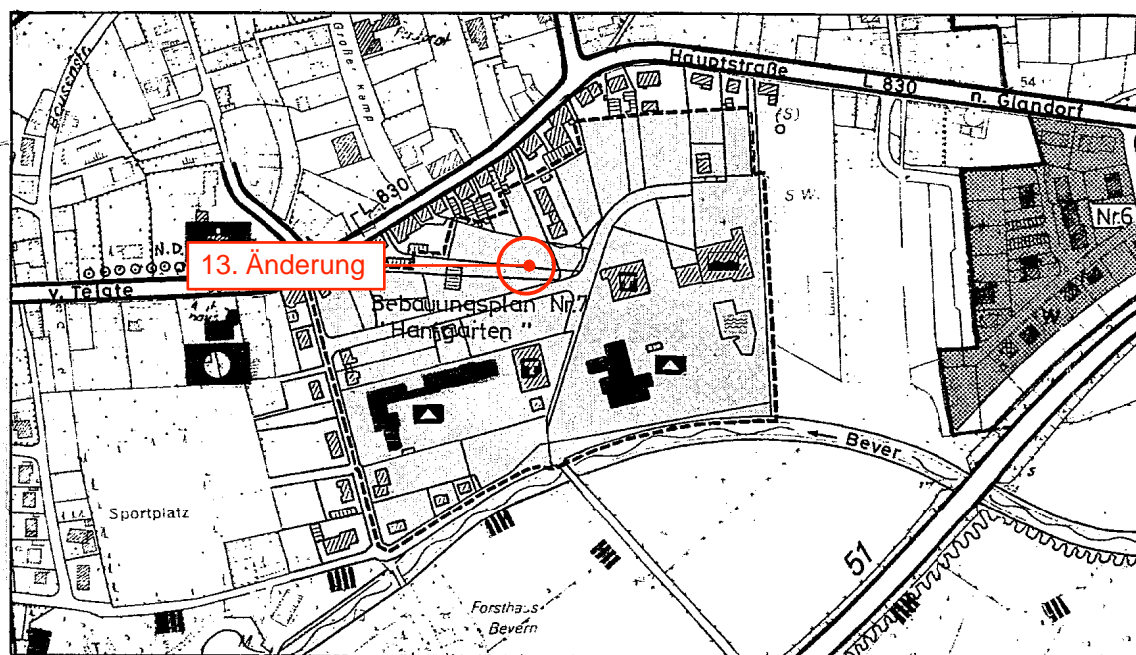


GEMEINDE OSTBEVERN

KREIS WARENDORF



ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:5000

GEMEINDE OSTBEVERN

BEBAUUNGSPLAN NR. 7

"HANFGARTEN"

