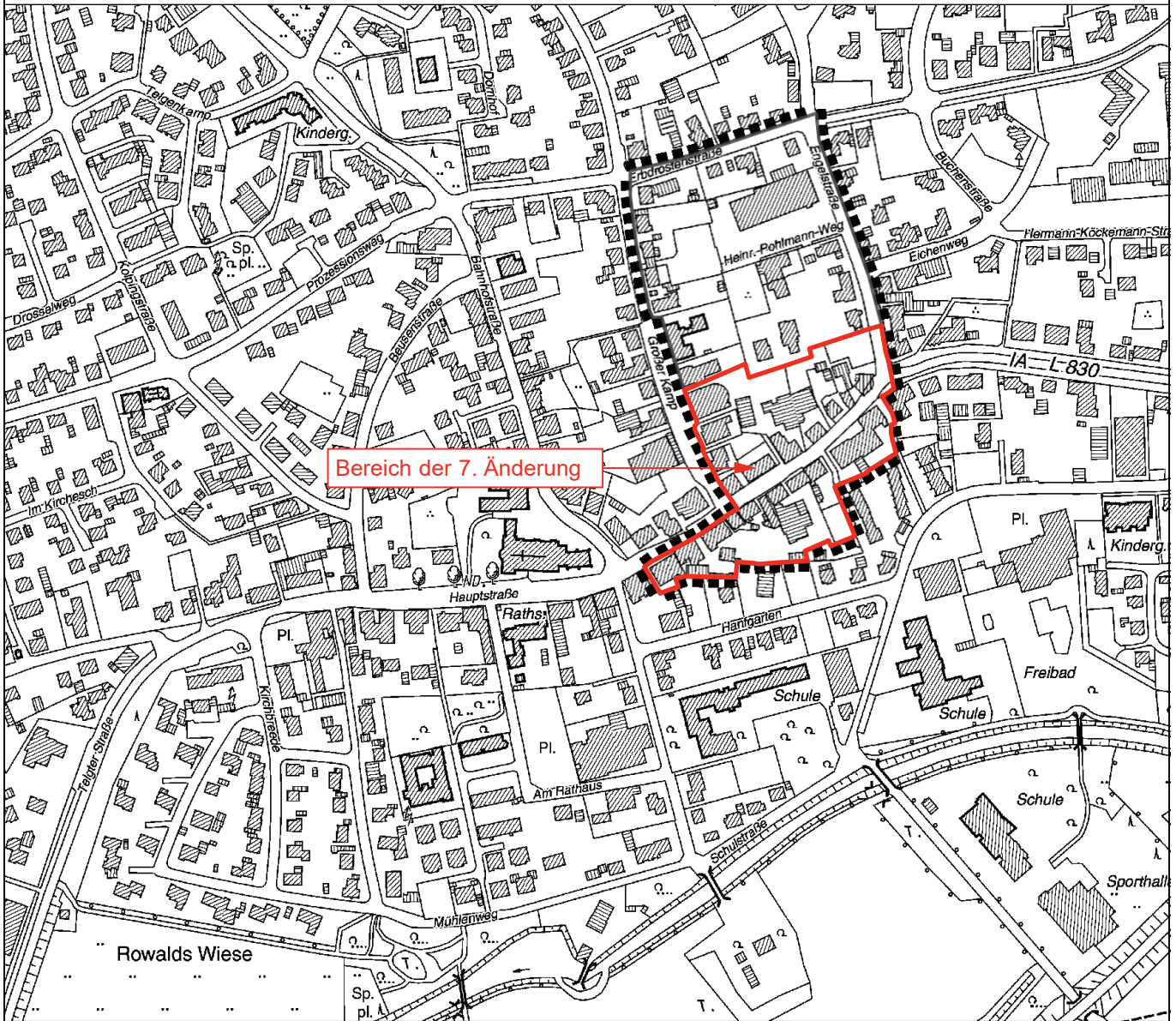


GEMEINDE OSTBEVERN

BEBAUUNGSPLAN NR. 29

„ORTSMITTE II“ - 7. ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	10.01.2019	7. Änderung	
PL ^{GR}	110 x 60		
BEARB.	Bo / VI.	0 5 10 15 20 30 m	
M.	1 : 500		

