

# Textliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften

für den Bebauungsplan Nr. 44 „Arenwiese“ **Teilbereich II und III** der Gemeinde Ostbevern

## Rechtliche Grundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 16.01.1998 (BGBl. I. S. 137).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132).
3. Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991, S. 58).
4. Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW) RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978 ID2- 7120 in der zur Zeit gültigen Fassung.
5. Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666/ SGV NW 2023) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.1999 (GV. NW. S. 386).
6. Landesbauordnung (BauONW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218), geändert durch Gesetz vom 24.10.1998 (GV.NW. S. 687), geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV NW S. 622) in der ab 01.06.2000 gültigen Fassung.
7. Wassergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LWG NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NW. S. 926).

## Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO**  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Tankstellen) mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben unzulässig.
2. **Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 (6) und 14 BauNVO**  
Es sind je Wohneinheit mindestens 1,5 PKW-Stellplätze (bei nur einer geplanten Wohneinheit 2 Stellplätze) auf den Baugrundstücken im Baugenehmigungs- bzw.

# Textliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften

für den Bebauungsplan Nr. 44 „Arenwiese“ **Teilbereich II und III** der Gemeinde Ostbevern

Freistellungsverfahren nachzuweisen. Garagen, Carports und Stellplätze sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im seitlichen Grenzabstand zulässig. Eine gartenseitige Überschreitung der Baugrenze ist bis zu einer Tiefe von bis zu drei Metern zulässig. Ausnahmsweise sind Stellplätze zur Erfüllung der Stellplatzpflicht im Vorgartenbereich zulässig.

Stellplätze, Carports und Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einer Längsseite in einem Mindestabstand von 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt zulässig und mit Bäumen, Sträuchern und Klettergewächsen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### **3. Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO**

Die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sonst zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl um 50% wird zur Reduzierung der Versiegelung der Grundstücksflächen durch Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis auf 25% reduziert.

Die verbleibende Überschreitung von minimal 25 Prozentpunkten bis zur maximalen Gesamtüberschreitung von 50% sind nur dann zulässig, wenn die o.a. Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasengittersteine oder Pflaster mit mindestens 1 cm breiten Fugen ausgeführt werden.

### **4. Anzahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

Je Hauseinheit (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind an den Straßen Grevener Damm und von-Stauffenberg-Straße in den gekennzeichneten Flächen maximal 4 Wohneinheiten, im übrigen Baugebiet maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

### **5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

Im Verlauf der Erschließungsstraßen ist im Vor- bzw. Gartenbereich 1 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt, mindestens ein großkroniger, heimischer, als Straßenbaum geeigneter Hochstamm, nach Festlegung durch die Gemeinde mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1 m Höhe durch den Erschließungsträger zu pflanzen.

Die genauen Standorte sind nach Detailplanung der Straße auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.

# Textliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften

für den Bebauungsplan Nr. 44 „Arenwiese“ **Teilbereich II und III** der Gemeinde Ostbevern

Je angefangener 250 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum zu pflanzen.

Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Der Eigentümer hat den natürlichen Ausfall des Bestandes durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen Gehölzen zu ersetzen.

Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen bzw. Grünflächen sind mit Pflanzen gem. der Pflanzliste durch den Eigentümer flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

## **6. Sichtdreiecke gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB**

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedigung und Nutzung freizuhalten. Bepflanzung und Einfriedigungen sind bis max. 0,60 m Höhe über der Fahrbahn zugelassen.

## **7. Lärmschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

Im Bereich der Flächen mit Vorbelastung durch Verkehrslärm müssen bei der Errichtung, Erweiterung oder Änderung von Aufenthaltsräumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß ausgewiesenem Lärmpegelbereich nach DIN 4109 erfüllt werden. Im Lärmpegelbereich III und IV sind Schlafräume nur an den der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten zulässig. Ausnahmsweise sind hier Schlafräume zugelassen, wenn schallgedämmte Lüftungen vorgesehen sind und die erhöhten Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß beachtet werden.

