

### FESTSETZUNGEN - ZEICHEN -

- BEGRENZUNGSLINIEN**  
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 - Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
**WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.  
**MDg** Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO, gegliedert nach § 1 Abs. 4 BauNVO (siehe Festsetzungen-Text-Ziff. 9).
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
**II** Zahl der Vollgeschosse, Höchststrg.  
**1** Zahl der Vollgeschosse, zwingend  
**0,4** Grundflächenzahl, GRZ  
**07** Geschossflächenzahl, GFZ
- BAUWEISE**  
 o offene Bauweise  
 △ nur Einzelhäuser zulässig  
 Baugrenze, nicht überbaubare Grundstücksfl.  
 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte GRZ bestimmt, soweit es nicht durch die dargestellte überbaubare Grundstücksfläche eingeschränkt wird.
- GESTALTUNG GEM. § 81 BauONW**  
**SD** Satteldach  
 30°-35°±3° Dachneigung ±3° Differenz  
 TRH=375m Traufenhöhe, Höchstgrenze 375m  
 ↳ Hauptfirstrichtung  
 ⊕ Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtung
- FLÄCHEN FÜR GEMEINBED**  
 ⊕ Jugendheim
- VERKEHRSLÄCHEN, ÖFFENTL.**  
 P Gehweg  
 P Fahrbahn  
 P Parkstreifen  
 P Gehweg  
 Aufteilung des Straßenquerschnittes (nachrichtl.)  
 — Straßenbegrenzungslinie  
 — Zu- und Ausfahrtsverbot  
 Zuordnung zur Erschließungsfläche  
 Verkehrsgrün im Sinne von § 127, Abs. 2, Ziffer 3 BBauG  
 ⊕ Gesperrt für Kraftfahrzeuge, frei für Fußgänger und Radfahrer.
- VERSORGUNGSANLAGEN**  
 ⊕ Fläche für Versorgungsanlagen  
 ⊕ Umformerstation
- GRÜNFLÄCHEN, ÖFFENTL.**  
 ⊕ öffentliche Grünfläche  
 ⊕ Kinderspielplatz, Spielbereich B gem. Rd.Erl. d. Innenmin. v. 31.07.1974 VC 2-901.II.
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**  
 △ Sichtfelder, von Sichtbehinderungen > 0,60m, gemessen ab OK Fahrbahn, freizuhalten.  
 Pflanzgebot, flächenhafte Anpflanzung von landschaftsbunenden Bäumen und Strüchern.  
 ⊕ Pflanzgebot für hochstämmige Einzelbäume.

### NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Vor Bezug der neuen Häuser ist ein ausreichender Feuerlösch- und Versorgungsdruck über das öffentliche Netz sicherzustellen.
  - Die Kanalisation ist nach einem gem. § 45 LUG zu genehmigenden Entwässerungsentwurf vor Bezug neuer Häuser zu verlagern.
  - Gemäß § 4 Abfallbeseitigungsgesetz dürfen Abfälle nur auf der dafür vorgesehenen Deponie abgelagert werden. Sobald die Abfallbeseitigung überörtlich geregelt ist, sind die Abfälle der genehmigten Deponie zuzuführen.
  - Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 BBauG) sowie Begrenzungen von Verkehrsflächen. Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbau- bestimmungen des § 25 Abs. 3 Satz 1 LStrG, nicht § 25 Abs. 3 Satz 2 LStrG.
  - Innerhalb der im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 BBauG gekennzeichneten lärmbelasteten Flächen, die u.a. dem Wohnen dienen, können Lärmbelastungen auftreten, die die in Tabelle 4 der Vornorm DIN 18005 Bl. 1 angegebenen Planungsrichtwerte für Allgemeines Wohngebiet (55/40 dB(A) Tag-/Nachtwert) um bis zu 7,0 dB(A) und für Dorfgebiet (60/45 dB(A) Tag-/Nachtwert) um bis zu 1,5 dB(A) überschreiten. Die Überschreitungswerte liegen damit innerhalb der vorgesehenen Toleranzgrenze von 10 dB(A). Bei Neubauvorhaben, die auch oder vorwiegend dem Wohnen dienen, sowie sonstigen schutzbedürftigen Gebäuden innerhalb dieser lärmbelasteten Flächen ist nur durch geeignete Gestaltung der Grundrisse und ausreichende bauliche Schallschutzvorkehrungen sicherzustellen, daß im Innern von Aufenthaltsräumen ein Schallpegel gewährleistet ist, der eine von Außengeräuschen ungestörte Nutzung ermöglicht. Die Baugenehmigungsbehörde hat gem. Rd.Erl.d. Innenministers vom 08.11.73 (SMBL.NU.2311) Ziffer 5 Punkt 2 den Bauherren im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren schriftlich zu empfehlen, im eigenen Interesse diejenigen baulichen Vorkehrungen zu treffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten. Auf die Begründung, Ziffer 5 - Immissionen -, zum Bebauungsplan wird hingewiesen.
- Gemäß § 39 (5) BNatSchG sollten Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchgeführt werden.