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG

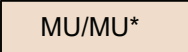
WOLTERS PARTNER

Architekten & Stadtplaner GmbH
 Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld
 Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100
 info@wolterspartner.de

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

 Urbanes Gebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

0,6 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

FH max: Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße

TH max: Maximale Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße

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

o Offene Bauweise

g Geschlossene Bauweise

a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.3

 Baulinie

 Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

 Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

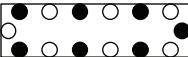
Zweckbestimmung:

< F + R > Fußweg / Radweg

 Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

 Verkehrsberuhigter Bereich

FLÄCHE MIT PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

 Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

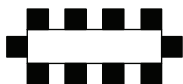
Planzeichenerläuterung - Entwurf

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ gem. § 9 (6) BauGB

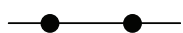


Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

SONSTIGE PLANZEICHEN



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO



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

St

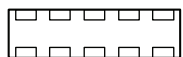
Stellplätze

GSt

Gemeinschaftsstellplätze

TG

Tiefgarage



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB



Mit Geh- und Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger / Versorgungsträger



Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger / Anlieger



Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, siehe textliche Festsetzung Nr. 4

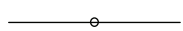
BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE



Flurgrenze

Flur 10

Flurnummer



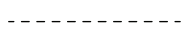
Flurstücksgrenze

123

Flurstücksnummer



Gebäude mit Hausnummer

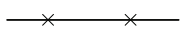


Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

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



Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)



Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen

45 - 50 °

Dachneigung

SD

Satteldach

WD

Walmdach

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)

1.1. Urbanes Gebiet

Im Urbanen Gebiet sind die gem. § 6a (3) Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind; Tankstellen) ausgeschlossen.

Gem. § 6a (4) Nr. 1 BauNVO wird für das Urbane Gebiet festgesetzt, dass in den Gebäuden, die an die „Hauptstraße“ grenzen, eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zulässig ist. Ausgenommen hiervon sind die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehenden Wohnungen.

Darüber hinaus sind gem. § 6a (4) Nr. 1 BauNVO Wohnungen im Erdgeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn:

- die Wohnung nachweislich aus betrieblichen Gründen notwendig ist oder
- die Wohnung von der „Hauptstraße“ abgewandt errichtet wird (ausgenommen ist der Zugang).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2.1. Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Trauf- und Firshöhen sind in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes festgesetzt. Bezugspunkt für die Höhenlage ist die mittlere Höhe der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Bei Rücksprüngen innerhalb der Fassaden sind Ausnahmen von der maximalen Traufhöhe bis maximal 40 % der Fassadenlänge zulässig, wenn das städtebauliche Gesamtbild hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

Die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden (OKFF) wird auf eine Höhe von maximal 0,50 m über der zugehörigen Erschließungsstraße festgelegt.

2.2. Grundflächenzahl

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 (2) BauNVO)

Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO ist unzulässig. Versickerungsfähig befestigte Flächen sowie die mit „St“ gekennzeichneten Flächen können bei der Berechnung der GRZ unberücksichtigt bleiben.

Im Bereich der mit MU* gekennzeichneten Baufläche kann die festgesetzte GRZ gem. § 19 (4) BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Dachflächen von Tiefgaragen, die entsprechend der Textlichen Festsetzung Nr. 5.3 begrünt werden, sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht mitzurechnen.

2.3. Bauweise

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

Für den mit einer abweichenden Bauweise festgesetzten Bereich gilt, dass eine Unterschreitung der seitlichen Abstandsflächen zulässig ist, sofern diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestand.

3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

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

Garagen zu öffentlichen Verkehrs- und/oder Grünflächen sind mit ihrer Längsseite in einem Mindestabstand von 0,5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt zulässig und mit bodenständigen Gehölzen, Sträuchern und Klettergewächsen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

4. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
 (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortsmitte II“ wurde eine lärmtechnische Untersuchung erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden auf den Geltungsbereich der 6. Änderung übertragen.
 Diese vorliegende lärmtechnische Untersuchung lässt sich nicht auf das gesamte Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 übertragen. Aufgrund dessen wird ein neues Immissionsgutachten erstellt.

