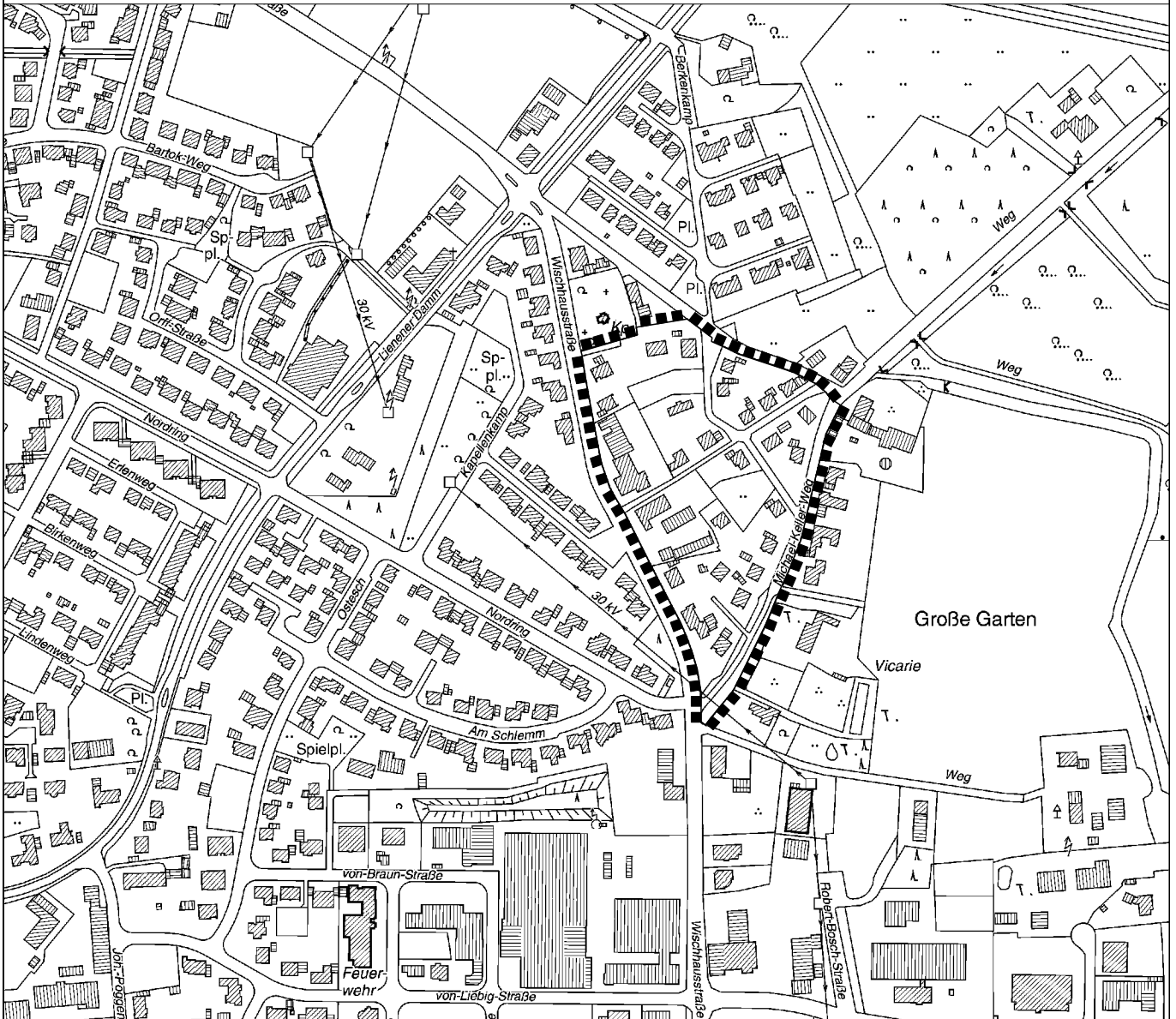


GEMEINDE OSTBEVERN

BEBAUUNGSPLAN NR. 21

„WISCHHAUS“ – 4. VEREINFACHTE ÄNDERUNG



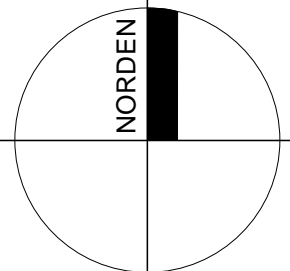
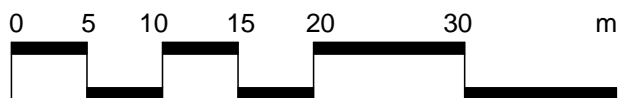
PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM 27.09.2012 4. vereinfachte Änderung

PL^{GR}

BEARB. Bo

M. 1 : 1000



BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER

ARCHITEKTEN BDA • STADTPLANER DASL
Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon +49-2541-9408-0 • Telefax 6088
info@wolterspartner.de

FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUG B

Art der baulichen Nutzung



Dorfgebiet

*

siehe textliche Festsetzung gem. § 81 BauO NRW Nr. 5 Traufhöhen

Mass der baulichen Nutzung



II

Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze

03

Grundflächenzahl



Geschoßflächenzahl

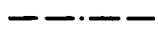
Bauweise , Baulinien , Baugrenzen

0

Offene Bauweise



Nur Einzelhäuser zulässig

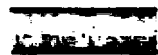


Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

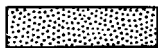


- verkehrsberuhigter Bereich (Funktionsmischung)



- Fußweg

Grünflächen, Flächen zur Anpflanzung, Pflanz - und Erhaltungsbindungen



Öffentliche Grünfläche



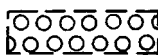
Spielplatz (Spielbereich C lt. Rd. Erl. des Innenministers NW vom 31.07.1974)



Zu erhaltender Baumbestand

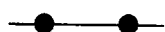



Anpflanzung von landschaftstypischen hochstämmigen Bäumen





Fläche zur Anpflanzung von landschaftstypischen Bäumen, Sträuchern und Hecken

Sonstige Festsetzungen

-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes





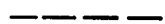
GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN HINWEISLICH

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 BAUONW

- 40-50° Dachneigung
-  Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfirstrichtungen

