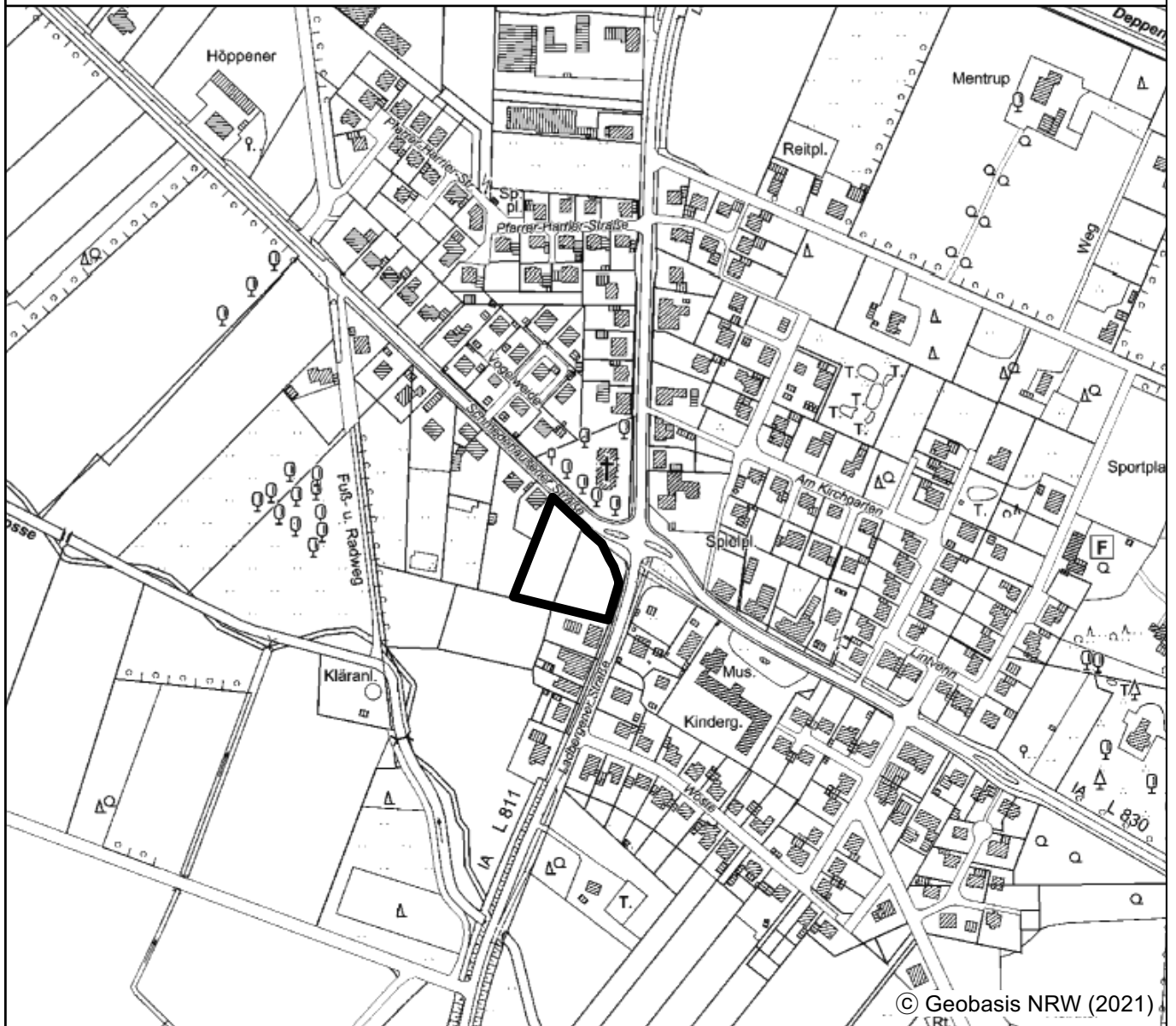


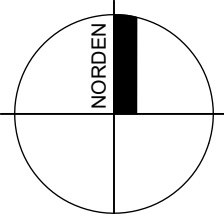

Gemeinde Ostbevern

Bebauungsplan Nr. 62

"Weiligmanns Hof"