Zur Beurteilung des Verkehrslärmes auf das Gebiet wurde ein Verkehrslärmschutzgutachten erstellt. Dieses Lärmschutzgutachten kann bei der Gemeinde Ostbevern zur Beurteilung des Lärmpegels zu den Geschäftszeiten der Gemeinde eingesehen werden.

## **8. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB**

Die bauliche Nutzung im Teilbereich III ist unzulässig, bis

- der landwirtschaftliche Betrieb auf dem Grundstück Grevener Damm 14 seinen Betrieb dauerhaft aufgegeben hat

oder

# Textliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften

für den Bebauungsplan Nr. 44 „Arenwiese“ **Teilbereich II und III** der Gemeinde Ostbevern

- gemäß der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) der Immissionswert von 0,10 – entsprechend einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden unter 11% der Jahresstunden – dauerhaft eingehalten wird

und

- auf 70% der Wohnbaugrundstücke im Teilbereich II mit der Bebauung begonnen worden ist.

## Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 (4) BauO NW

### 1. Äußere Gestaltung von Doppelhäusern

Bei Doppelhäusern sind die Außenwand- und Dachflächen in demselben Material (Farbe und Oberflächengestaltung) herzustellen. Die Doppelhaushälften sind in Form, Gliederung der Fenster und Dachneigung einander anzupassen. Doppelhäuser sind nur mit derselben Dachneigung zulässig.

### 2. Dachform und Dachausbildung

Die Dächer des Hauptbaukörpers sind als Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer zulässig. Flachdächer sind im Zusammenhang mit Passivhäusern ausnahmsweise zulässig, soweit es nicht zu einer Beeinträchtigung der dorf- und landschaftsprägenden Struktur kommt.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Firstrichtungen sind bindend. Als Firstrichtung versteht sich die längere Mittelachse des Hauptbaukörpers.

Garagen sowie Carports gem. § 12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind entweder mit einem Flachdach oder mit einem Dach angepasst zur Dachneigung des Hauptbaukörpers 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 Traufenlänge 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. Schleppegauben dürfen frühestens zwei Pfannenreihen unterhalb des Firstes bzw. oberhalb der Traufe ansetzen.

Doppelfirste (parallele Firstanordnung mit einem Höhenversatz von weniger als 0,50m Höhe) sind sowohl bei Einzelhäusern als auch Doppelhäusern unzulässig. Abweichungen können mit Zustimmung der Gemeinde erteilt werden.

# Textliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften

für den Bebauungsplan Nr. 44 „Arenwiese“ **Teilbereich II und III** der Gemeinde Ostbevern

## 3. First-, Traufen- und Bodenhöhen

Firste sind bis zu einer Höhe von 9,50 m zulässig; die Traufenhöhen sind entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

Für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens ist eine Höhe von 0,50 m zulässig. Bei Gebäuden mit höhenversetzten Geschossen gilt dies als gegeben, soweit die größte zusammenhängende Fläche nicht höher als 0,50 m errichtet wird.

Bezugspunkt für die Höhenlage baulicher Anlagen im gesamten Plangebiet ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen zur Grenze des jeweiligen Baugrundstückes vor dem Hauptzugang.

## 4. Vorgarten

Der Bereich zwischen der überbaubaren Grundstücksflächen, der öffentlichen Verkehrsfläche sowie dem seitlichen Nachbargrundstück ist der Vorgarten. Die Einfriedigung im Vorgartenbereich darf in Form einer Schmithecke aus bodenständigen Laubgehölzen gem. der Pflanzliste der Gemeinde oder durch Trockenmauern aus Naturstein oder Holzzäune sowie sonstige Zäune hinter einer Abpflanzung mit Schmithecken aus bodenständigen Laubgehölzen gem. Pflanzliste mit einer Maximalhöhe von 1,00 m erfolgen.

Mauern und Mauerpfeiler sind nicht zulässig.

Die privaten Grundstücksgrenzen sind mit bodenständigen Laubgehölzen oder Schmithecken bis max. 2,00 m Höhe (entsprechend der Pflanzliste) einzugrünen.