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE U.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

-  Grenze Flurbereinigungsverfahren Ostbevern
-  Vorhandene Flurstücksgrenze
- 295 Vorhandene Flurstücksnummer
-  Vorhandene Gebäude
-  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  Vorhandene 30 kV - Freileitung, mit Sicherheitsstreifen

TEXTLICHER HINWEIS

Zu diesem Bebauungsplan wird eine Gestaltungssatzung gem. § 81 BauONW aufgestellt und ein Grünordnungsplan erarbeitet.

HINWEIS

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).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 5 Bau NVO sind Nebenanlagen gem. §14 Abs. 1 Bau NVO nicht zugelassen. Ausnahmsweise sind diese zulässig, wenn nach Prüfung durch die Gemeinde private nachbarliche und ökologische Belange nicht beeinträchtigt werden.
2. Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf nicht höher liegen als 50 cm über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage.
3. Im Bauwuch sind Garagen und Stellplätze nur bis zur Höhe der gartenseitigen Baugrenze zulässig. Dort, wo der Bauwuch an eine öffentliche Verkehrsfläche (Fußweg, Eckgrundstück) angrenzt, sind Stellplätze, Garagen und Carports mit einem Abstand von 0,5m zur Grundstücksgrenze zu errichten, um eine seitliche Begrünung zu gewährleisten.
Im Vorgartenbereich (Fläche zwischen Baugrenze und Erschließungsanlage) ist pro Einzelhaus max. ein weiterer Stellplatz neben der Garagenzufahrt zulässig, um eine Flächenversiegelung zu vermeiden.
Der weitere Bedarf ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu decken.
4. Gem. § 3 (4) Bau NVO sind pro Einzelhaus nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.
5. Gem. § 9 (1) 25a Bau GB sind die Grundstücksgrenzen zum benachbarten Grundstück mit Hecken auszubilden. Zugrunde zu legen ist die Pflanzliste des Grünordnungsplanes.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN HINWEISLICH

