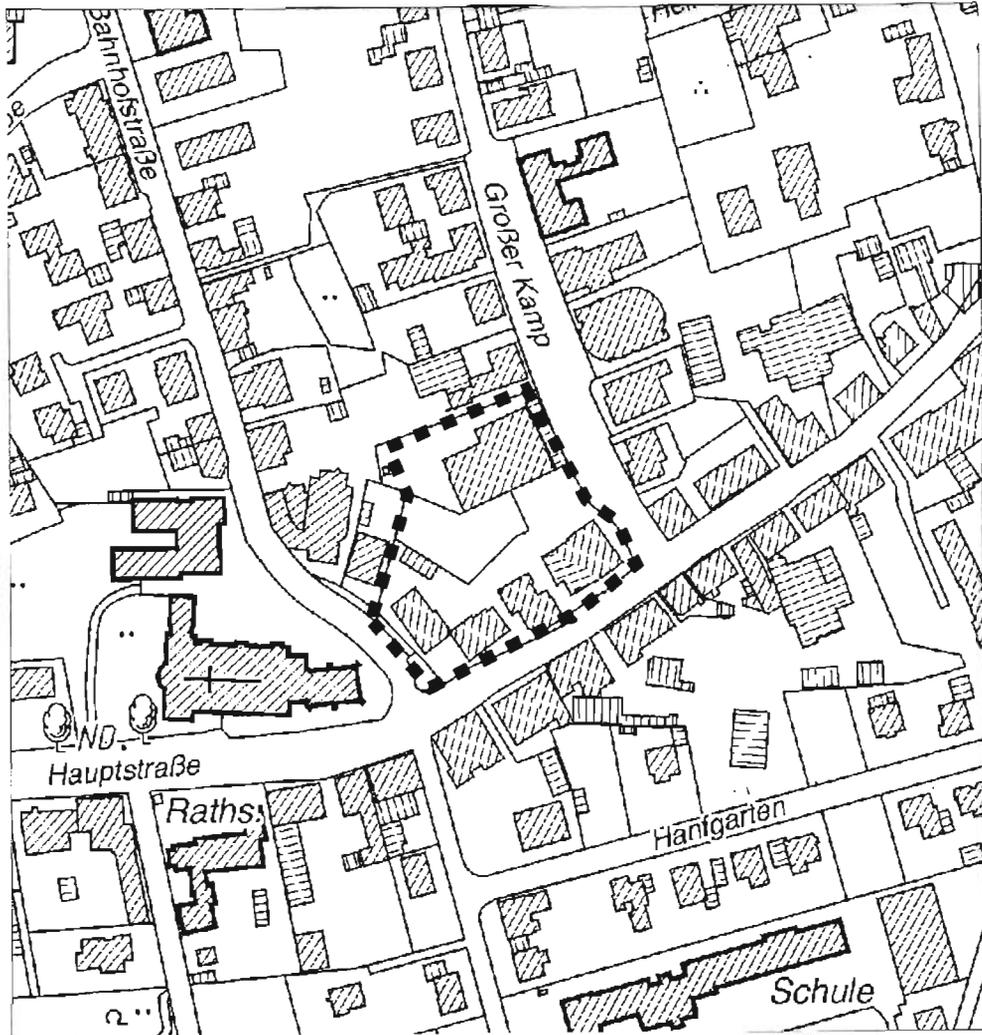


Gemeinde Ostbevern

Bebauungsplan Nr. 19 „Ortsmitte I“

- 4. Änderung -



Übersichtsplan M = 1:2500



Grenze des rechtskräftigen
Bebauungsplanes



Grenze des Änderungsgebietes

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) Für den Bebauungsplanbereich besteht ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 2 Jahre nach Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 2 Jahre nach Baubeginn durchzuführen. Grundlage ist ein Grünordnungsplan gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 BauONW. In der Bauvorlage ist gem. § 2 (2) Nr. 13 BauPflVO (Verordnung über bautechnische Prüfungen) im Freiflächenplan 1:100 ein nachprüfbarer, rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beizufügen.
- 3) Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Satzung zur baulichen Gestaltung gem. § 81 BauONW.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Die gemäß § 7 (2) Nr. 7 zulässigen Wohnungen sind im Sinne des § 7 (4) Nr. 1 BauNVO nur ab 1. Obergeschoss zugelassen. Davon ausgenommen sind die bereits bestehenden Wohnungen im Erdgeschoss einschließlich deren Erweiterungen.

Die gemäß § 7 (2) Nr. 6 BauNVO zulässigen Wohnungen sind im Sinne des § 7 (4) Nr. 1 BauNVO nur ab dem 1. Obergeschoss zugelassen. Davon ausgenommen sind die bereits bestehenden Wohnungen im Erdgeschoss und ihre Erweiterungen.

Im Sinne des § 7 (4) Nr. 2 BauNVO sind die gemäß § 7 (2) Nr. 6 BauNVO zulässigen Wohnungen im Erdgeschoss möglich, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

- die Wohnung ist nachweislich aus betrieblichen Gründen notwendig
- die Wohnung wird von der Hauptstraße abgewandt errichtet (ausgenommen Zugang)
- die Wohnung nimmt gemäß § 7 (4) Nr. 2 BauNVO nicht mehr als 33 % der Bruttogeschossfläche im Erdgeschoss in Anspruch.

Im Kerngebiet sind gemäß § 7 (3) Nr. 1 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässige Tankstellen ausgeschlossen.

- 2) Gem. § 12 BauNVO sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche, im seitlichen Grenzabstand, und zwar nur bis zur Höhe der gartenseitigen=rückwärtigen Baugrenze, oder in den ausdrücklich dafür vorgesehenen Flächen (GST) zulässig.
- 3) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
Auf den privaten Stellplatzflächen ist anteilig je angefangener 4 Stellplätze mindestens 1 großkroniger Laubbaum mit einer Mindesthöhe um 3,00 m bzw. einem Stammumfang von mind. 0,20 m zu pflanzen.
- 4) Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB dürfen Grundstückszufahrten und -zuwege nur in einer Breite von 2,50 m (max. 4,00 m im Falle von Begegnungsverkehr) befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksflächen sind bodenversiegelnde Ausfertigungen unzulässig. Ausnahmsweise können für Hofflächen und Stellplätze aus Umweltschutzgründen (Boden, Grundwasser) auch versiegelnde Befestigungen (Asphalt, Beton) verwendet werden.
- 5) Gem. § 31 (1) BauGB ist ausnahmsweise bei der l-geschossig festgesetzten Bebauung eine Ausnutzung des Dachraumes als zweites Vollgeschöß zulässig, wenn dieses unter Beibehaltung der Dachform im Dachraum unter Ausnutzung eines Drenpals angeboten wird. Städtebauliche und nachbarliche Belange dürfen nicht beeinträchtigt werden.