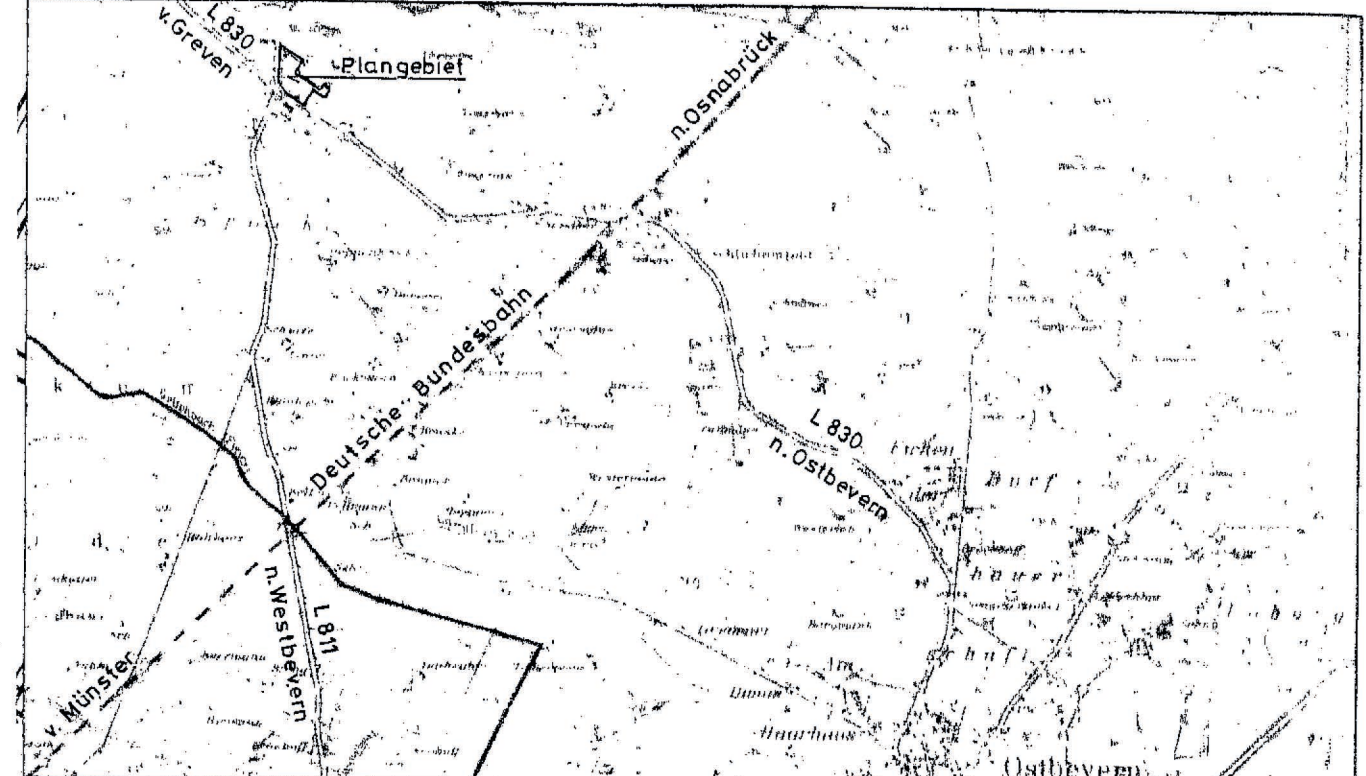
### NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

- bestehende Wohngebäude bzw. Nebengebäude
- bestehende Flurgrenze
- FL 107 Flurnummer z.B.
- bestehende Flurstücksgrenze
- 93 Flurstücksnummer z.B.
- geplante Flurstücksgrenze
- Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Westbevern-Brock"
- lärmbelastete Flächen gem. § 9 Abs. 5 BBauG
- 59 Abs. 5 BBauG (siehe nachrichtl. Hinweise Ziff. 5)

