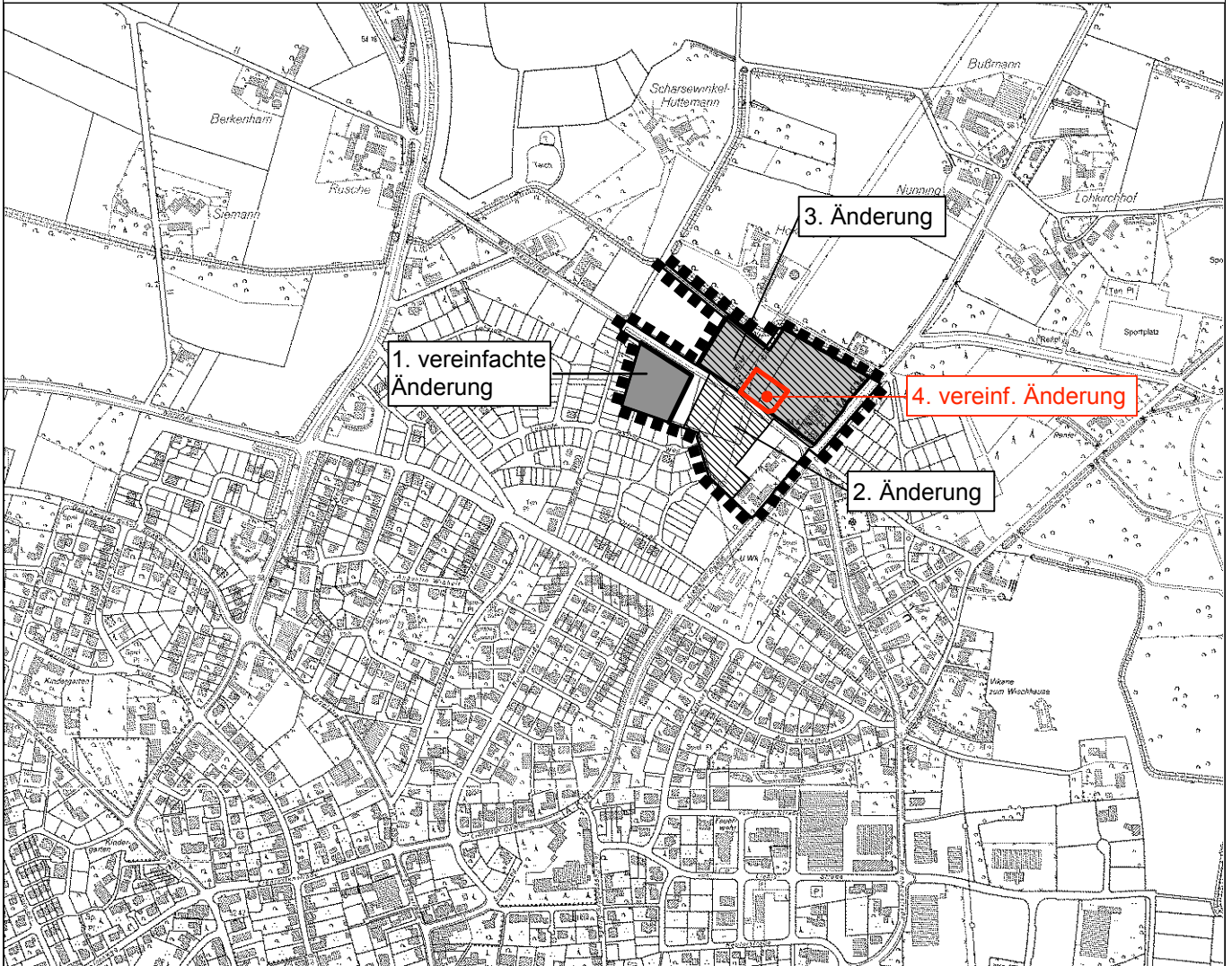


# GEMEINDE OSTBEVERN

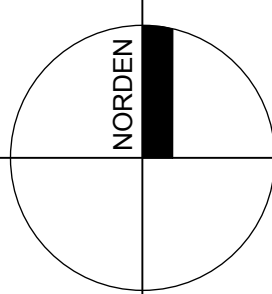

BEBAUUNGSPLAN NR. 54.1

„WISCHHAUSSTRASSE“

4. VEREINFACHTE ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM	01.07.2019	4. vereinfachte Änderung	
PL <sup>GR</sup>	90 / 105	Ursprungsplan (21.06.2013) Einschließlich der 1. vereinfachten Änderung (12.08.2013) Einschließlich der 2. Änderung (10.12.2015) Einschließlich der 3. Änderung (14.12.2017)	
BEARB.	Bo	0 10 20 30 40 60 m	
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