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 BAUO NW

1. Außenwandflächen
Alle Außenwandflächen sind in rotem und rotbraunem Sichtmauerwerk auszuführen. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden.
Bei max. 15 % der gesamten Außenwandflächen können insbesondere für Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse, auch folgende Materialien verwendet werden:
 - Sichtbeton (brettraue Schalung)-
 - Holz, dunkel lasiert oder weiß gestrichen
 - Putz (weiß / grau)
2. Dachform
Im gesamten Baugebiet sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis max. 1,50 m zulässig.
3. Dacheindeckung
Die Dacheindeckung ist unter Verwendung von Dachpfannen auszuführen. Für untergeordnete Bauteile sind Kupfer- und Zinkblechabdeckungen zulässig.
Bei Doppelhäusern ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden.

4. Dachausbildung

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von max. 1/2 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mind. 2.00 m vom Ortgang entfernt sein. Dächer von Doppelhaushälften sind mit derselben Dachneigung auszuführen.

5. Traufhöhen

1

in den mit MD* gekennzeichneten Bereichen

Die Traufhöhe darf ~~bei Eingeschossigkeit~~ 3,30 m über OK Gelände zugeordneter Erschließungsstraße nicht überschreiten.

6. Garagen

Zwei oder mehrere zusammenhängende Garagen können mit gemeinsamen Satteldach 20 - 30 Grad Dachneigung errichtet werden.

Für die Dachdeckung und Außenwandmaterialien der Garagen gelten sinngemäß Punkt 1 und 3 der Festsetzungen zum Hauptbaukörper.

Garagen, Stellplätze und Carports sind in den Bereichen, in denen sie an öffentliche Verkehrsflächen grenzen (Fußweg, Eckgrundstück), auf einer Breite von 0,50 m zur Grundstücksgrenze einzugrünen.

7. Mülltonnen

Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzung oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

8. Vorgarten - Einfriedungen

Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten) sind Mauern und Mauerpfeiler nicht zulässig.

Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit Rasenkantensteinen auszuführen oder darf nur in Form lebender Hecken oder Holzzäune (max. 1,00 m hoch) erfolgen.

Sonstige Zäune sind hinter den Abpflanzungen mit einer Maximalhöhe von 1,00 m zulässig.

Diese Vorgartenflächen sind gärtnerisch unter Verwendung des in der Pflanzliste des Grünordnungsplanes aufgeführten Pflanzmaterials zu gestalten.

Bei Süd - und Westzugang zum Wohngebäude sind ausnahmsweise für den Freisitz Einfriedungen als freiwachsende Hecken aus Mischgehölzen mit max. 1,80 m zulässig.

FÜR DIE 4. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

1 Änderung von I-geschossig in II-geschossig in den mit MD* gekennzeichneten Baufeldern.
Die bisher für diese Bereiche festgesetzte Traufhöhe von 3,30 m bleibt bestehen.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde hat in seiner Sitzung am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 4. vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB.

Dieser Beschluß ist am ortsüblich bekanntgemacht worden.
Ostbevern, den

Der Bürgermeister

Schriftführer

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

Der Bürgermeister

Gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom
bis an der Bauleitplanung beteiligt.
Ostbevern, den