13. ÄNDERUNG

Einschließlich der 1. - 11. Änderung

. AUSFERTIGUNG

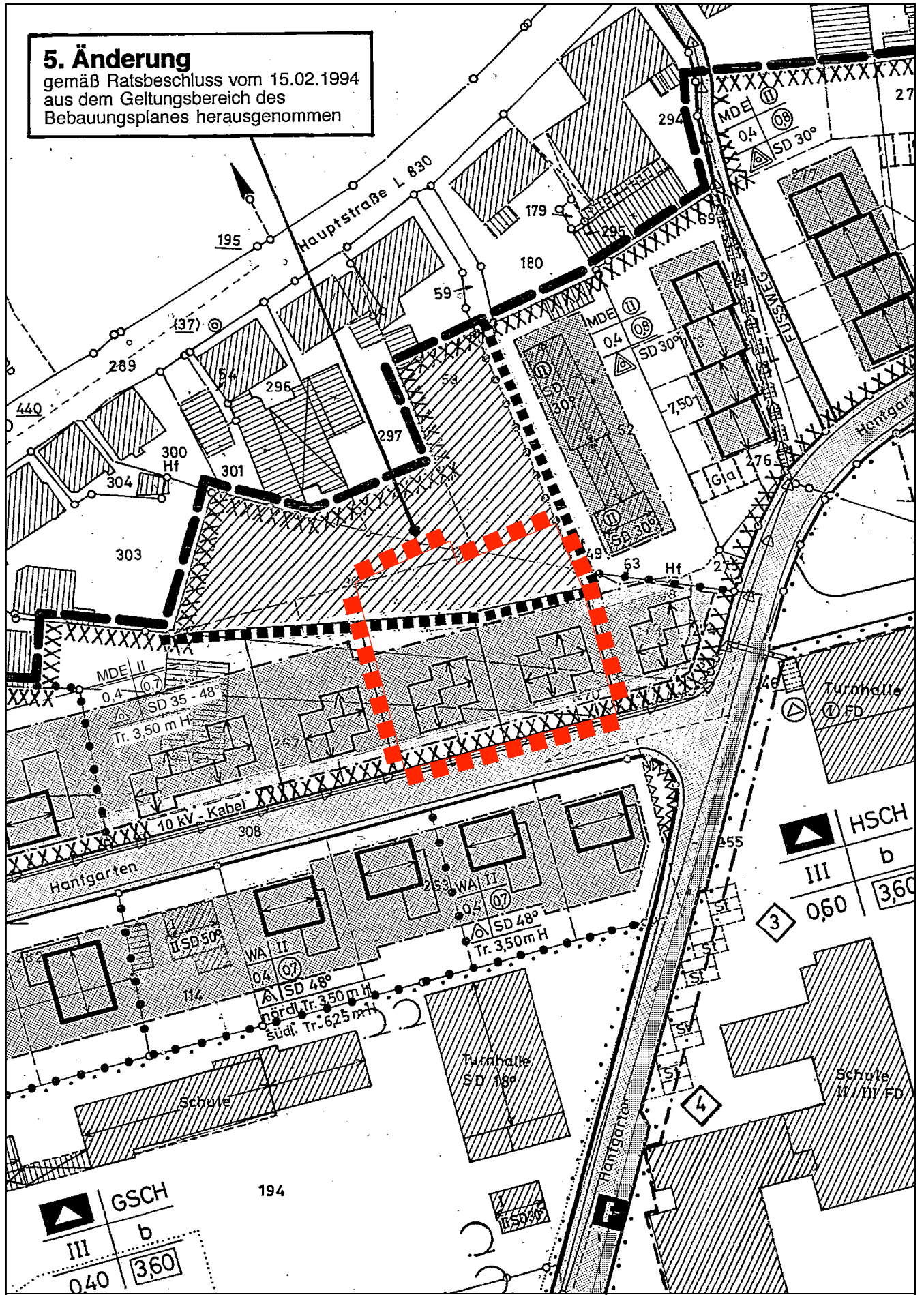
M. 1:1000

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

- I. §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. 12. 1974 (GV. NW. 1975, S. 91) zul. geä. am 08. 04. 1975 (GV. NW. 1975, S. 304)
- II. §§ 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. 06. 1960 (BGBl. I, S. 341)
- III. § 103 der Bauordnung für das Land NRW i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. 01. 1970 (GV. NW. S. 96) in Verbindung mit § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum BBauG i. d. F. der 3. Änderungsverordnung vom 21. 04. 1970 (GV. NW., S. 299) und § 9 Abs. 2 BBauG
- IV. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. 11. 1968 (BGBl. I, S. 1237)
- V. Planzeichenverordnung vom 19. 01. 1965 (BGBl. I, S. 21)

5. Änderung

gemäß Ratsbeschluss vom 15.02.1994
aus dem Geltungsbereich des
Bebauungsplanes herausgenommen



