

Erdgeschoss

Erbengemeinschaft Helene Frye u. Bernhard Frye
Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses

ARCHITEKTUR - UND SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIPL.-ING. HERMANN SCHAPMANN

GREVENER DAMM 2
48346 OSTBEVERN
TEL.: 02532/204
FAX: 02532/7755





1. Obergeschoss



2.Obergeschoss (Dachgeschoss)

Erbengemeinschaft Helene Frye u. Bernhard Frye
 Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses

ARCHITEKTUR - UND SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
 DIPL.-ING. HERMANN SCHAPMANN

GREVENER DAMM 2
 48346 OSTBEVERN
 TEL.: 02532/204
 FAX: 02532/7755





Ansicht Süd-West (Parkplatz)



Ansicht Nord-West

Ansichten 1

Erbengemeinschaft Helene Frye u. Bernhard Frye
Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses

ARCHITEKTUR - UND SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIPL.-ING. HERMANN SCHAPMANN

GREVENER DAMM 2
48346 OSTBEVERN
TEL.: 02532/204
FAX: 02532/7755





Ansicht Nord-Ost



Ansicht Süd-Ost

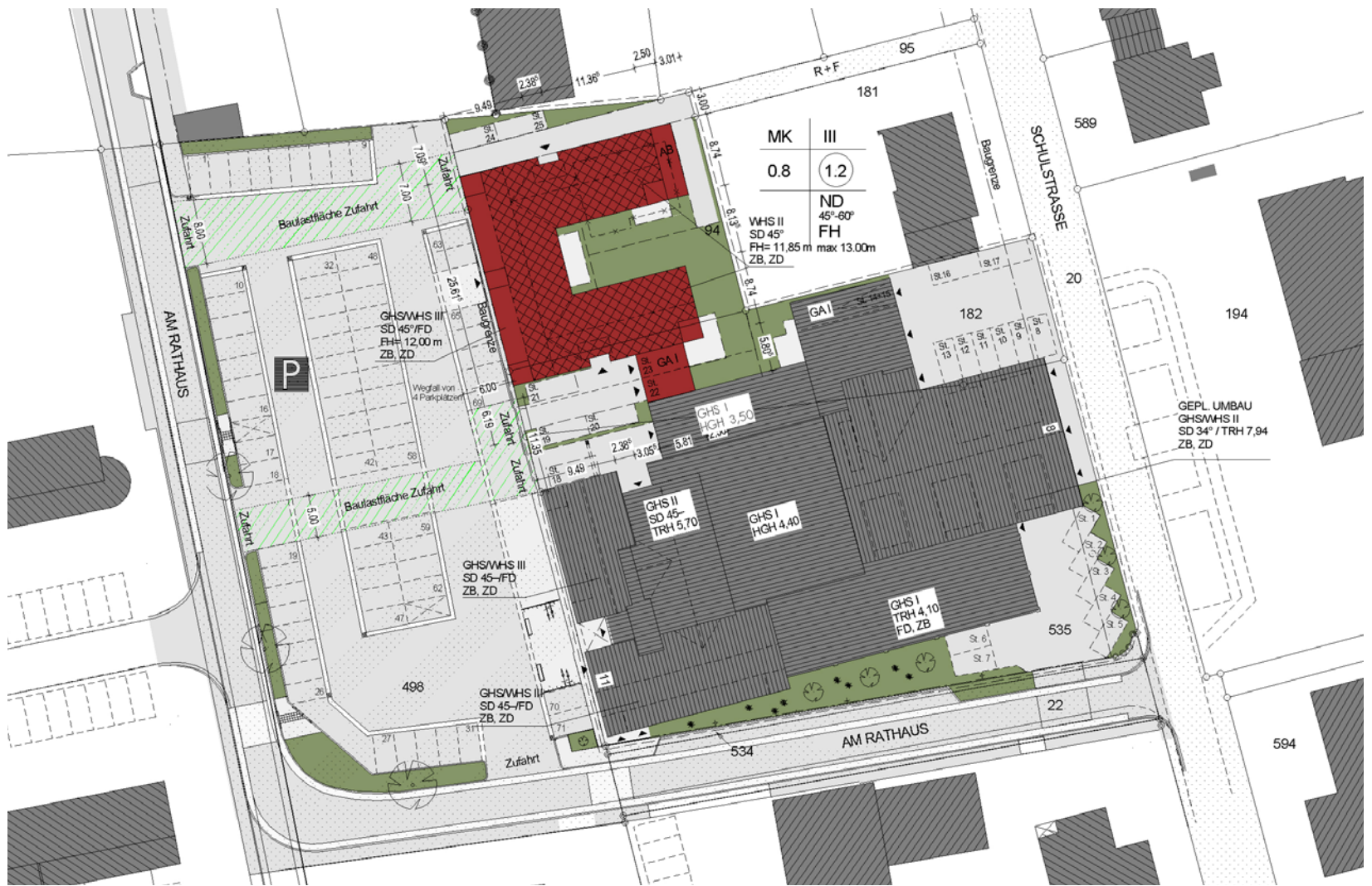
Ansichten 2

Erbengemeinschaft Helene Frye u. Bernhard Frye
Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses

