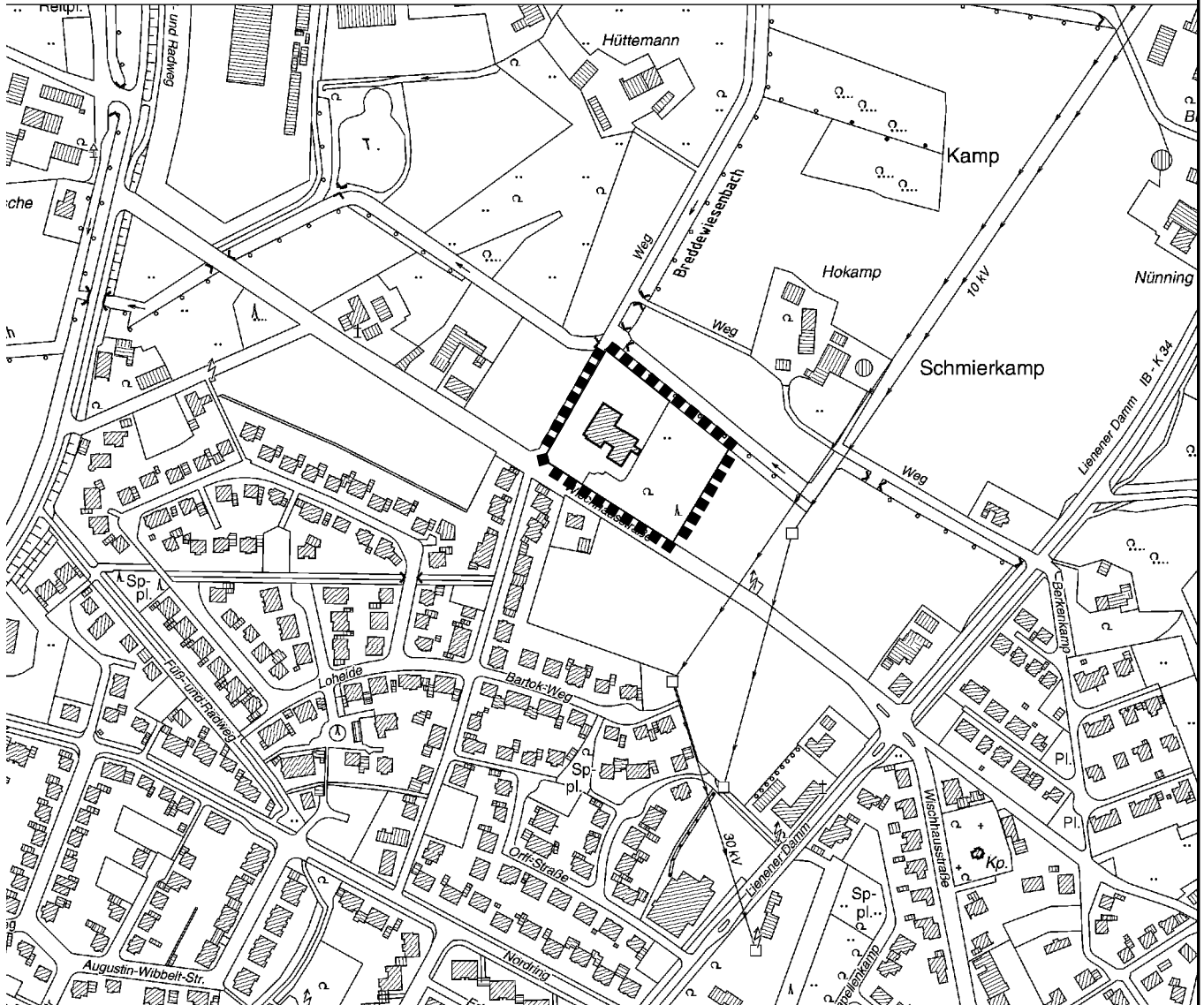


# GEMEINDE OSTBEVERN

## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 36

### "GEMEINDEZENTRUM WISCHHAUSSTRASSE"



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	16.06.2016		
PL GR	90 x 60		
BEARB.	F.L. / VI.		
M.	1 : 1.000		

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG


**WOLTERS PARTNER**

Architekten & Stadtplaner GmbH  
 Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld  
 Telefon +49 (0)2541 9408-0 • Fax 6088  
 info@wolterspartner.de

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

 WA Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

0,4 Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

FH max: Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße  
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

H max: Maximale Baukörperhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße  
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

X<sup>53.63</sup> Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN,  
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

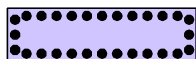
**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**

o Offene Bauweise

a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

 Baugrenze

**FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB**



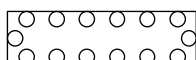
Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:



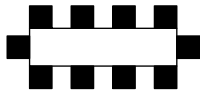
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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



Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

## SONSTIGE PLANZEICHEN



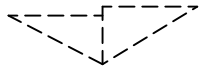
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
gem § 9 (7) BauGB



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und  
Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

**St**

Stellplätze

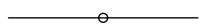


Sichtdreiecke -nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung  
ab 0,7 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Lärmpegelbereich III  
Lärmpegelbereich IV

Lärmpegelbereiche, siehe textliche Festsetzung Nr. 5

## BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE



Flurstücksgrenze

10

Flurstücksnummer



Gebäude mit Hausnummer

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

0 - 35 °

Dachneigung

## RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), 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 - (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), 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 -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), 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.