# FÜR DIE 4. VEREINFACHTE ÄNDERUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. vereinfachten Änderung gem. § 13 BauGB



Erweiterung der überbaubaren Fläche um 3 Meter nach Süden und Anpassung der Fläche für Stellplätze

## 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 2018 - (BauO NRW 2018)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421).

**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.



**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes** (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), in der zuletzt geänderten Fassung.

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO



### ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

 WA 1/2	Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1
 MI	Mischgebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1



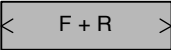


### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

II	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
	Baukörperhöhen, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
0,4	Grundflächenzahl

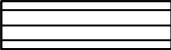


### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

o	Offene Bauweise
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

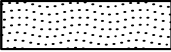
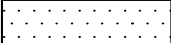
### VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :
	- Fußweg / Radweg
	- Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

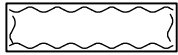
	Flächen für Ver- und Entsorgung
	Elektrizität
	Regenrückhaltebecken

### GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

	Öffentliche Grünfläche „Fuß- und Radweg“
	Private Grünfläche „Garten“

## WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB



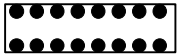
Fläche für die Wasserwirtschaft

## FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG

gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB



Zu erhaltende Einzelbäume



Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

## SONSTIGE PLANZEICHEN



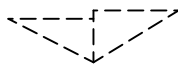
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB



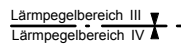
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. vereinfachten Änderung gem. § 13 BauGf



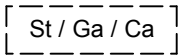
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO



Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB



Lärmpegelbereiche, siehe textliche Festsetzung Nr. 5



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

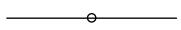


Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB



Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger

## BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE



Vorhandene Flurstücksgrenze

212

Vorhandene Flurstücksnummer



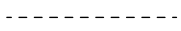
Vorhandene Flurgrenze

Flur 22

Vorhandene Flurnummer



Vorhandene Gebäude



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Vorhandene Bäume

53.85  $\oplus$

Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

20-45 °

Dachneigung

# 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 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die nach § 4(2) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) unzulässig.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO bis auf „Tankstellen“ (Nr.5) zulässig.
- 1.3 Im Mischgebiet ist die nach § 6 (2) Nr. 3, Nr. 7, Nr. 8 BauNVO zulässige Nutzung (Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) unzulässig.
- 1.4 Im Mischgebiet sind die Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.5 Im Mischgebiet ist in dem mit MI <sup>1</sup> gekennzeichneten Bereich die Einzelhandelsnutzung „Getränkemarkt“ zulässig.
- 1.6 In dem mit MI <sup>2</sup> gekennzeichneten Mischgebiet sind abweichend von Festsetzung Nr. 1.3 Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Weiterhin unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Ostbeverner Liste.  
Das sind:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln
- Apotheken
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel
- Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel
- Heim- und Kleintierfutter, u.a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervögel (ohne Futter für Großtiere in Großgebinden)
- medizinisch und orthopädische Artikel
- Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
- Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
- Schuhe, Leder- und Täschnnerwaren
- Wohnraumleuchten (Wand-, Decken-, Stand- und Tischleuchten)
- Haushaltgegenstände (ohne Möbel für Garten und Camping)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Heimtextilien (Raumdekoration, Bettware)
- Elektrische Haushaltsgeräte und elektronische Erzeugnisse (Kleingeräte)
- Elektrische Haushaltsgeräte und elektronische Erzeugnisse (Großgeräte, ohne Einbaugeräte)
- Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Musikinstrumente und Musikalien
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel ohne Bürobedarf
- Bücher und Fachzeitschriften
- Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren, Basteln
- Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Augenoptiker, Foto- und optische Erzeugnisse
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör
- Sportartikel, Waffen- und Jagdbedarf
- Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquariate

### 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

Im gesamten Plangebiet darf die Firsthöhe der Wohngebäude die Höhe von max. 9,50 m und die Traufhöhe der Wohngebäude die Höhe von max. 4,3 m, bezogen auf die Oberkante der zugeordneten Erschließungsanlage, nicht überschreiten.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung gilt als unterer Bezugspunkt die mittlere Höhe der Oberkante der zugeordneten Erschließungsanlage (Höhe siehe Planeintrag).