ARCHITEKTUR - UND SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIPL.-ING. HERMANN SCHAPMANN

GREVENER DAMM 2
48346 OSTBEVERN
TEL.: 02532/204
FAX: 02532/7755



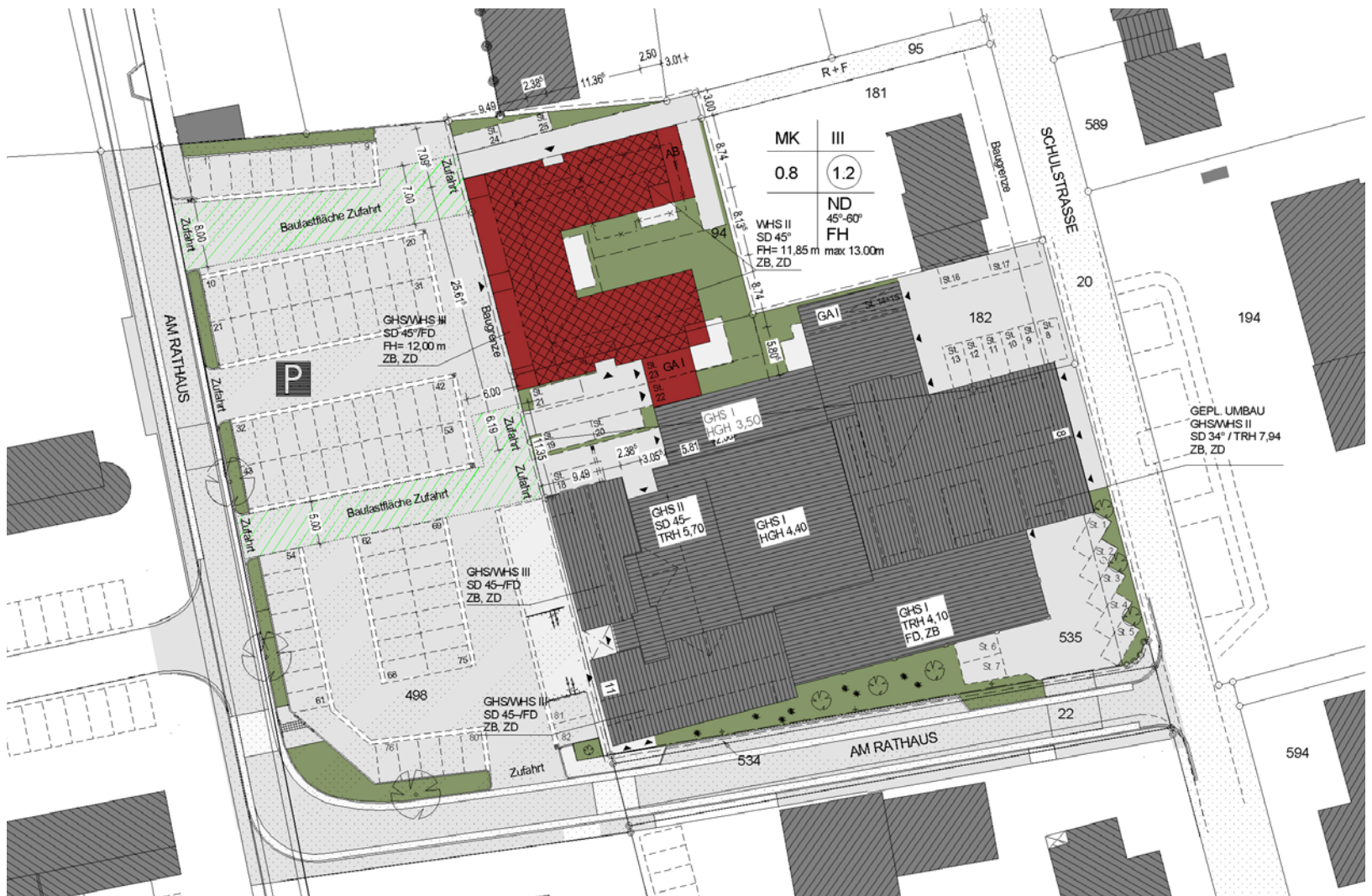


Lageplan Parkplatz Bestand

Erbengemeinschaft Helene Frye u. Bernhard Frye
 Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses

ARCHITEKTUR - UND SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIPL.-ING. HERMANN SCHAPMANN
 GREVENER DAMM 2
 48346 OSTBEVERN
 TEL.: 02532/204
 FAX: 02532/7755





Lageplan Parkplatz geänderte Aufstellung

Erbengemeinschaft Helene Frye u. Bernhard Frye
Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses

ARCHITEKTUR - UND SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIPL.-ING. HERMANN SCHAPMANN

GREVENER DAMM 2
48346 OSTBEVERN
TEL.: 02532/204
FAX: 02532/7755



Berechnung der erforderlichen PKW-Stellplätze:

zum

Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses

für die Frye Immobilien GmbH & Co. KG, Domhof 8 in 48346 Ostbevern

Baustelle: 48346 Ostbevern, Schulstrasse 4
Gemarkung Ostbevern; Flur 27; Flurstücke 94,182 und 535

1. Wohngebäude und Wohnheime

