Traufhöhe: 6,80 m

WA⁴ | WA⁵
I | I
0,4 | 0,4
15 - 45° | 0°
Firhöhe: 10,00 m, Traufhöhe: 4,80 m | Firhöhe: 4,50 m

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WA¹ - WA⁵ Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MI Mischgebiete, siehe textliche Festsetzungen 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: Maximale Gebäudehöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

FH max: Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

TH max: Maximale Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

(WA / *) WPT + 40 cm — Mindestens erforderliche Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2

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

E — Nur Einzelhäuser zulässig

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

F + R — Fuß- und Radweg

P — private Verkehrsfläche

ÖPR — Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

RRB — Regenrückhaltung

Trafostation

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

Zweckbestimmung:

P, K — Parkanlage

Spielplatz

S + T — Schutz- und Trenngrün

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Fläche für die Wasserwirtschaft

FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB

Fläche für Wald

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB

Fläche für Aufschüttung

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

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung, siehe textliche Festsetzung Nr. 6

Fläche zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzung Nr. 6

Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Grenze der Bauabschnitte

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

Lärmpegelbereiche, siehe textliche Festsetzungen Nr. 5

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Nacht-Beurteilungspegeln von > 50 dB (A), siehe textliche Festsetzung Nr. 5

Schallpegel > 59 dB (A) tags, siehe textliche Festsetzung Nr. 5

Lärmschutzwall, siehe textliche Festsetzung Nr. 5

Höhenlage der Erschließungsstraße in Meter über NHN

56,89 — Höhe Lärmschutzwall

Poller

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

Wasserflächen gem. § 31 WHG

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Vorhandene Flurstücksgrenze

343 — Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

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

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfirstrichtungen

15 - 45 ° — Dachneigung

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 Allgemeines Wohngebiet
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.

1.2 Mischgebiet
Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind die gem. § 6 (2) Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.) unzulässig.

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

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die Firsthöhe darf die Höhe von max. 10,00 m (WA 1,WA 4 und MI) bzw. 10,50 m (WA 2 und WA 3) nicht überschreiten. In den mit WA 1, WA 2, WA 3 und MI gekennzeichneten Flächen darf die Traufhöhe die Höhe von max. 6,80 m nicht überschreiten. In den mit WA 4 gekennzeichneten Flächen darf die Traufhöhe 4,60 m nicht überschreiten. In den mit WA 5 gekennzeichneten Flächen darf die Gebäudehöhe 4,50 m nicht überschreiten.
Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.
Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße (Straßenachse) angrenzend an das Grundstück (siehe Eintragung in der Planzeichnung).
Abweichend davon gilt für das mit WA 5 gekennzeichnete Allgemeine Wohngebiet die Höhenlage der zur Erschließung dienenden Erschließungsstraße (53,63 m ü. NHN) als Bezugshöhe.

2.2 Höhenlage Erdgeschossfußboden
Im Plangebiet darf die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF) eine Höhe von mindestens 30 cm oberhalb der mittleren Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße (Straßenachse) angrenzend an das Grundstück nicht unterschreiten.
Abweichend davon ist in den mit WA 1*, WA 2* und WA 3* gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten die mindestens erforderliche Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF) oberhalb der mittleren Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße (Straßenachse) angrenzend an das Grundstück eingetragen.

2.3 Grundflächenzahl
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 FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

3.1 Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie im seitlichen Grenzabstand gemäß BauO NRW zulässig. Ausnahmsweise sind Stellplätze (nicht als Carport oder Garage) zur Erfüllung der Stellplatzpflicht im Vorgartenbereich zulässig.

3.2 Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie im seitlichen Grenzabstand gemäß BauO NRW mit Ausnahme der mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzten Flächen zulässig.

3.3 Stellplätze, Garagen und Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einer Längsseite im Abstand von mindestens 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig und mit Bäumen, Sträuchern und Klettergewächsen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

3.4 Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

4.1 In Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind innerhalb der mit WA 1, WA 4 und WA5 gekennzeichneten Flächen maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
4.2 In den mit WA 2 gekennzeichneten Flächen sind bis zu 4 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.
4.3 In den mit WA 3 gekennzeichneten Flächen sind bis zu 6 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.
4.4 In den festgesetzten Mischgebieten sind bis zu 4 Wohneinheiten je Einzelhaus und bis zu 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig.