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Unterkante Dachhaut.

Davon abweichend ist im Mischgebiet MI3 eine Traufhöhe von maximal 9,80 m bezogen auf die Oberkante der zugeordneten Erschließungsanlage zulässig.

Die Baukörperhöhe der gewerblichen Hallenbauten darf nördlich der Wischhausstraße die Höhe von max. 9,00 m und südlich der Wischhausstraße die Höhe von max. 8,00 m, bezogen auf die mittlere Höhe der Oberkante der zugeordneten Erschließungsanlage (Höhe siehe Planeintrag), nicht überschreiten.

Werden nach Detailplanung der Erschließungsanlagen Niveauperänderungen erforderlich, ändert sich die Bezugshöhe im gleichen Maße. Die Bezugshöhe wird von der Gemeinde Ostbevern angegeben.

## 2.2 Grundflächenzahl

Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist im Plangebiet bis zu 50% der festgesetzten Grundfläche zulässig.

## 3. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHN EINHEITEN IN WOHN GEBÄUDEN

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- 3.1 Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 3.2 Abweichend von 3.1 sind in den Mischgebieten MI, MI1 und MI2 je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig.
- 3.3 Abweichend von 3.1 sind im Mischgebiet MI3 je Einzelhaus maximal 8 Wohneinheiten zulässig.

## 4. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

(gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB )

- 4.1 An Straßeneinmündungen ohne ausgewiesene Sichtfelder und Grundstückzufahrten sind Sichtfelder von 2,0 m im Zuge der untergeordneten Straße (Grundstückzufahrt) und 10,0 m im Zuge der Vorfahrtsstraße bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,7 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

## 5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB )

- 5.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr entlang der Wischhausstraße und K 34 Linener Damm 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.

Die betroffenen Fassaden der Wohnbebauung sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

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 Schalldämm-Maß $R'_{w}$ , 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) 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.

## **6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

- 6.1 Im Verlauf der Erschließungsstraßen ist im Vor- bzw. Gartenbereich 1 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt mind. alle 15 m ein großkroniger, heimischer Laubbaum (Hochstamm) gem. Pflanzliste der Gemeinde mit einem Stammumfang von mind. 14 cm, gem. in 1 m Höhe durch den Eigentümer zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung der Straße auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
- 6.2 Auf den privaten Grundstücksgrenzen sind als Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche nur Hecken aus heimischen Laubgehölzen gem. der Pflanzliste der Gemeinde zu pflanzen. Zäune bis max. 2,00 m Höhe sind nur in Verbindung mit o. a. Hecken zulässig. Darüberhinaus sind Trockenmauern aus Naturstein zulässig.
- 6.3 Soweit es nicht zu einer Beeinträchtigung der dorf- und landschaftsgemäßen sowie ökologisch aufwertenden Gestaltung führt, können im Einzelfall von Satz 1 Abweichungen mit Zustimmung der Gemeinde zugelassen werden (z.B. Einfriedigungen in Form von Hecken und von Holzzäunen in Verbindung mit Hecken als Abpflanzung bis zu max. 2,00 m Höhe).
- 6.4 Bei vollen 200 qm privater Grundstücksfläche ist mindestens ein halb- oder hochstämmiger heimischer Obstbaum anzupflanzen.
- 6.5 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen bzw. Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

## **7. AUSGLEICHSMASSNAHMEN**

(gem. § 9 (1a) BauGB)

- 7.1 Die externen Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen im Öko-Pool „Naturschutzgebiet Brüskenheide“ werden dem durch die Planung verursachten Eingriff entsprechend des erforderlichen Ausgleichsbedarfs anteilmäßig als Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen zugeordnet.