1.1. Gebäude Schulstraße 4

Gebäude mit Wohnungen, erforderlich: 1 Stellplatz je Wohnung

Anzahl altengerechte Wohnungen: 11

11 / 1 = 11 Stellplätze
= 11 Stellplätze

1.2. Gebäude Schulstraße 8

Gebäude mit Wohnungen, erforderlich: 1 Stellplatz je Wohnung

Anzahl Apartments Senioren-WG (Planung): 3

3 / 1 = 3 Stellplätze
= 3 Stellplätze

1.3. Gebäude Schulstraße 8

Altenwohnheime, Altenheime, Wohnheime für Menschen mit Behinderungen, erforderlich: 1 Stellplatz je 10-17 Plätze, jedoch min. 3 Stellplätze

Anzahl Plätze Senioren-WG (Planung): 12

12 / 17 = 0,7 Stellplätze
= 3 Stellplätze

1.4. Gebäude Am Rathaus 11

Sonstige Wohnheime erforderlich: 1 Stellplatz je 2-5 Plätze, jedoch min. 2 Stellplätze

Anzahl altengerechte Wohnungen (Bestand): 8

8 / 2 = 4 Stellplätze
= 4 Stellplätze

2. Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen

2.1 Gebäude Schulstraße 4

Büro- und Verwaltungsräume allgemein erforderlich: 1 Stellplatz je 30-40 qm Nutzfläche

Nutzfläche Büro (Planung): 187,85 qm

187,85 / 40 = 4,7 Stellplätze
= 5 Stellplätze

2.2 Gebäude Schulstraße 8

Büro- und Verwaltungsräume allgemein erforderlich: 1 Stellplatz je 30-40 qm Nutzfläche