Gemeinde Ostbevern

Bebauungsplan Nr. 7 „Hanfgarten“

Stand: Rechtskraft

WOLTERS PARTNER

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

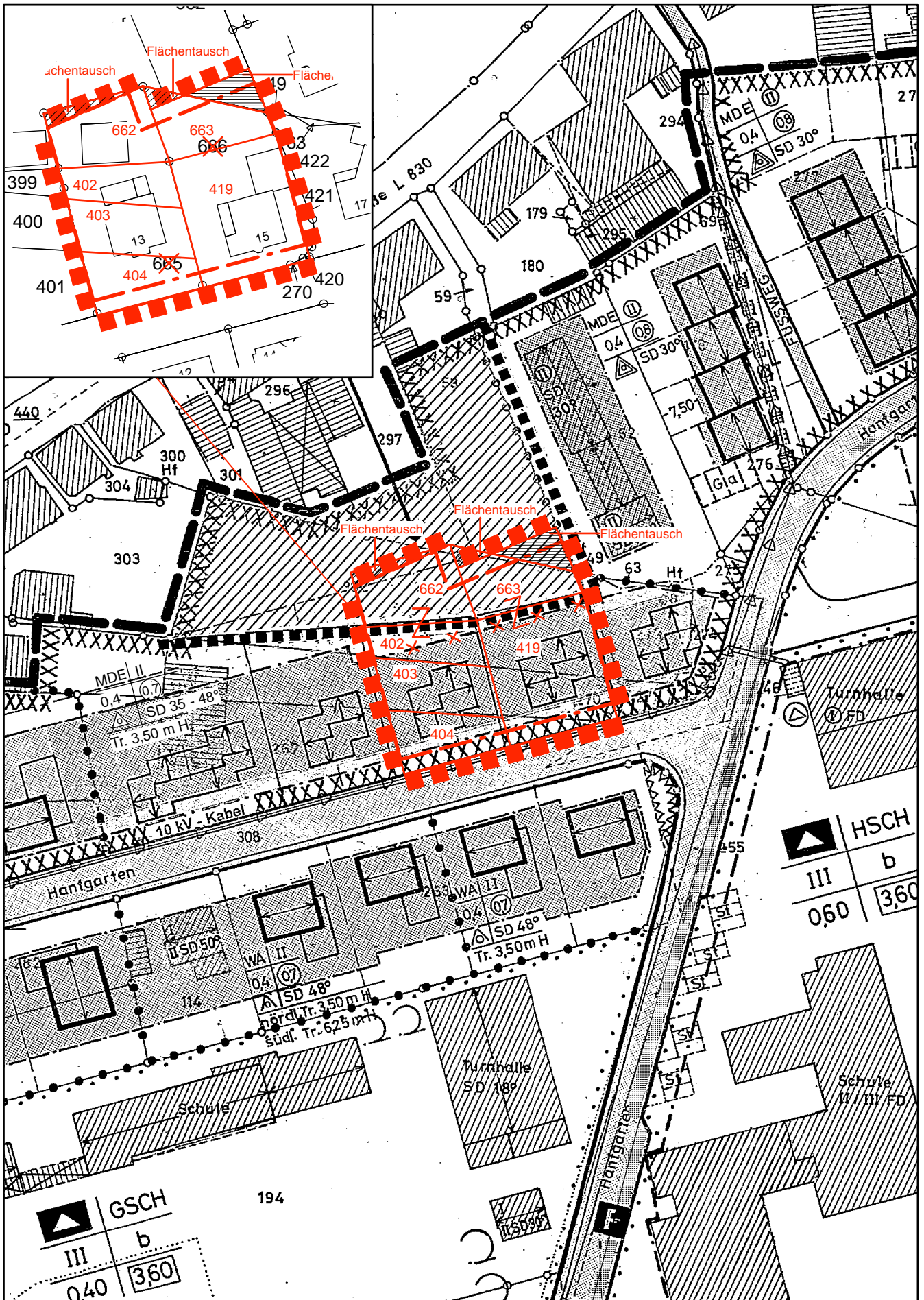
Maßstab
1 : 1.000

Datum

Bearbeiter
Vi.