Planübersicht 1 : 5.000

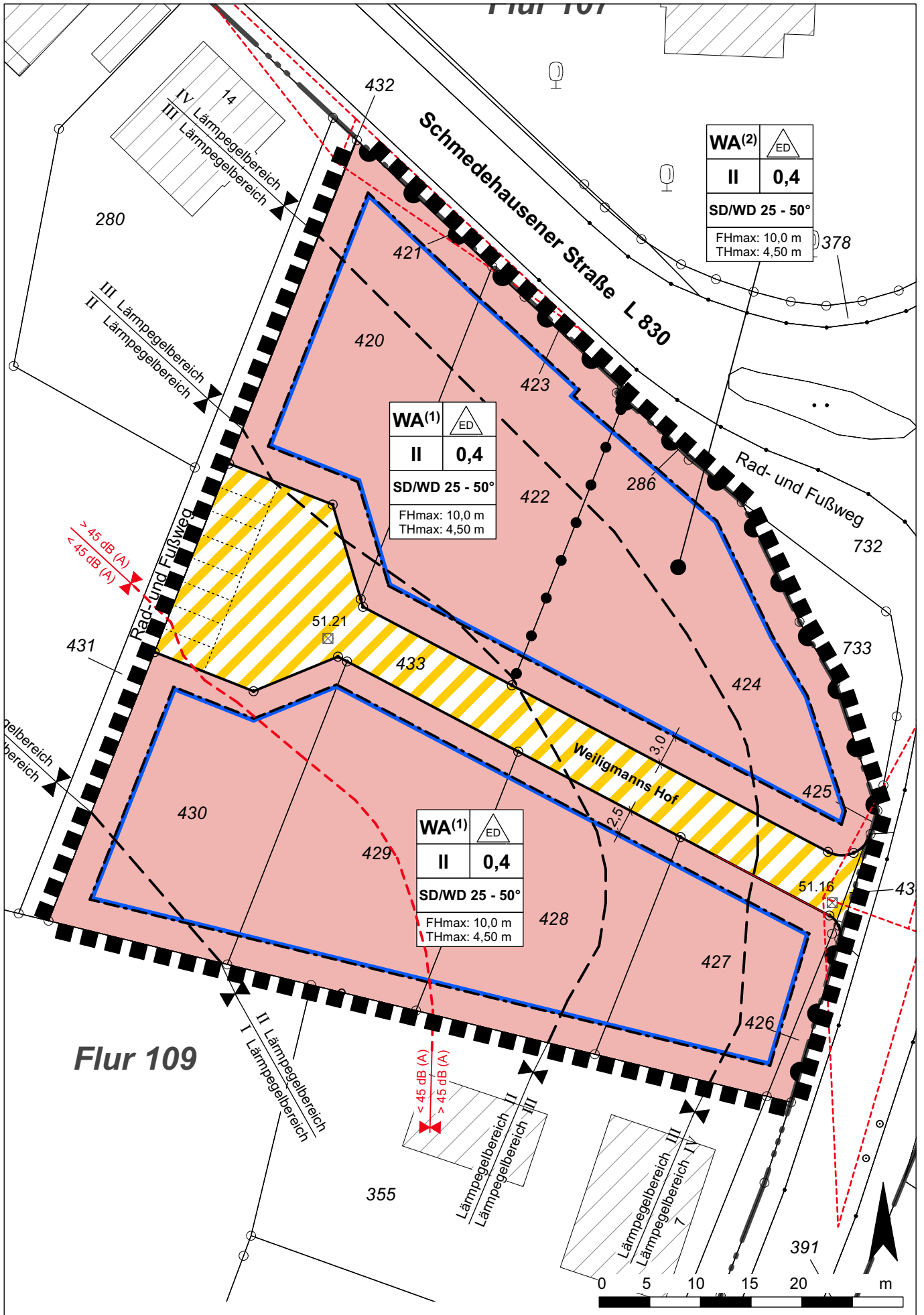
Stand	24.05.2022	Änderungen und Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung wurden in rot eingetragen	
Bearb.	VI. / Bo		
Plangröße	60 x 75		
Maßstab	1 : 500		
			

Planbearbeitung:

WP/WoltersPartner
Stadtplaner GmbH

Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100
stadtplaner@wolterspartner.de

Planzeichnung

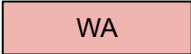


Planzeichenerläuterung

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO



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

 WA	Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
WA ⁽¹⁾ / WA ⁽²⁾	siehe textliche Festsetzungen Nr. 3



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

0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
FH max:	Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
TH max:	Maximale Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2


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

	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

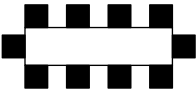




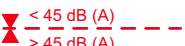
VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

	Private Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
---	--------------------------------