Nutzfläche Beratungsbüro (Planung): 80,11 qm

80,11 / 40 = 2,0 Stellplätze
= 2 Stellplätze

3. Verkaufsstätten

3.1 Gebäude Am Rathaus 11

Verkaufsstätten bis 700 qm Verkaufsfläche

erforderlich: 1 Stellplatz je 30-50 qm Verkaufsfläche, jedoch min. 2 Stellplätze

Verkaufsfläche Backshop (Bestand): 61,19 qm

61,19 / 50 = 1,2 Stellplätze
= 2 Stellplätze

Verkaufsfläche Ladenlokal (Bestand): 54,64 qm

54,64 / 50 = 1,1 Stellplätze
= 2 Stellplätze

3.2 Gebäude Am Rathaus 11

Verkaufsstätten mit mehr 700 qm Verkaufsfläche

erforderlich: 1 Stellplatz je 10-30 qm Verkaufsfläche

Verkaufsfläche K+K (Bestand): 1207,66 qm

1207,66 / 30 = 40,3 Stellplätze
= 41 Stellplätze

Stellplatzbedarf gesamt: 73 Stellplätze

Vorhandene Stellplätze laut Lageplan: 21 Stellplätze im Freien auf dem Grundstück

4 Stellplätze in Garage

48 Stellplätze sind bei der Gemeinde
Ostbevern abgelöst worden.

73 Stellplätze

Stellplatznachweis

Erbengemeinschaft Helene Frye u. Bernhard Frye
Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses

ARCHITEKTUR - UND SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIPL.-ING. HERMANN SCHAPMANN

GREVENER DAMM 2
48346 OSTBEVERN
TEL.: 02532/204
FAX: 02532/7755



GFZ/GRZ - nur Gebäude

Grundstücksfläche = 3918.000 m ²	
Grundfläche = 2521.853 m ²	Grundflächenzahl = 2521.853 / 3918.000 = 0.644
Geschossfläche = 5169.962 m ²	Geschossfl.zahl = 5169.962 / 3918.000 = 1.320
Grundflächenzahl 0.644 < 0.8 zulässige GRZ Geschossfl.zahl 1.32 > 1.2 Überschreitung der zulässigen GFZ	

GFZ/GRZ - Gebäude und befestigte Flächen

Grundstücksfläche = 3918.000 m ²	
Grundfläche = 3263.176 m ²	Grundflächenzahl = 3263.176 / 3918.000 = 0.833
Geschossfläche = 5169.962 m ²	Geschossfl.zahl = 5169.962 / 3918.000 = 1.320
Grundflächenzahl 0.833 > 0.8 Überschreitung der zulässigen GRZ Geschossfl.zahl 1.320 > 1.2 Überschreitung der zulässigen GFZ	

GFZ/GRZ Gesamtanlage Schulstr. Nr. 8, 11, 4



GFZ/GRZ - nur Gebäude

Grundstücksfläche = 3098.000 m ²	
Grundfläche = 2009.498 m ²	Grundflächenzahl = 2009.498 / 3098.000 = 0.649
Geschossfläche = 3885.567 m ²	Geschossfl.zahl = 3885.567 / 3098.000 = 1.254
<p>Grundflächenzahl 0.649 < 0.8 zulässige GRZ</p> <p>Geschossfl.zahl 1.254 > 1.2 geringfügige Überschreitung der zulässigen GFZ</p>	

GFZ/GRZ - Gebäude und befestigte Flächen

Grundstücksfläche = 3098.000 m ²	
Grundfläche = 2565.844 m ²	Grundflächenzahl = 2565.844 / 3098.000 = 0.828
Geschossfläche = 3885.567 m ²	Geschossfl.zahl = 3885.567 / 3098.000 = 1.254
<p>Grundflächenzahl 0.828 > 0.8 geringfügige Überschreitung der zulässigen GRZ</p> <p>Geschossfl.zahl 1.254 > 1.2 geringfügige Überschreitung der zulässigen GFZ</p>	