5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

5.1 Aktive Lärmschutzmaßnahme:
Entlang der Straße Nordring (neue Westumgehung) sowie der Bahnhofstraße ist ein Lärmschutzwall zu errichten. Die erforderlichen Höhen werden in der Planzeichnung des Bebauungsplanes in Meter über NHN festgesetzt. Die Höhe des Lärmschutzwalls ist zwischen den festgesetzten Höhenkoten zu interpolieren.

5.2 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr des Nordrings und der Bahnhofstraße werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt.

Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.

Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel" zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bäder und Hauswirtschaftsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Schalldämmmaß erf. R'w res	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
III	61 bis 65 dB(A)	35	30
IV	66 bis 70 dB(A)	40	35
V	71 bis 75 dB(A)	45	40

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

In den Bereichen, in denen der Immissionspegel nachts bei 50 dB(A) und höher liegt, sind schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen für vorwiegend zum Schlafen genutzte Räume erforderlich. Abweichungen hiervon sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis über die Einhaltung eines Beurteilungspegels ≤ 50 dB(A) nachts zulässig.

In den Bereichen, in denen in den Freibereichen Immissionspegel tags von 59 dB(A) überschritten werden, sind typische Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone o. ä. nur mit zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen zulässig. Diese Maßnahmen sind so auszulegen, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV als maximale Obergrenze nicht überschritten werden.

Ausnahmsweise kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz erforderlich sind.

6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

6.1 Auf der festgesetzten „Öffentlichen Grünfläche" entlang des Nordrings und der Bahnhofstraße sind als Pflanzmaterial ausschließlich bodenständige Bäume II. Ordnung und Sträucher zu verwenden.

6.2 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung vorzunehmenden Pflanzungen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend durchzuführen.
Die Grünausbuchtungen der Flächen zur Anpflanzung und der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sowie der mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen

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

1. AUSSENWANDFLÄCHEN
Bei Doppelhäusern ist je Baukörper ein in Form, Farbe und Oberflächengestaltung einheitliches Material zu verwenden.

2. DACH
Die Dächer der Hauptbaukörper sind mit der in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig. Für die im Plangebiet bestehende Bebauung kann eine Überschreitung der festgesetzten Dachneigung um max. 5° ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes bereits bestand.

Eine Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung auf bis zu mindestens 15° kann in den mit WA 1 gekennzeichneten Flächen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Traufhöhe mindestens 5,50 m beträgt.

Doppelhäuser sind mit der selben Dachneigung auszuführen. Je Doppelhausbaukörper ist das gleiche Material zu verwenden.
Die in der Planzeichnung eingetragenen Firstrichtungen sind bindend. Als Firstrichtung versteht sich die längere Mittelachse des Hauptkörpers

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern und Walmdächern mit einer Dachneigung von mindestens 35° und lediglich in einer Breite von maximal 2/3 der entsprechenden Trauflänge zulässig. Die breiteste Stelle der Gaube muss mindestens 1,00 m vom Ortgang bzw. 1,25 m von der gemeinsamen Grenze bei einem Doppelhaus entfernt sein. Schleppgauben dürfen frühestens zwei Pfannenreihen unterhalb des Firstes bzw. oberhalb der Traufe ansetzen. Doppelfirste (parallele Firstanordnung mit einem Höhenversatz von weniger als 0,50 m Höhe) sind sowohl bei Einzelhäusern als auch bei Doppelhäusern unzulässig.

Aus gestalterischen Gründen sind untergeordnete Bauteile in eingeschossiger Bauweise mit Flachdachausführung bis maximal 20 m² Grundfläche zulässig.

3. VORGARTEN/ EINFRIEDIGUNGEN
Der Bereich zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche, der öffentlichen Verkehrsfläche sowie dem seitlichen Nachbargrundstück ist der Vorgarten. Bei einer Einfriedung des Vorgartenbereichs 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.

Die privaten Grundstücksgrenzen sind mit bodenständigen Laubgehölzen oder Schnitthecken bis max. 2,00 m Höhe einzugrünen. Zäune sind nur in Verbindung mit diesen bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Im Bereich der gemeinsamen Grenze eines Doppelhauses ist im rückwärtigen Gartenbereich zusätzlich eine maximal 2,00 m hohe und 4,00 m lange, gemeinsame Grenzmauer oder Zaunanlage zulässig.