**Landschaftsgesetz NRW (LG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568) in der zuletzt geänderten Fassung.

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

# 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)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen

Die höchstzulässige Baukörperhöhe ist in der Planzeichnung eingetragen.

Unterer Bezugspunkt der höchstzulässigen Baukörperhöhen ist die dem Bauvorhaben nächst liegende eingetragene Höhe Meter ü. NHN im angrenzenden Straßenraum.

### 3. BAUWEISE

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten sind.

### 4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig.

### 5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr entlang der Wischhausstraße 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.

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, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ , res. gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 für die Außenbauteile von	
	Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen	Büroräumen oder ähnliches
I, II	30 dB	30 dB
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	40 dB

In den Bereichen, in denen der Immissionspegel nachts bei 50 dB(A) und höher liegt, ist für Schlafräume eine fensterunabhängige (mechanische) Lüftungseinrichtung (Wandteil) den vorzusehen. Diese Lüftungseinrichtungen sind so zu dimensionieren, dass die resultierende Schalldämmung der gesamten Außenfassade (Fenster, Lüftungseinrichtung, Wandteil) den Vorgaben entspricht. In den Bereichen, in denen die Orientierungswerte für den Tageszeitraum in den Freibereichen überschritten werden, sind bei Neubauten die Terrassen in den Schallschatten des Gebäudes (lärmabgewandte Seite) anzuordnen.

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes  $R'_{w, res}$  hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rolladenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes  $R'_{w, res}$  zu berücksichtigen.

Grundlage der Festsetzungen ist der Schalltechnische Bericht über die Verkehrslärmsituation im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 54 Ostbevern des Büros Kötter Consulting Engineers vom 02.09.2009.

- 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 Stellplatzflächen ist anteilig je 5 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.
- 6.2 In Sichtflächen an der Einmündung zur Wischhausstraße darf die Bepflanzung die Höhe von 0,70 m über Straßenoberkante nicht überschreiten.
- 6.3 Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind durch die Eigentümer mit heimischen, bodenständigen Gehölzen in einem Abstand von max. 1,25 m flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen und bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

## HINWEISE

- 1. SCHMUTZ- UND NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG**  
Die Eigentümer sind verpflichtet, im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Baufreistellungsverfahrens durch Vorlage eines Entwässerungsantrages die zu entwässernde versiegelte bzw. überbaute Fläche nachzuweisen.
- 2. DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE**  
Sowohl innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 36 "Gemeindezentrum Wischhausstraße" als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde Ostbevern, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind.  
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 LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW).
- 3. KAMPFMITTELVORKOMMEN**  
Bodeneingreifende Bauarbeiten sollten mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.
- 4. ARTENSCHUTZ**  
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sind gem. § 39 BNatSchG Gehölzentfernungen (Fällung, Rodung, „auf den Stock setzen“) in der Zeit vom 01.03 bis zum 30.09 eines jeden Jahres verboten.
- 5. GUTACHERTLICHE UNTERSUCHUNGEN**
- Schalltechnische Untersuchung:  
Kötter Consulting Engineers, Schalltechnischer Bericht über die Verkehrslärmsituation im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 54 Ostbevern, Rheine 02.09.2009  
Kötter Consulting Engineers, Schalltechnischer Bericht zu den Geräuschmissionen Ostbeverns, Bebauungsplan Nr. 54, Schreinerei Drees, Rheine, 10.09.2008
  - Bodengutachten  
ACB GmbH: Gutachten zu den Boden- und Bodenluftuntersuchungen auf dem Altstandort „Lederwarenfabrik Böckenholt“, Wischhausstraße 5 (00152 GA08), Münster, 06.10.2008, 31.10.2008 und 14.01.2009
  - Geruchsgutachten:  
Richters und Hüls: Geruchsgutachten zum BP Nr. 54 Wischhausstraße (G-2114-01), Ahaus, 10.06.2008, aktualisiert am 11.05.2016 (G-2114-02)
- 6. EINSICHTNAHME UNTERLAGEN**  
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) sowie die in der Planurkunde in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen Vorschriften, können im Rathaus der Gemeinde Ostbevern während der Dienststunden eingesehen werden.

# ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde hat am 19.01.2016 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches diese 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Dieser Beschluss ist am 06.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Ostbevern, den 20.01.2016

Bürgermeister  
Annen

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde hat am 19.01.2016 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 1. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.  
Ostbevern, den 20.01.2016

Bürgermeister  
Annen

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 23.05.2016 bis 10.06.2016 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.  
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 06.05.2016.  
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.  
Ostbevern, den 13.06.2016

Bürgermeister  
Annen

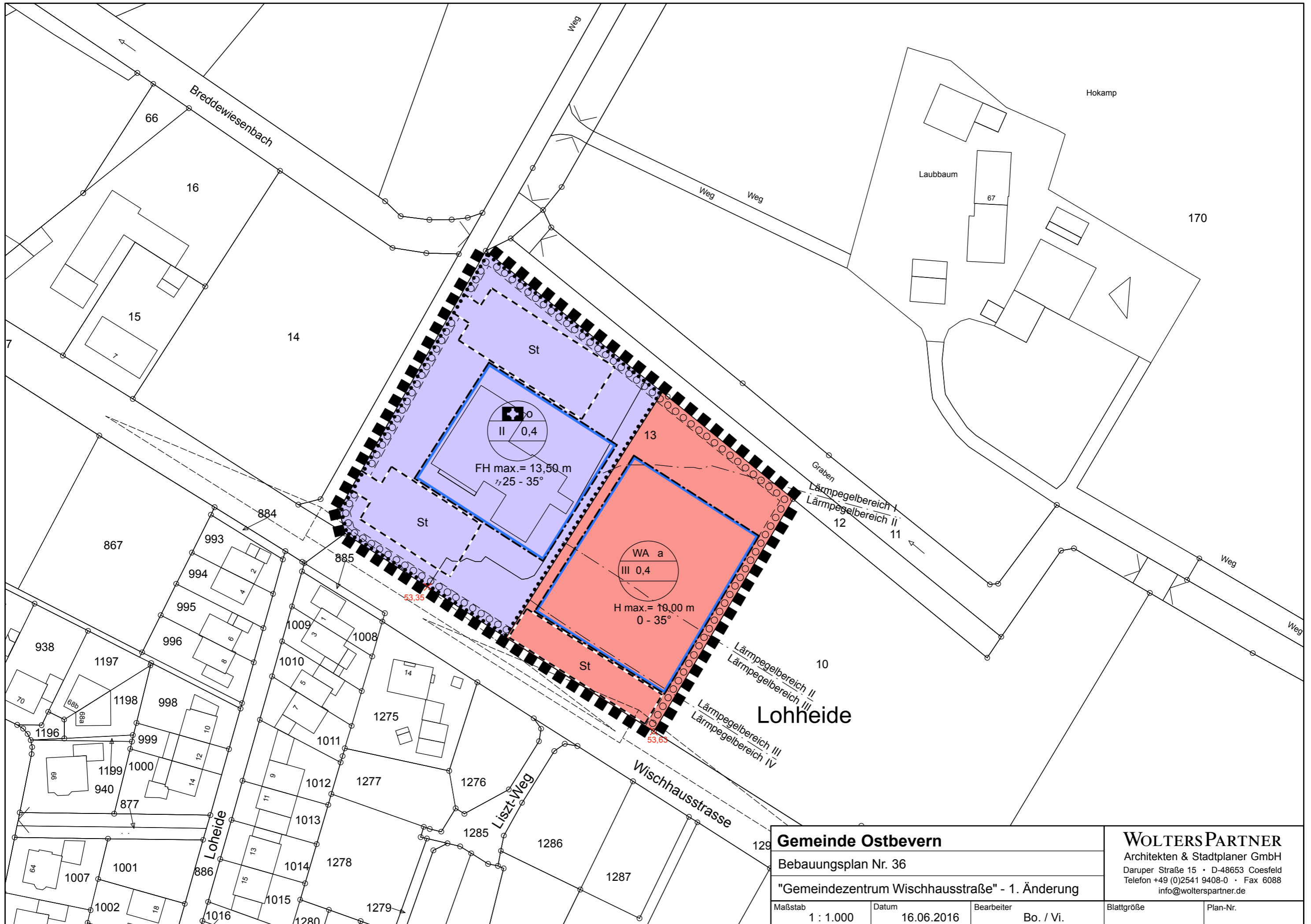
Der Rat der Gemeinde hat am 30.06.2016 gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 1. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
Ostbevern, den 01.07.2016

Bürgermeister  
Annen

Schriefführer  
Huesmann

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes am \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Ostbevern, den \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_

Bürgermeister  
Annen



<b>Gemeinde Ostbevern</b>			
Bebauungsplan Nr. 36			
"Gemeindezentrum Wischhausstraße" - 1. Änderung			
Maßstab	Datum	Bearbeiter	
1 : 1.000	16.06.2016	Bo. / Vi.	

<b>WOLTERS PARTNER</b>	
Architekten & Stadtplaner GmbH	
Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld	
Telefon +49 (0)2541 9408-0 • Fax 6088	
info@wolterspartner.de	
Blattgröße	Plan-Nr.