GFZ/GRZ Gebäude Schulstr. 8, 11

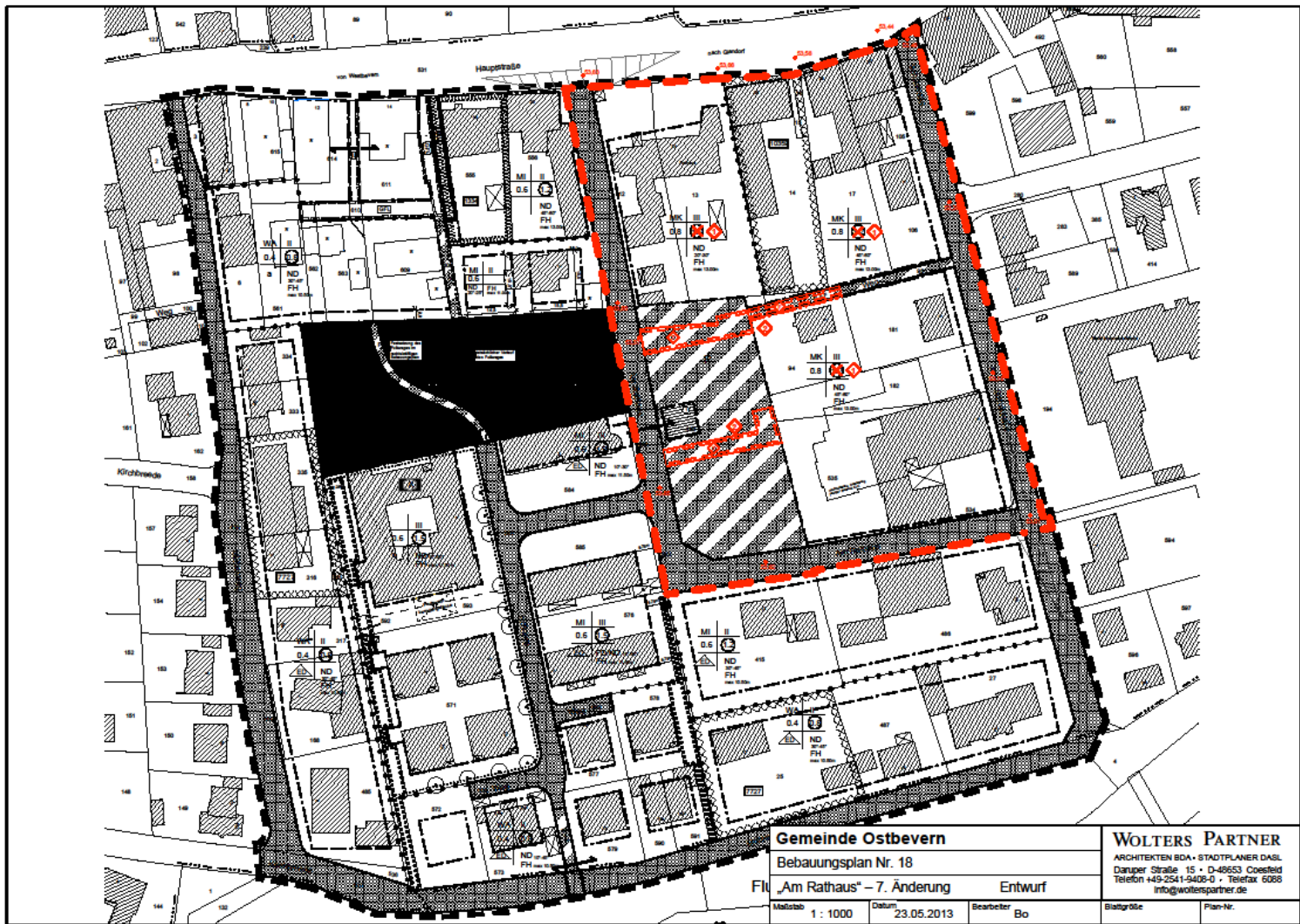
GFZ/GRZ - nur Gebäude

Grundstücksfläche = 956.000 m ²	
Grundfläche = 495.507 m ²	Grundflächenzahl = 495.507 / 956.000 = 0.518
Geschossfläche = 1217.548 m ²	Geschossfl.zahl = 1217.548 / 956.000 = 1.274
<p>Grundflächenzahl = 0.518 < 0.8 zulässige GRZ</p> <p>Geschossfl.zahl = 1.274 > 1.2 zulässige GFZ</p>	