## **8. - entfällt -**

## **9. ALLGEMEINE ZULÄSSIGKEIT**

(gem. § 1 (10) BauNVO)

- 9.1 Gem. § 1 (10) BauNVO bleibt der mit Erlangung der Rechtskraft dieser Änderung vorhandene Tischlereibetrieb (Gemarkung Ostbevern, Flur 18, Flurstück 169) sowie Erweiterungen, Änderungen, oder Erneuerungen der Anlagen, die in Zusammenhang mit den betrieblichen Nutzungen stehen, allgemein zulässig.

## **10. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**

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

- 10.1 Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder im seitlichen Grenzabstand gem. BauO NW, sowie in den mit Ga / Ca gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 10.2 Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO müssen - sofern diese zulässig sind - von der Grundstücksgrenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen (wie Fuß- / Radwegen) und / oder öffentlichen Grünflächen mit ihrer Längs- oder Rückseite einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten.
- 10.3 In den mit \* gekennzeichneten Bereichen sind Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- 10.4 In den mit MI<sup>1</sup> gekennzeichneten Bereichen sind Stellplätze gemäß § 12 BauNVO nur innerhalb der mit St gekennzeichneten Flächen zulässig.

# 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. 54.1 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 Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, 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

Zur Wahrung artenschutzrechtlicher Belange ist die Beseitigung von Bäumen, Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Büschen als potenzielle Lebensstätte besonders oder streng geschützter Tierarten gem. § 10 BNatSchG nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. zulässig.

## 5. GUTACHTERLICHE UNTERSUCHUNGEN

- Schalltechnische Untersuchung:

Kötter Consulting Engineers, Schalltechnischer Bericht über die Verkehrslärsituation im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 54 Ostbevern, Rheine 02.09.2008

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

- Artenschutzgutachten

Artenschutzgutachten zum BP „Wischhausstraße“, Ostbevern - Endbericht, Osnabrück Okt. 2009

## 6. WEITERE SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Es kann jederzeit eine Gewerbe- oder Wohnbauentwicklung in Richtung freier Landschaft erfolgen.



# GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

### VORGARTEN

Die folgenden Gestalterischen Festsetzungen gelten in den mit WA1 gekennzeichneten Wohngebieten für Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen dem überbauten Grundstück, der öffentlichen Verkehrsfläche sowie dem seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten):

- Die Einfriedigung im Vorgartenbereich darf in Form einer Schnitthecke aus bodenständigen Laubgehölzen gem. Pflanzliste der Gemeinde oder durch Trockenmauern aus Naturstein oder Holzzäune sowie sonstige Zäune hinter einer Abpflanzung mit Schnitthecken aus bodenständigen Laubgehölzen gem. Pflanzliste der Gemeinde mit einer Maximalhöhe von 1,00 m erfolgen.  
Mauern und Mauerpfeiler sind nicht zulässig.
- Soweit es nicht zu einer Beeinträchtigung der dorf- und landschaftsgemäßen sowie ökologisch aufwertenden Gestaltung des Vorgartens führt, können von den vorstehenden Festsetzungen im Einzelfall Abweichungen mit Zustimmung der Gemeinde zugelassen werden (z.B. Einfriedigungen in Form von Hecken und von Holzzäunen in Verbindung mit Hecken als Abpflanzung bis zu max. 2,00 m Höhe gemessen von der Hinterkante des Gehweges bzw. der Entwässerungsrinne bei von Süden bzw. von Westen erschlossenen Grundstücken, Reduzierung des gärtnerischen Anteils im Vorgarten auf 25 v. H. bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten).

### DACHFORM

Für gewerbliche Hallenbauten kann die Untergrenze der festgesetzten Dachneigung auf bis zu 10° reduziert werden.

Im Mischgebiet MI3 ist eine Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung zulässig, sofern die Traufhöhe mindestens 6 m beträgt.

# ÄNDERUNGSVERFAHREN 4. vereinfachte Änderung

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde hat am \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_ gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die 4. vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB.

Dieser Beschluss ist am \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ostbevern, den \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_

.....  
Bürgermeister

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde die betroffene Öffentlichkeit in der Zeit vom \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_ bis \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_ einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt.

Ostbevern, den \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_

.....  
Bürgermeister

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_ bis \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_ einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt.

Ostbevern, den \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_

.....  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_ gem. § 10 des Baugesetzbuches diese ....vereinfachte Änderung des Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ostbevern, den \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_

.....  
Bürgermeister

.....  
Schriftführer

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieser vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes am \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.