Der Bürgermeister

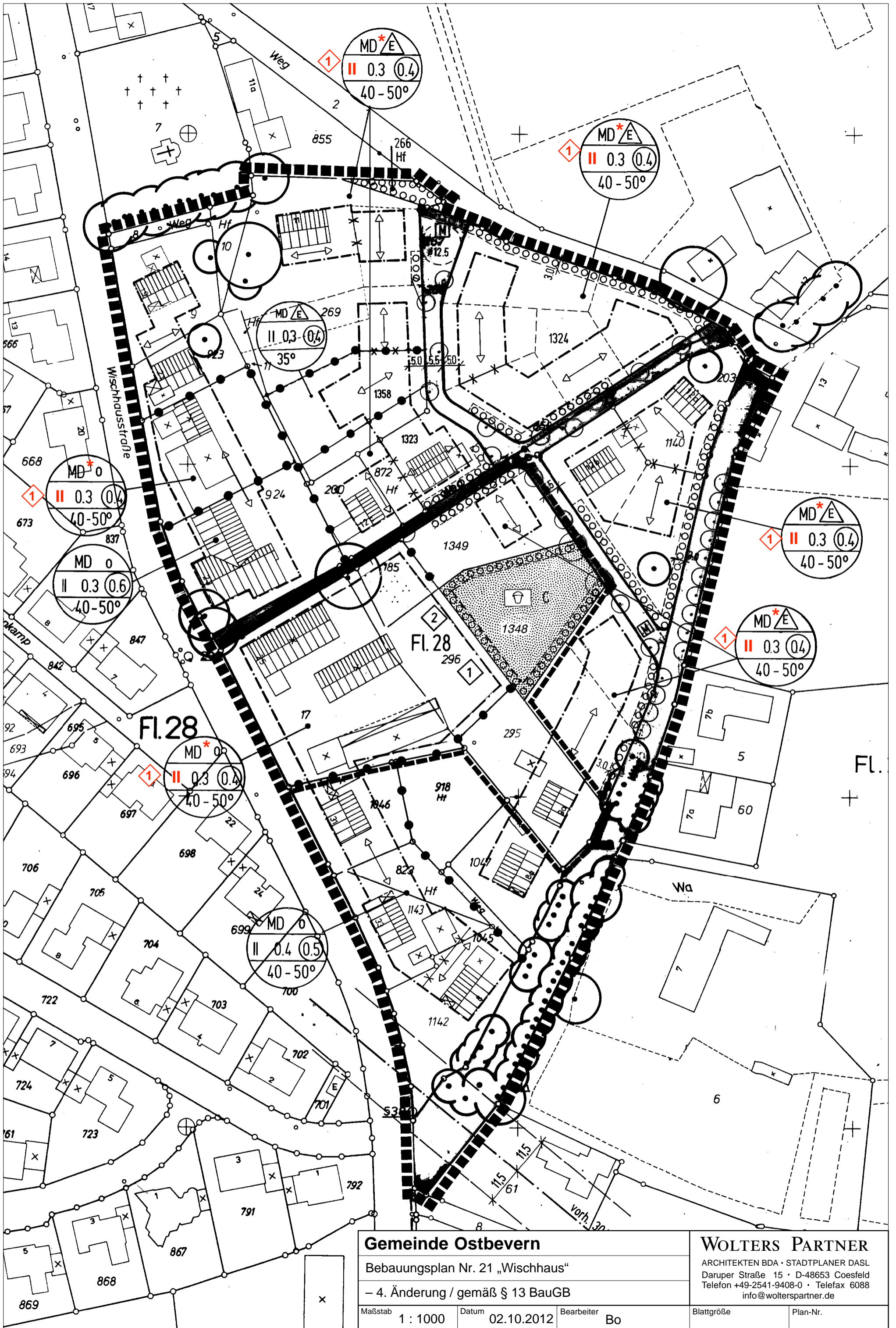
Diese 4. vereinfachte Änderung ist gem. § 10 BauGB am durch den Rat der Gemeinde als
Satzung beschlossen worden.
Ostbevern, den

Der Bürgermeister

Schriftführer

Diese 4. vereinfachte Änderung wurde am gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Ostbevern, den

Der Bürgermeister



Gemeinde Ostbevern

Bebauungsplan Nr. 21 „Wischhaus“

– 4. Änderung / gemäß § 13 BauGB

Maßstab 1 : 1000

Datum 02.10.2012

Bearbeiter Bo

WOLTERS PARTNER

ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER DASL
 Daruper Straße 15 · D-48653 Coesfeld
 Telefon +49-2541-9408-0 · Telefax 6088
 info@wolterspartner.de

Blattgröße

Plan-Nr.