GFZ/GRZ - Gebäude und befestigte Flächen

Grundstücksfläche = 956.000 m ²	
Grundfläche = 669.497 m ²	Grundflächenzahl = 669.497 / 956.000 = 0.700
Geschossfläche = 1217.548 m ²	Geschossfl.zahl = 1217.548 / 956.000 = 1.274
<p>Grundflächenzahl = 0.700 < 0.8 zulässige GRZ</p> <p>Geschossfl.zahl = 1.274 > 1.2 zulässige GFZ</p>	

GFZ/GRZ Gebäude Schulstr. Nr. 4



Gemeinde Ostbevern			WOLTERS PARTNER	
Bebauungsplan Nr. 18			ARCHITEKTEN BDA • STADTPLANER DASL	
Fl. „Am Rathaus“ – 7. Änderung Entwurf			Danger Straße 15 • D-48553 Coesfeld	
Maßstab 1 : 1000 Datum 23.05.2013 Bearbeiter Bo			Telefon +49-2541-9408-0 • Telefax 6088	
			info@wolterspartner.de	
			Blattgröße Plan-Nr.	

Änderung B-Plan

Erbengemeinschaft Helene Frye u. Bernhard Frye
 Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses

ARCHITEKTUR - UND SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIPL.-ING. HERMANN SCHAPMANN

GREVENER DAMM 2
 48346 OSTBEVERN
 TEL.: 02532/204
 FAX: 02532/7755



	Flächen mit Bindung zur Anpflanzung und Erhalt von Bäumen gem. § 9 (1) 25b und Abs. 6 BauGB
	Öffentliche Grünflächen
	Parkanlage/Obstwiese
	Kinderspielplatz Typ C (Kleinkinder)
	Sichtdreieck in einer Höhe von 0.80m bis 2.50m von jeder Sichtbehinderung freizuhaltende Fläche
	Zu erhaltende Einzelbäume
	Querungshilfe hinweislich
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können
	Altstandort nachrichtlich im Kataster des Kreises Warendorf

Darstellungen der Kartengrundlage

	vorhandene Gebäude
	vorhandene Gebäude mit Hausnummern
	Flurstücksgrenze, Flurstück mit Nr.
	Vorhandene Flurgrenze
	vorhandenes, nicht katasteramtlich eingemessenes Gebäude