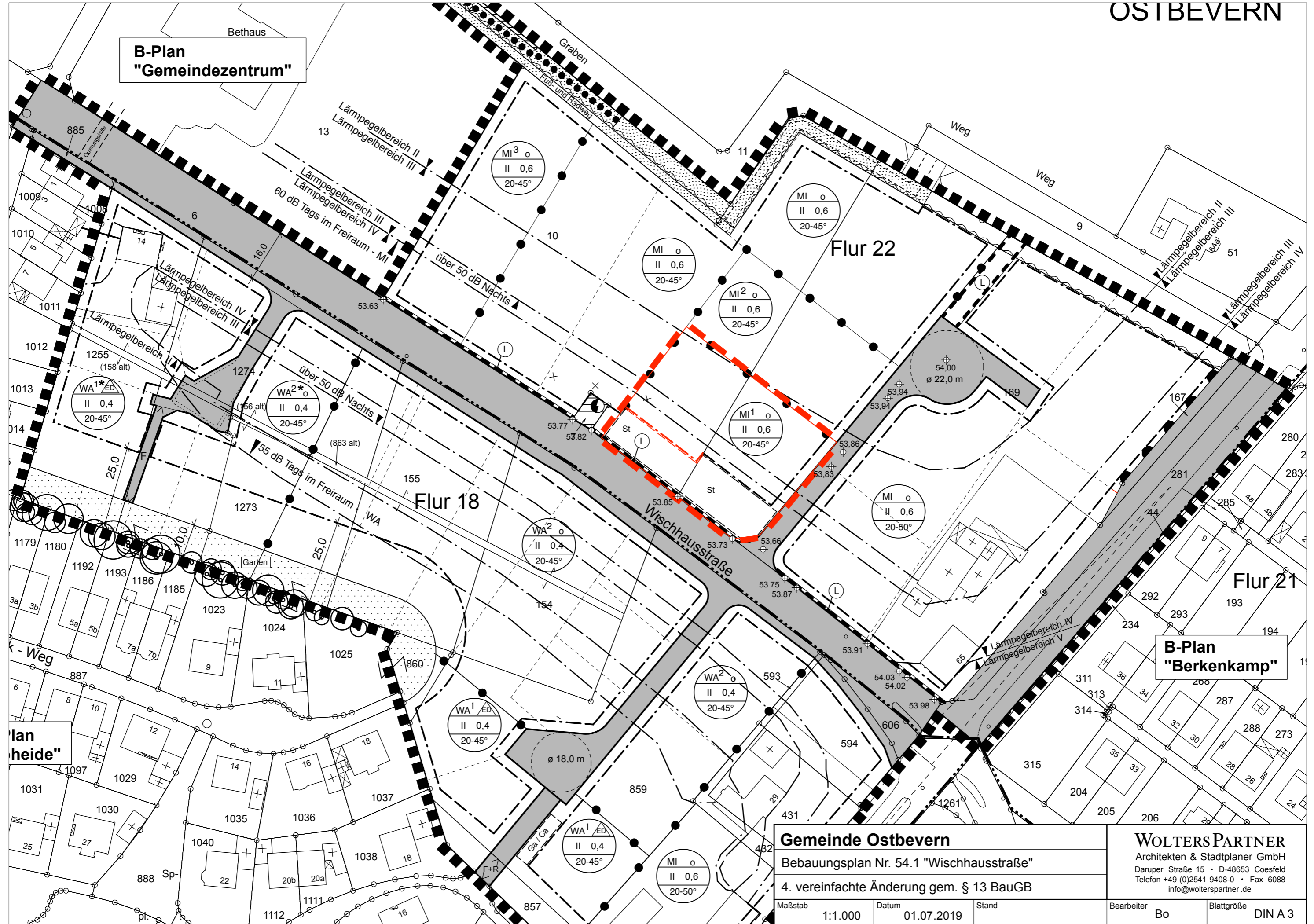
Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Ostbevern, den \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_

.....  
Bürgermeister

B-Plan  
"Gemeindezentrum"

B-Plan  
"Berkenkamp"



**Gemeinde Ostbevern**  
 Bebauungsplan Nr. 54.1 "Wischhausstraße"  
 4. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB

Maßstab	Datum	Stand
1:1.000	01.07.2019	

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

Bearbeiter	Blattgröße
Bo	DIN A 3