Zäune sind nur in Verbindung mit diesen bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Im Bereich der gemeinsamen Grenze eines Doppelhauses ist im rückwärtigen Gartenbereich zusätzlich eine maximal zwei Meter hohe und vier Meter lange, gemeinsame Grenzmauer oder Zaunanlage zulässig.

Ausnahmsweise sind Sichtblenden bis 2,00 m Höhe auf öffentlichen Grenzen zulässig, wenn das Grundstück von Süden bzw. Westen erschlossen wird.

## 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.

# Textliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften

für den Bebauungsplan Nr. 44 „Arenwiese“ **Teilbereich II und III** der Gemeinde Ostbevern

## 2. **Pflanzliste**

Die Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes enthält die für das Baugebiet maßgebliche Pflanzliste.

## 3. **Bodendenkmäler**

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 NW).

## 4. **Kampfmittel**

Sofern bei der Durchführung einer Baumaßnahme der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Gegebenenfalls erforderliche Ramm- und Bohrarbeiten zur Baugrubenabsicherung / Gründung sind rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsüberprüfung anzuzeigen.

## 5. **Ökologische Qualitätsanforderungen zum Bebauungsplangebiet**

Die im Bebauungsplan zu errichtenden Gebäude sollen entsprechend den Vorgaben der Energieeinsparverordnung 2002 gebaut werden. Die dafür erforderlichen Angaben und Nachweise sind entsprechend zu erbringen.

Bei der Gestaltung und Bebauung der Grundstücke sollten möglichst folgende Hinweise (Empfehlung) beachtet werden, um eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung im Bebauungsplangebiet zu erreichen.

### Baumaterialien:

kein Tropenholz

Verwendung heimischer und europäischer Holzarten

## Textliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften

für den Bebauungsplan Nr. 44 „Arenwiese“ **Teilbereich II und III** der Gemeinde Ostbevern

Holzschutz (außen u. innen)	Vorrang für konstruktiven Holzschutz vor Einsatz von Holzschutzmitteln; keine lösemittelhaltigen Holzschutzmittel; keine teeröhlhaltigen Holzschutzmittel; keine wasserlöslichen Holzschutzmittel mit Fluorsalzen; keine chemischen Holzschutzmittel in Innenräumen
Bodenbeläge	keine mit Permethrin behandelte Teppichböden bzw. Bodenbelags-Alternativen aus Linoleum, Kork, Holz (Parkett, Dielen), Stein
Lacke	keine Nitrolacke oder Kunstharz- und Alkydharzlacke
Kleber	kein Kleber mit hohem organischen Lösemittelanteil (>5%)
PVC	keine Bodenbeläge und Tapeten aus PVC Holz-Fenster aus europäischen Holzarten statt Kunststoff-Fenster aus PVC
Formaldehyd	keine formaldehydhaltige Baustoffe oberhalb zulässiger Grenzwerte (insbesondere keine kunstharzgebundenen Spanplatten)
FCKW	keine Bau- und Dämmstoffe, die mit Fluor-Chlor-Kohlen-Wasserstoffen (FCKW) hergestellt sind (insbesondere keine mit FCKW aufgeschäumten Kunststoff-Dämmstoffe)
Isocyanat	keine isocyanathaltige Dämm- und Werkstoffe (insbesondere keine Hartschaumplatten, Ortschäume, Reaktionskleber und Spanplatten auf Polyurethan-Basis)

## Textliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften

für den Bebauungsplan Nr. 44 „Arenwiese“ **Teilbereich II und III** der Gemeinde Ostbevern

Glas- und Steinwolle etc.	kein Einbau von Dämmstoffen aus künstlichen mineralischen Fasern, bei denen die Dämmung mit Raumluft in direkter Verbindung steht
Blei	keine Bleiverglasung, -verrohrung etc.
Kupfer	keine Kupfermaterialien für die Niederschlagswasserbeseitigung
Glasfaserverstärkte Polyesterplatten	keine Verwendung bei Balkonbrüstungen und Überdachungen