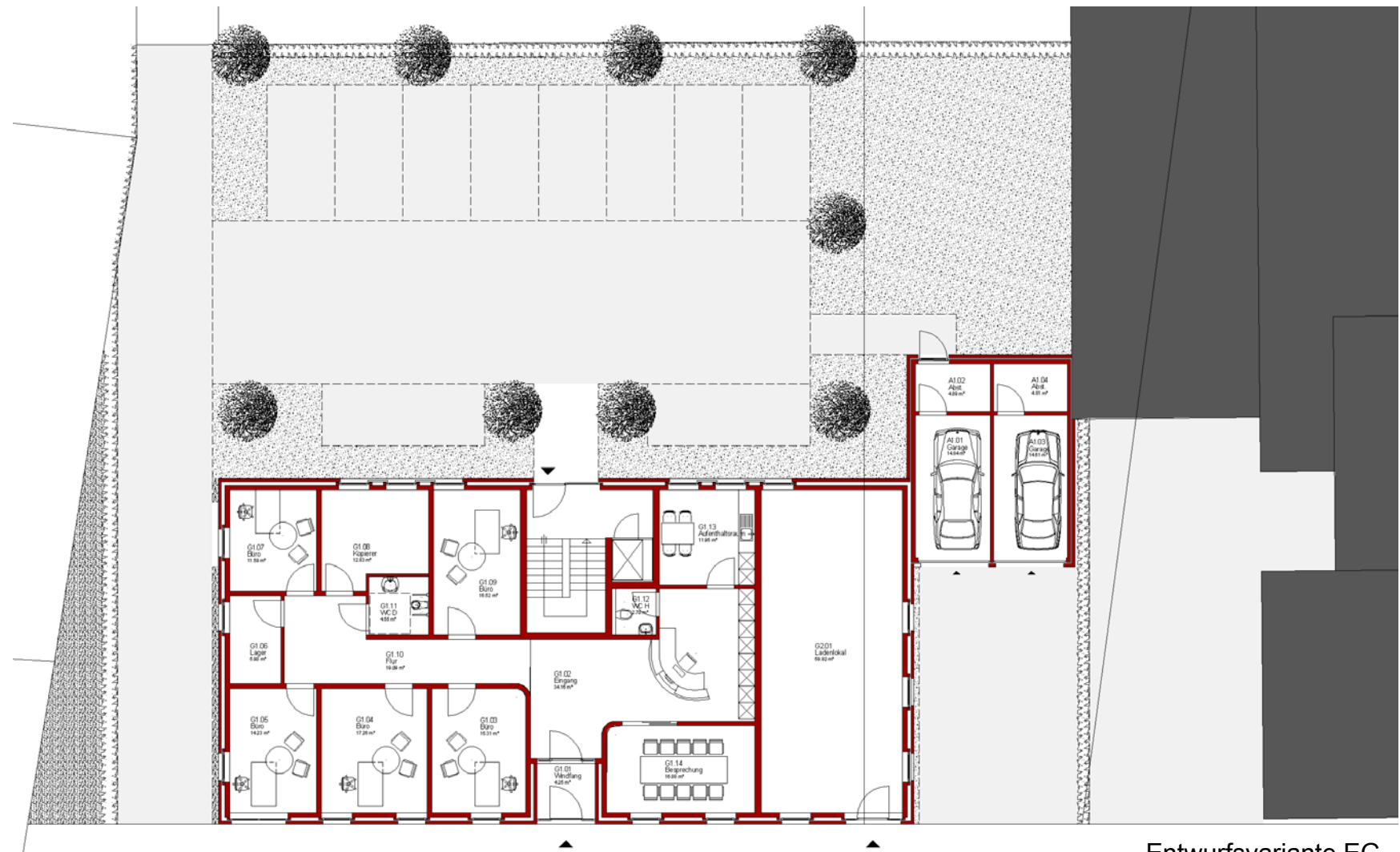
FÜR DIE 7. ÄNDERUNG

1. Aufhebung der festgesetzten Geschossflächenzahl.
2. Festsetzung eines Fahrrechtes für Anlieger sowie Änderung der Baugrenze in eine Baulinie entlang der nördlichen Parzellengrenze der Parzelle 94
3. Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 1
4. Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 2
5. Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 3