Blattgröße

Plan-Nr.



Gemeinde Ostbevern
 Bebauungsplan Nr. 7 „Hanfgarten“
 13. vereinfachte Änderung

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

Maßstab 1 : 1.000	Datum 16.03.2018	Bearbeiter Vi. / Bo	Blattgröße	Plan-Nr.
----------------------	---------------------	------------------------	------------	----------

FÜR DIE 13. VEREINFACHTE ÄNDERUNG



Erweiterung der überbaubaren Fläche auf dem Grundstücken Hanfgarten 13 und 15 sowie Eintragung der neuen Grundstücksgrenzen / Flurstücksnummern 402, 403, 404, 419, 662 und 663.

Die Flurstücke 662 und 663 werden aus dem nördlich angrenzenden BP Nr. 29 „Ortsmitte II“ wieder in den BP Nr. 7 „Hanfgarten“ einbezogen.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde hat am __.__.____ gem. § 2 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 13. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen. Dieser Beschluss ist am __.__.____ ortsüblich 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 13. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.
Ostbevern, den __.__.____

Bürgermeister


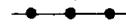
Schriftführer

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 13. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die 13. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.
Ostbevern, den __.__.____

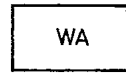
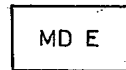
Bürgermeister

FESTSETZUNGEN - ZEICHEN -




BEGRENZUNGSLINIEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Abgrenzung unterschiedl. Nutzung





ART DER BAULICHEN NUTZUNG

-  Allgemeines Wohngebiet
-  Dorfgebiet mit Einschränkung

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- FH max.= maximale Firsthöhe
- HGH. max.= maximale Hauptgesimshöhe
- H max.= maximale Baukörperhöhe
-  Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- II Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
- II/III Zahl der Vollgeschosse, als Mindest-/Höchstgrenze
- 04 Grundflächenzahl, GRZ
-  Geschossflächenzahl, GFZ
-  Baumassenzahl, BMZ



BAUWEISE

-  nur Einzelhäuser zulässig
-  nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
-  nur Hausgruppen zulässig besondere Bauweise, geschlossene Bauweise
-  überbaubare Grundstücksfläche



Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte GRZ bestimmt, soweit es nicht durch die dargestellte überbaubare Grundstücksfläche eingeschränkt wird.

GESTALTUNG GEM. § 103 (1) BauO NW




- FD Flächdach
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- D 48° Dachneigung, ± 3°
- Tr. 3,50m Traufenhöhe, z.B., 3,50m
- H Höchstgrenze der Traufenhöhe

- FH max.= maximale Firsthöhe
- HGH max.= maximale Hauptgesimshöhe
-  Hauptfirstrichtung
-  Hauptfirstrichtung - giebel- und/oder traufenständig






VERSORGUNGSANLAGEN

-  Fläche für Versorgungsanlagen
-  Umformerstation
-  10-kV-Erdkabel

FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF

-  Grundschule, GSCH
-  Hauptschule, HSCH
-  Hallenbad

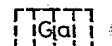
VERKEHRSFLÄCHEN, ÖFFENTL.

-  Gehweg
-  Fahrbahn
-  Parkstreifen
-  Gehweg
-  Straßenbegrenzungslinie

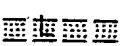

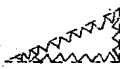

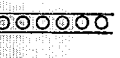

GRÜNFLÄCHEN, ÖFFENTL.

-  Freibad

FLÄCHEN FÜR GARAGEN

-  Garagen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

-  mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Gemeindeverwaltung und der VEW AG
-  mit Geh- und Fahrrecht belastete Fläche zugunsten des Unterhaltsträgers
-  Sichtfelder von Sichtbehinderungen > 0,70m gemessen ab OK Fahrbahn, freizuhalten.
-  Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (Lärmschutzwall)
-  Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-  Fläche für Stellplätze

- Pfg Pflanzbindung für die Erhaltung von Einzelbäumen, begründete Ausnahmen können zugelassen werden.