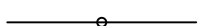

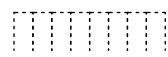
SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
51.21 	Geplante Kanaldeckelhöhe
 Lärmpegelbereich II  Lärmpegelbereich III	Lärmpegelbereiche, siehe textliche Festsetzungen Nr. 5
	Lärm - Pegelwerte in dB(A) - Nachtzeitraum, siehe textliche Festsetzung Nr. 5

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

Planzeichenerläuterung und Rechtsgrundlagen

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

	Flurgrenze		Flurstücksgrenze
Flur 109	Flurnummer	433	Flurstücksnummer
	Gebäude mit Hausnummer		Vorgeschlagene Stellplatzanordnung

FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

25 - 50°	Dachneigung		
SD	Satteldach	WD	Walmdach

RECHTSGRUNDLAGEN

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

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 geänd. 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 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

Festsetzungen

TEXT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Baukörperhöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße „Weiligmanns Hof“, wie sie sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Kanaldeckelhöhen ergibt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen.

3. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- 3.1 Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind innerhalb der mit WA 1 gekennzeichneten Flächen maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 3.2 In den mit WA 2 gekennzeichneten Flächen sind bis zu 5 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

4. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 4.1 Stellplätze in der festgesetzten Straßenverkehrsfläche dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien z.B. wasserdurchlässigen Betonstein, Rasenfugenpflaster mit mindestens 25 % Fugenteil etc. angelegt werden.
- 4.2 Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind naturnah und strukturreich mit heimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen und zu gestalten.

5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Schmedehausener Straße (L 830) und Ladbergener Straße (L 811) werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an das Schalldämm-Maß von Außenbauteilen gestellt. Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 41 09 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	„Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)“	Erforderliches Schalldämm-Maß erf. R'w.res in DB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Die Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes R'w.res hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Die Einhaltung der genannten Anforderungen an die Außenbauteile gemäß DIN 4109 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen

In den Bereichen des Plangebietes, in denen Beurteilungspegel in der Nacht von mehr als 45 dB(A) auftreten (siehe Planeintrag), sind für Fenster von Schlafräumen schalldämmte Lüftungen vorzusehen.

Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Eine Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB von Satz 1 ist möglich, wenn im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen wird, dass der maßgebliche Außenlärmpegel L_a [dB] unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudekörper tatsächlich niedriger ist, als in der Planzeichnung festgesetzt. In diesem Fall ist die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen $R'_{w,ges}$ zulässig.

Es wird empfohlen, Terrassen und Balkone an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder durch bauliche Vorkehrungen vor den Lärmimmissionen zu schützen.

6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

6.1 Je Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (siehe Pflanzliste 4.2) oder Obstbaum zu pflanzen.

6.2 Bei der Errichtung von Stellplatzanlagen ist je angefangene 4 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestpflanzqualität:

Bäume I. und II. Ordnung – HAST, StU 16/18

Ahornblättrige Platane	Platanus acerifolia
Feldahorn	Acer campstre
Hainbuche	Carpinus betulus
Spitzahorn	Acer platanoides
Winterlinde	Tilia cordata

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

1. AUSSENWANDFLÄCHEN

Bei Doppelhäusern ist je Baukörper ein in Form, Farbe und Oberflächengestaltung einheitliches Material zu verwenden.

2. DACH

Die Dächer der Hauptbaukörper sind mit der in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig. Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung auszuführen. Je Doppelhausbaukörper ist das gleiche Material zu verwenden.

Für untergeordnete Nebengiebel und Dachaufbauten ist eine Traufhöhe von maximal 5,80 m zulässig.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur bei Sattel- oder Walmdächern mit einer Dachneigung von mindestens 35° und lediglich in einer Breite von maximal 2/3 der entsprechenden Trauflänge zulässig. Die breiteste Stelle der Gaube muss mindestens 1,00 m vom Ortgang bzw. 1,25 m von der gemeinsamen Grenze bei einem Doppelhaus entfernt sein. Schleppgauben dürfen frühestens zwei Pfannenreihen unterhalb des Firstes bzw. oberhalb der Traufe ansetzen. Doppelfirste (parallele Firstanordnung mit einem Höhenversatz von weniger als 0,50 m Höhe) sind sowohl bei Einzelhäusern als auch bei Doppelhäusern unzulässig.