Textliche Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 (5), 1 (6), 4 (3) Nr. 5, 6 (2) Nr. 7 + 8, 6 (3), 7 (2) Nr. 2 + 5, 7 (3) Nr. 1, 7 (2) Nr. 6 und 7, 7 (4) BauNVO)
 Gem. § 1 (5) und (6) BauNVO werden die allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen im Sinne des § 4 (3) Nr. 5, § 6 (2) Nr. 7 und 8, § 6 (3), § 7 (2) Nr. 2 und 5 und § 7 (3) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
 Die gem. § 7 (2) Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO zulässigen Wohnungen sind im Sinne des § 7 (4) BauNVO nur im Obergeschoss zugelassen. Davon ausgenommen sind die bereits bestehenden Wohnungen im Erdgeschoss einschließlich derer Erweiterungen.
3 Ausnahmen für Wohnnutzung in Erdgeschossen sind gem. § 7 (4) BauNVO auch bei Neubebauung möglich, wenn dies städtebaulich begründet ist und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. In der Regel sind dabei die straßenseitig zugewandten Erdgeschoss-Flächen für Handel und Dienstleistung bereitzustellen.
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
4. Bezugspunkt für die im Bereich der 7. Änderung festgesetzten Firsthöhen sind die in den jeweils zugeordneten Erschließungsstraßen eingetragenen Kanaldeckelhöhen
3. Grundflächenzahl (§ 19 (4) BauNVO)
 Die gem. § 19 (4) BauNVO sonst zulässige Überschreitung der GRZ um 50 v. H. für Garagen und Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen ist unzulässig; versickerungsfähige befestigte Flächen können dagegen bei der GRZ-Berechnung unberücksichtigt bleiben. Versickerungsfähige Befestigungen sind Schotterrasen, Rasengittersteine, Mosaik- und Kleinfestflaster, Mittel- und Großflaster mit einer versickerungsfähig ausgebildeten Fugenbreite mit einer Breite $b > 1$ cm sowie wasserdurchlässige Pflastersysteme.
5 Im Kerngebiet bleibt die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO zulässig.
4. Anzahl der Wohnungen
 Je Einzelhaus sind im WA-Gebiet mit einer GRZ von 0,4 bis zu 6 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte bis zu 3 Wohneinheiten zulässig. In dem WA-Gebiet mit der GRZ 0,3 sind je Einzelhaus 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig.
5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)
 - a) - entfällt -
 - b) Zwischen den privaten Grundstücksgrenzen sind als Einfriedungen nur Schnitthecken aus bodenständigen Laubgehölzen gem. Pflanzliste zu pflanzen. Maschendrahtzäune bis max. 1,00 m Höhe sind nur in Verbindung mit o.a. Hecken zulässig. Abtrennungen von Freisitzen und Doppelhäusern sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Tiefe von 3,00 m durch Mauern oder Holzäune bis 2,00 m Höhe zulässig.
 - c) Einstellplätze für Kraftfahrzeuge, Fahrräder und Abfallbehälter sind mit Hecken, Anpflanzungen von Sträuchern oder immergrünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten gem. Pflanzliste einzugrünen.
 - d) Auf den Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze mindestens 1 Laubbaum gem. der Pflanzliste, alternativ in der Beeteinfassung oder in einer mindestens 2 qm großen Baumscheibe zu pflanzen.
 - e) - entfällt -
 - f) - entfällt -
 - g) Auf jedem privaten Grundstück ist pro angefangene 250 qm Grundstücksfläche mind. ein Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.

Änderung B-Plan



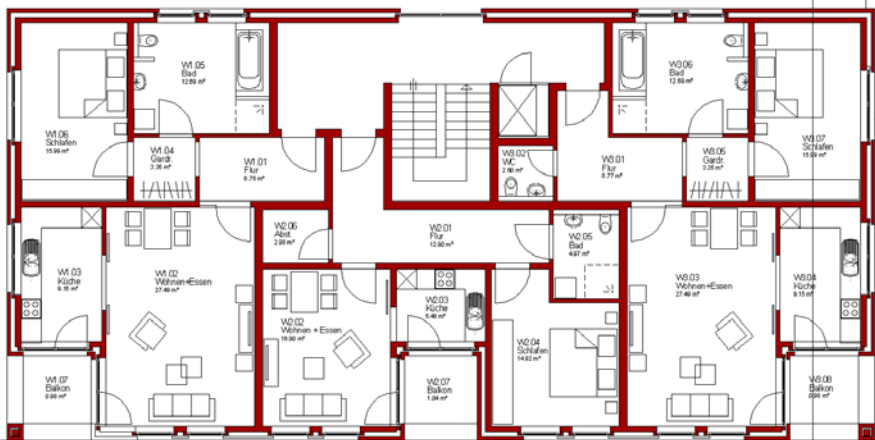
Entwurfsvariante EG

Erbengemeinschaft Helene Frye u. Bernhard Frye
 Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses

ARCHITEKTUR - UND SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
 DIPL.-ING. HERMANN SCHAPMANN

GREVENER DAMM 2
 48346 OSTBEVERN
 TEL.: 02532/204
 FAX: 02532/7755





Entwurfsvariante OG

Erbengemeinschaft Helene Frye u. Bernhard Frye
 Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses

ARCHITEKTUR - UND SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIPL.-ING. HERMANN SCHAPMANN
 GREVENER DAMM 2
 48346 OSTBEVERN
 TEL.: 02532/204
 FAX: 02532/7755