Ausnahmsweise sind Sichtblenden bis 2,00 m Höhe entlang öffentlicher Grenzen für Süd- oder Westgärten hinter der Anpflanzung (s.o.) zulässig, wenn das Grundstück von Süden bzw. Westen erschlossen wird.

HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

2. ALTLASTEN / KAMPFMITTEL
Ein Verdacht auf Altlasten besteht im Plangebiet nicht.
Bodeneingreifende Bauarbeiten sollten mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

Bodeneingreifende Baumaßnahmen sollten immer mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (02531/8322281) durch das Ordnungsamt der Gemeinde Ostbevern (02532/8236) oder die Polizei zu verständigen.

3. BODENSCHUTZ
Als Auffüllmaterial zur Erstellung des Lärmschutzwalles darf ausschließlich Bodenmaterial und Baggergut nach DIN 19731 (Ausgabe 5/98) verwendet werden, das als natürliches, nicht nachteilig verändertes Locker- oder Festgestein beim Tief- und Erdbau ausgehoben oder abgetragen wurde. Das Material muss frei von umweltschädlichen Stoffen (z.B. Mineralöl, Schwermetalle) und von Fremdbestandteilen (z.B. Bauschutt, Schlacken, Aschen, Kunststoffen) sein.
Sofern zur Realisierung der Planungen mineralische Massenstoffe aus industriellen Prozessen, aus Baustätigkeiten (Recycling-Baustoffe) oder Hausmüllverbrennungsascheen eingesetzt werden sollen, ist bei privaten Bauträgern rechtzeitig vor der Durchführung eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen. Nur wenn ausschließlich natürlich vorkommende mineralische Baustoffe, wie z.B. Natursteinschotter, verwendet werden, wird kein Erlaubnisverfahren erforderlich.

Das Aufbringen oder der Einbau von Material in den Boden in einer Gesamtmenge von mehr als 800 m³ ist gemäß § 2 (2) Landesbodenschutzgesetz dem Kreis Warendorf als zuständige Bodenschutzbehörde unter Angabe der Lage der betroffenen Fläche, der Art und des Zwecks der Maßnahme, des Materials sowie dessen Inhaltsstoffen anzuzeigen. Der Kreis Warendorf legt nach § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden fest. Die Anzeige soll mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme erfolgen. Sofern diese Maßnahme im Rahmen einer Baugenehmigung oder wasserrechtlichen Erlaubnis mit genegelt wird, erfällt die Anzeigepflicht.

4. EINSICHTNAHME UNTERLAGEN
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Gemeinde Ostbevern, Fachbereich III / Ortsplanung, Am Rathaus 1, 48346 Ostbevern eingesehen werden.

5. ARTENSCHUTZ
Gemäß § 39 (5) BNatSchG sind Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09. durchzuführen.

6. MUTTERBODEN
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

7. BAUGRUNDVERHÄLTNISSE
Es ist zu vermuten, dass der Grundwasserspiegel im Plangebiet nahe der Geländeoberfläche ansteht und die Böden geringe Anteile von humosem Material enthalten. Ggf. werden bei Bauwerksgründungen besondere baulische Maßnahmen erforderlich. Die Bauvorschriften nach DIN sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW sind zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

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 zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

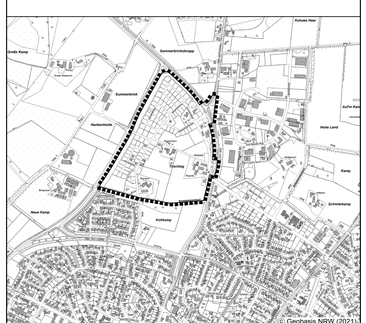
Änderung nach der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) BauGB

1 — **Änderung von öffentliche Grünfläche in Fläche für die Wasserwirtschaft**

Gemeinde Ostbevern

Bebauungsplan Nr. 60

"Kohkamp III"



Planübersicht 1 : 10.000	
Stand 15.05.2025	Satzungsbeschluss
Bearb. VI. / Bo	
Plangröße 130 x 80	0 10 20 30 40 60 m
Maßstab 1 : 1.000	
Planbearbeitung:	WP WoltersPartner Stadtplaner GmbH, Dienjer Straße 11 • D-48653 Coesfeld, Telefon 02541 / 73940 • Fax 02541 / 739 100, mail@wp-c.de • www.wp-c.de