### FESTSETZUNGEN - TEXT -

- Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Straßenbau- und Entwässerungsplänen; die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf nicht höher liegen als 0,50 m über Straßenkante. Die festgesetzten Traufenhöhen beziehen sich auf Straßenkante.
- Drempel, gemessen von Oberkante Fußboden des Dachgeschosses bis zum Anschnitt der Außenmauer mit der Sparrenoberkante sind bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß und 30°-35° ± 3° Dachneigung bis zu einer Höhe von 0,35 m zwei Vollgeschossen und 48°-50° ± 3° Dachneigung bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig.
- Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung von ≥ 45° bis zur Hälfte der Gebäudelänge zulässig.
- Freistehende Garagen und Nebenanlagen müssen Flachdächer erhalten. Kellergaragen sind nicht gestattet. Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind alle Baukörper profildüchtig zu errichten. Untergeordnete Anbauten mit Flachdach sind zugelassen.
- Für jedes Grundstück darf nur eine Zufahrt zur Straße angelegt werden. Vor Garagen ist ein Abstellplatz von mind. 5,00 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze ohne Abschlußtor einzurichten.
- Mindestens 2/3 der Außenwandflächen aller Baukörper sind in Verblendmauerwerk (Mauerziegel oder Klinker) auszuführen.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zugelassen.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und vorderen Baugrenzen gelten als Vorgärten. Sie dürfen zur Straße und zur seitlichen Nachbargrenze hin keine feste Einfriedigung erhalten. Vorgartenflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Abgrenzungen zum Verkehrsraum sind bis zu einer Höhe von max. 0,25 m, gemessen von Bürgersteigoberkante zulässig.
- In dem gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliederten Dorfgebiet - MDg - sind nur nachstehende Nutzungsarten des § 5 Abs. 2 BauNVO zugelassen:  
**MDg1:** § 5, Abs. 2, Ziffer 3, 5, 6 und 8; dies sind im einzelnen:  
 Ziffer 3, sonstige Wohngebäude,  
 Ziffer 5, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
 Ziffer 6, Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen,  
 Ziffer 8, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
**MDg2:** § 5, Abs. 2, Ziffer 3, 5 und 8, dies sind im einzelnen:  
 Ziffer 3, sonstige Wohngebäude,  
 Ziffer 5, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
 Ziffer 8, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### GEMEINDE OSTBEVERN KREIS WARENDORF



ÜBERSICHTSPLAN M. 1: 50 000

## GEMEINDE OSTBEVERN

### BEBAUUNGSPLAN

### "OSTBEVERN-BROCK" TEILPL. II

Einschließlich der 1. - 4. Änderung  
 Für die 5. vereinfachte Änderung, Wolters Partner, Coesfeld  
 Stand: Entwurf öffentliche Auslegung  
 Datum: 27.07.2016

### ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

- § 94 und 28 der Gemeindeordnung für das Land NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.1974 (GV. NW. 1975, S. 91) zuletzt geändert am 08.04.1975 (GV. NW. 1975, S. 304)
- § 91, 2, 2a, 8 - 13a u. 30 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d. Neufassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I, S. 2256)
- § 103 der Bauordnung für das Land NRW i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.01.1979 (GV. NW., S. 36) zuletzt geändert am 15.07.1976 (GV. NW. 1976, S. 264) in Verbindung mit § 4 der Durchführungsverordnung zum BBauG i.d.F. der 3. Änderungsverordnung vom 21.04.1970 (GV. BI., S. 299) und § 9 Abs. 4 BBauG
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I, S. 1763)
- Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 (BGBl. I, S. 21)

### FÜR DIE 5. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. vereinfachten Änderung
- 1 Erweiterung der überbaubaren Fläche auf dem Grundstück Am Kirchgarten 11.
- 2 Änderung der festgesetzten Dachneigung von 48°-50°±3° in 30°-45°±3° für den Bereich der 5. vereinfachten Änderung.

### ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde hat am 31.05.2016 gem. § 2 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen. Dieser Beschluss ist am Ortüblich bekannt gemacht worden.  
 Ostbevern, den  
 Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden hat gem. §§ 3 und 4 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.  
 Ostbevern, den  
 Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Ostbevern hat am gem. § 13 i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches diese 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.  
 Ostbevern, den  
 Bürgermeister Schriftführer

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes am Ortüblich bekannt gemacht worden.  
 Mit dieser Bekanntmachung ist die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.  
 Ostbevern, den  
 Bürgermeister

### 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.

### 5. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

Stand: Entwurf öffentliche Auslegung  
 Datum: 27.07.2016

### WOLTERS PARTNER

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