Zur Zeit gilt:

Für die Geltungsbereiche der 4. und 6. Änderung gelten folgende Festsetzungen:

Entlang der mit **XXX** gekennzeichneten Baulinie müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauO NRW) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 – Schallschutz im Hochbau – Tabelle 8 erfüllt werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile Erf. R'w.res (dB)	
		Wohnräume	Büroräume
IV	66 bis 70	40	35

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Baulinien bzw. Baugrenzen (Lärmpegelbereiche) sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn nur oder zusätzliche Fenster in den Gebäudefronten vorgesehen sind, die an den Baulinien bzw. Baugrenzen ohne Ausweisung von Lärmpegelbereichen angrenzen.

5. FLÄCHEN MIT PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNGEN
 (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 5.1. Auf privaten oberirdischen Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze mindestens ein großkroniger heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, alternativ in der Beeteinfassung oder in einer mindestens 2,00 qm großen Baumscheibe, zu pflanzen.
- 5.2. Auf den mit einem Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind standortgerechte Gehölze (z.B. Hainbuche, Haselnuss, Holunder, Roter Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Brombeere, Schlehe, Hundsrose) als Hecke im Pflanzverband bzw. bei beengten Grundstücksverhältnissen als Schnitthecke (z.B. Feldahorn, Hainbuche, Hasel, Weißdorn, Rotbuche, Liguster) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.3. Die Dachflächen von Tiefgaragen sind – soweit sie sich außerhalb der durch die Hauptbaukörper überbauten Flächen befinden und nicht durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen überbaut sind – mit einem Flächenanteil von mindestens 50 % zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Der Aufbau der Substratschicht hat entsprechend der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen „Dachbegrünungsrichtlinie 2018“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zu erfolgen.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

Für den Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortsmitte II“ besteht eine separate Gestaltungssatzung die im Geltungsbereich der 7. Änderung anzuwenden ist.
Darüber hinaus gilt für den Geltungsbereich der 7. Änderung die „Gestaltungsfibel und -satzung für Werbeanlagen der Gemeinde Ostbevern“.

1. Dachneigung

Dächer sind innerhalb der Plangebietes als geneigte Dächer (Satteldächer, Walmdächer) auszubilden. Die zulässige Dachneigung beträgt 30 - 45° bzw. 45 - 50°. Für Gebäude und Gebäudeteile, auf der zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgewandten Seite, können ausnahmsweise auch andere Dachformen / Dachneigungen zugelassen werden.
Des Weiteren können für die Hauptbaukörper bei Eckgrundstücken auch andere Dachformen / Dachneigungen zugelassen werden, sofern das städtebauliche Bild nicht beeinträchtigt wird.

HINWEISE

1. Denkmalschutz / Archäologie

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 Ostbevern und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW).

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL – Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL – Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

2. Altlasten / Kampfmittel

Ein Verdacht auf Altlasten besteht im Plangebiet nicht.
Bodeneingreifende Baumaßnahmen sollten immer mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (02931/822281) durch das Ordnungsamt der Gemeinde Ostbevern (02532/8236) oder die Polizei zu verständigen.

3. Einsichtnahme Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können im Rathaus der Gemeinde Ostbevern, Fachbereich Planen und Bauen eingesehen werden.

4. Artenschutz

Gebäudeumbau- oder Abrissmaßnahmen sollten nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchgeführt werden. Sollte ein Umbau oder Abriss außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit nicht möglich sein, muss durch fachgutachterliche Untersuchungen sichergestellt werden, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten der potenziell vorhandenen Zwergfledermäuse nicht beschädigt werden und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird sowie der Erhaltungszustand der lokalen Population durch den Umbau oder Abriss nicht gefährdet wird. Die daraus resultierenden Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bau- bzw. Abrissgenehmigung festzuhalten.
Gehölzrodungen sollten nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchgeführt werden.

Planzeichnung - Entwurf