3. EINFRIEDUNGEN

Der Bereich zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche, der **Erschließungsstraße** sowie dem seitlichen Nachbargrundstück ist der Vorgarten. Bei einer Einfriedung des Vorgartenbereichs sind ausschließlich Schmitthecken aus bodenständigen Laubgehölzen, Trockenmauern aus Naturstein oder Holzzäune bis maximal 1,00 m Höhe zulässig. Sonstige Zäune sind nur in Kombination mit einer Abpflanzung mit Schmitthecken aus bodenständigen Laubgehölzen mit einer Maximalhöhe von 1,00 m zulässig, wobei die Zaunanlage hinter der Hecke (aus Sicht der Straße) anzuordnen ist. Mauern, Mauerpfeiler und Gabionen sind nicht zulässig.

Zur Abtrennung der privaten Grundstücksgrenzen sind nur begrünte Zäune oder Zäune die einseitig mit einer Hecke aus heimischen, ortstypischen Gehölzen bepflanzt sind, bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. **Zäune sind aus Sicht der Straße hinter der Hecke anzuordnen.**

Im Bereich der gemeinsamen Grenze eines Doppelhauses ist im rückwärtigen Gartenbereich zusätzlich eine maximal 2,00 m hohe und 4,00 m lange, gemeinsame Grenzmauer oder Zaunanlage zulässig.

Ausnahmsweise sind Sichtblenden bis 2,00 m Höhe entlang des westlich angrenzenden Fuß- und Radweges hinter der Anpflanzung (**aus Sicht des Fuß- und Radweges**) zulässig.

Innerhalb der dargestellten Sichtdreiecke dürfen Hecken, Zäune und Sichtblenden eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Hinweise

HINWEISE

1. ARTENSCHUTZ

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03 – 30.09. vorgenommen werden sollten.

2. DENKMALSCHUTZ

Der nördliche Teil des Plangebietes – südlich der der „Schmedehausener Straße“ und nördlich der Erschließungsstraße „Weiligmanns Hof“ – befindet sich der engeren Umgebung des Baudenkmals Pfarrkirche Herz-Jesu („Ladbergener Straße“ 11) und der ebenfalls als Denkmal gelisteten Statue des Hl. Michael. Die Errichtung von Anlagen in der engeren Umgebung von Baudenkmalern, ihre Veränderung oder Beseitigung bedürfen nach § 9 (1b) DSchG NRW einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, wenn durch diese Maßnahmen das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird.

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 Untersuchungen freizuhalten.

3. ALTLASTEN

In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf erfolgte die Abfuhr des belasteten Bodens. Unabhängig davon besteht gem. § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

4. KAMPFMITTEL

Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

5. AUSSENWANDGESTALTUNG

Zur Bildung einer nachbarschaftlichen Einheit wird empfohlen, die Außenwände in Fachwerkbauweise auszuführen.

6. EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN + GUTACHTEN

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Gemeinde Ostbevern, Fachbereich III / Ortsplanung, Am Rathaus 1, 48346 Ostbevern eingesehen werden.

7. ENERGIEEFFIZIENZ UND KLIMASCHUTZ

Im Jahr 2011 wurde das „Integrierte Klimaschutzkonzept der Gemeinde Ostbevern“ erstellt. Bei der Umsetzung aller Baumaßnahmen sind daher die Klimaziele der Gemeinde Ostbevern anzustreben. Hinsichtlich der Strom- und Wärmeversorgung wird eine Versorgung mit regenerativen Energieträgern im Sinne der Leitziele des Klimaschutzkonzeptes empfohlen.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Weiligmanns Hof“ wurde ein Schalltechnisches Gutachten (Richters & Hüls, 30.07.2021: Schalltechnisches Gutachten – Immissionsprognose - Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 62 „Weiligmanns Hof“ in 48346 Ostbevern. Bericht Nr. L-5649-01. Ahaus) erarbeitet, in dem die Geräuschemissionen, die durch den öffentlichen Straßenverkehr auf das Plangebiet einwirken, ermittelt und bewertet wurden.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: __ . __ . ____
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
den __ . __ . ____

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde hat am __ . __ . ____ gem. § 2 i.V.m. § 13a
des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am __ . __ .
____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Ostbevern, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeister

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde hat am __ . __ . ____ gem. § 3 Abs. 2 des
Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Ostbevern, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit
vom __ . __ . ____ bis __ . __ . ____ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am __ . __ . ____
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2
des Baugesetzbuches durchgeführt.
Ostbevern, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am __ . __ . ____ gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als
Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Ostbevern, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeister

.....
Schriftführer

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

.....
Bürgermeister