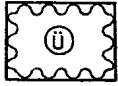
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



bestehende Wohn- und Nebengebäude



Bebauungsmöglichkeit



bestehende Grenze des gesetzl. Überschwemmungsgebietes



zu erhaltende Bäume

—○— bestehende Flurstücksgrenze

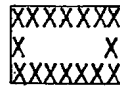
--- geplante Flurstücksgrenze

194 Flurstücksnummer z.B.

--- bestehende Flurgrenze

27 bestehende Flurnummer

St. Stellplätze



lärmbelastete Flächen gem. § 9, Abs. 3 BBauG, siehe nachrichtl. Hinweise Ziff. 6

NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Vor Bezug der neuen Häuser ist ein ausreichender Feuerlösch- und Versorgungsdruck über das öffentliche Netz sicherzustellen.
2. Soweit noch nicht geschehen, ist die Kanalisation nach dem im Jahr 1972 genehmigten Zentralabwasserplan vor Bezug neuer Häuser zu erstellen.
3. Gem. § 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.
4. Bevor für die auf dem Flurstück 178 geplanten Bauvorhaben die Baugenehmigung erteilt wird, ist den Vereinigten Elektrizitätswerken Westf., Bezirksdirektion Münster, das Baugesuch zwecks Überprüfung, ob der Abstand zum 10-KV-Kabel ausreicht, vorzulegen.
5. Vor dem Ausbau der Einmündung der Schulstraße in die Landstraße L 830 ist in Abstimmung mit dem Landesstraßenbauamt Münster und dem zuständigen Straßenverkehrsamt ein Knotendetailplan aufzustellen.
6. Innerhalb der im Bebauungsplanentwurf gem. § 9, Abs. 3 BBauG gekennzeichneten lärmbelasteten Flächen, die u.a. dem Wohnen dienen, können Lärmbelastungen auftreten, die die in Tabelle 4 der Vornorm DIN 18005 Blatt 1 angegebenen Planungsrichtpegelwerte für Allgemeines Wohngebiet nur bei Tage um nicht mehr als 10 dB(A) - nämlich bis zu 6 dB(A) überschreiten.
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. des Innenministers v. 06.11.73 (SMB1.NW.2311) Ziff.3 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 gutachtliche Untersuchung des Institutes für Schall- und Wärmeschutz, 4300 Essen 14, Krekeler Weg 48, vom 19.11.76 wird hingewiesen.
7. **ALTLASTEN**
Ein Verdacht auf Altlasten besteht im Geltungsbereich der 7. Änderung nicht.
8. In diesen Bebauungsplan wurden die 1. bis 9. Änderung zeichnerisch eingearbeitet.
Die dazugehörigen textlichen Festsetzungen sind dem jeweiligen Änderungsplan zu entnehmen

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

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 28.12.2016 (GV NRW S. 1162), 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 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), 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.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), 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.

FESTSETZUNGEN -TEXT-

1. Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Straßen- und Entwässerungsplänen; die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf nicht höher als 0,50 m (3 Stufen) über Straßenkrone liegen. Die festgesetzten Traufhöhen beziehen sich auf Straßenkrone. (§ 9 (1) BBauG).
2. Je angefangene 5 Stellplätze ist ein großkroniger, bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.
3. Ausgleichsmaßnahmen (gem. § 9 (1a) BauGB)
Die externen Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen im Öko-Pool „Halstenbeck“ werden dem durch die Planung in dem MD* verursachten Eingriff anteilmäßig zugeordnet.
(BP Nr. 7 Hanfgarten - 8. Änderung, April 2006)
4. In dem mit MD* gekennzeichneten Bereich ist nur die Nutzung gem. § 5 (2) Nr. 7 BauNVO (Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig.