



**GEMEINDE
EVERSWINKEL**

**Bebauungsplan Nr. 18
„Alverskirchen Mitte-Süd“
- 21. Änderung -**

Begründung – Satzungsbeschluss Januar 2023



(Geltungsbereich der 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18)

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensstand	4
2. Planungsanlass und -inhalt	4
3. Räumlicher Geltungsbereich	4
4. Übergeordnete Planung.....	5
4.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	5
4.2. Vorbereitendes Planungsrecht.....	6
4.3. Verbindliches Planungsrecht.....	7
4.4. Sonstige planerische Vorgaben	11
5. Kampfmittel / Immissionen	12
6. Altlasten	12
7. Denkmalschutz	12
8. Städtebauliches Planungskonzept.....	13
9. Planungsrechtliche Festsetzungen	19
9.1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB.....	19
9.1.1. Allgemeine Wohngebiete gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO	19
9.2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB	20
9.2.1. Grundflächenzahl gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 17 BauNVO	20
9.2.2. Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO.....	20
9.2.3. Ausnahmeregelung gemäß § 31 (1) BauGB	21
9.2.4. Zahl der Vollgeschosse § 1 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 20 BauNVO.....	22
9.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB	22
9.3.1. Bauweise gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. 22 BauNVO.....	22
9.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. 23 BauNVO	23
9.4. Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB	23
9.5. Flächen für den Gemeinbedarf und Flächen für Sportanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB.....	25
9.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB	26
9.7. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB	26
9.8. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB.....	27
9.8.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen	27
9.8.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	27
9.9. Versorgungsflächen und -leitungen gemäß § 9 (1) Nr. 12 und 13 BauGB.....	28
9.10. Vorkehrungen zur Abwasserbeseitigung gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB	28
9.11. Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB	29
9.12. Flächen für die Wasserwirtschaft gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB	29
9.13. Waldflächen gemäß § 9 (1) Nr. 18 BauGB.....	29

9.14.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB.....	30
9.15.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB	30
9.16.	Flächen mit Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB	31
9.17.	Flächen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB	32
9.18.	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW.....	33
9.18.1.	Fassadengestaltung	33
9.18.2.	Dachform	33
9.18.3.	Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte.....	34
9.18.4.	Gestalterische Einheit von Doppelhäusern und Hausgruppen	34
9.18.5.	Einfriedungen	34
9.18.6.	Mülltonnen / Abfallbehälter	34
9.18.7.	Vorgärten.....	34
9.18.8.	Sockelhöhe.....	35
9.18.9.	Abweichungen	35
9.19.	Nachrichtliche Übernahmen	35
9.20.	Hinweise.....	36
10.	Ver- und Entsorgung	38
11.	Schallimmissionsschutz.....	38
12.	Artenschutz	40
13.	Verfahren / Umweltauswirkungen.....	41
14.	Erschließung und Kosten.....	42
15.	Bestandteile des Bebauungsplanes	42

1. Verfahrensstand

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Alverskirchen Mitte-Süd“ wurde am 20.07.1979 rechtskräftig aufgestellt. Seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans wurden insgesamt 20 Änderungen vorgenommen. Der Rat der Gemeinde Everswinkel hat in seiner Sitzung am 15.12.2020 beschlossen, eine 21. Änderung des Bebauungsplanes vorzunehmen.

Im Zuge des Änderungsverfahrens wird der räumliche Geltungsbereich um eine Teilfläche aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 47 „Hofstelle Schulze Wemhove“ (Rechtskraft im Jahr 2001), westlich der Brückenhausenstraße erweitert. Der 19. Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Alverskirchen-Mitte Süd“ (östlich Neustraße, Rechtskraft im Jahr 2015) ist hingegen kein Bestandteil des 21. Änderungsbereiches.

2. Planungsanlass und -inhalt

Der Rat der Gemeinde Everswinkel hat Ende des Jahres 2020 die Einleitung des 21. Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 18 „Alverskirchen Mitte-Süd“ beschlossen. Das Änderungsverfahren verfolgt dabei zwei Interessen. Einerseits sollen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Hinblick auf aktuelle städtebauliche Erfordernisse (unterschiedliche in Rede stehende Bauvorhaben) überprüft und angepasst werden. Andererseits gilt es, die bauliche Entwicklung im Sinne der Innenentwicklung zu unterstützen. Planerisches Ziel der Bebauungsplanänderung ist daher eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke, um sparsam mit der Fläche im Gemeindegebiet umzugehen. An- und Ausbauten sollen dort ermöglicht werden, wo der rechtskräftige Bebauungsplan heute zu eng gefasst ist, da die Dächer zum Beispiel nicht adäquat ausgebaut werden können oder die Baugrenzen so eng gezogen sind, dass beispielsweise der Anbau einer zweiten Wohneinheit für generationenübergreifendes Wohnen kaum möglich ist. Auch Mehrfamilienhausnutzungen mit kleineren Wohnungen, die es heute in Alverskirchen nur in geringem Maße gibt, sollen zukünftig dort wo es verträglich ist, möglich sein. Für ältere Menschen, die alleine oder zu zweit in großen Häusern auf großen Grundstücken wohnen, sollen Angebote in kleinerem Rahmen geschaffen werden, so dass junge Familien die Chance haben, eine Bestandsimmobilie zu erwerben. Derartige Konzepte, häufig unter dem Titel „Jung kauft Alt“ bekannt, tragen zu einem erfolgreichen Generationenwechsel in bestehenden Ortsteilen bei und stellen sicher, dass jede Zielgruppe ein Wohnraumangebot nach ihrem individuellen Bedarf im Gemeindegebiet findet.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 21. Änderung erstreckt sich grob verortet über den Siedlungsbereich zwischen den Straßen Brückhausenstraße, Hauptstraße und Neustraße und grenzt im Südwesten und Süden an die freie Landschaft sowie im Südosten an die

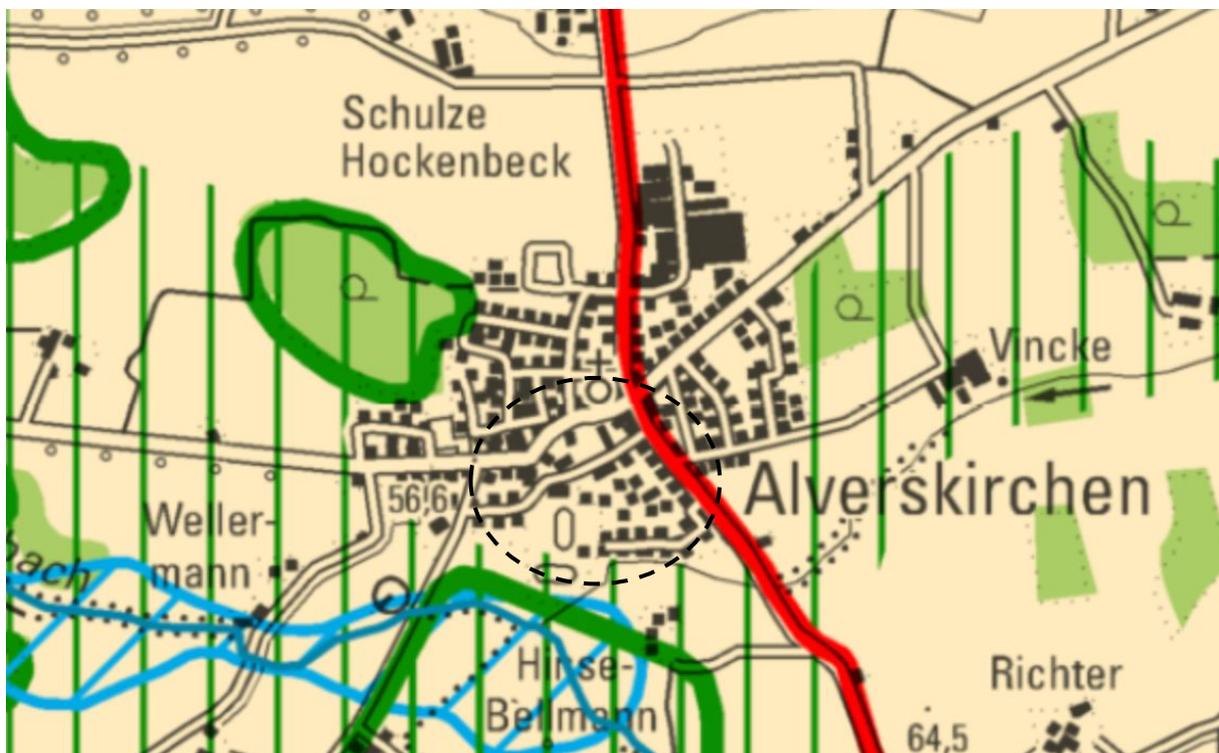
Wohngebiete südlich der Straße Brinkgarten an. Der Bereich der 19. Änderung, östlich der Neustraße, ist nicht Bestandteil des in Rede stehenden 21. Änderungsbereiches. Auch wird ein kleiner Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 47 „Hofstelle Schulze Wemhove“ an der Kreuzung Hauptstraße und Brückenhausenstraße, konkret die westlich der Brückenhausenstraße gelegene Bebauung, in den in Rede stehenden Änderungsbereich mit aufgenommen. Die genaue Lage ergibt sich aus der Planzeichnung.

4. Übergeordnete Planung

4.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Everswinkel liegt im Geltungsbereich des Regionalplans Münsterland, der im Jahr 2014 durch die Landesplanungsbehörde Nordrhein-Westfalen bekannt gemacht wurde. Der Regionalplan stellt die Ziele der Raumordnung dar und ist somit als übergeordnete Planungsvorgabe auch im Zuge von Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Der in Rede stehende räumliche Geltungsbereich der 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 wird im Regionalplan als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.



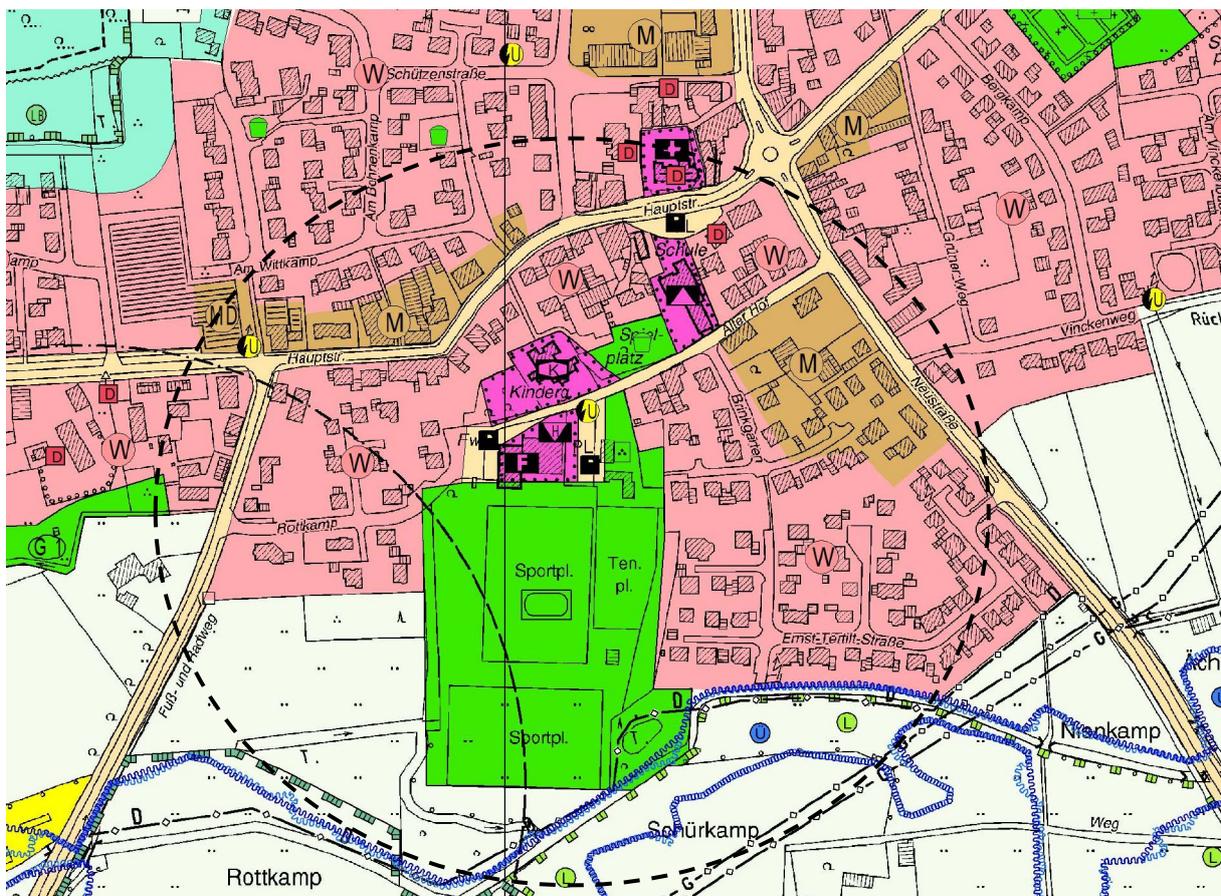
(Auszug aus dem Regionalplan Münsterland aus dem Jahr 2014)

Nach den Festlegungen des Regionalplans sind in Alverskirchen Wohnplätze mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnern innerhalb des Agrarbereiches zulässig. Das

Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungskörpers von Alverskirchen, ist bereits rechtskräftig überplant und zu großen Teilen bebaut. Es sind demnach keine Auswirkungen auf Freiraum- und Agrarflächen durch die Planung zu erwarten, sie ist gemäß § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

4.2. Vorbereitendes Planungsrecht

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den betreffenden Änderungsbereich vorwiegend als Wohnbaufläche dar. Westlich der Neustraße sind zudem gemischte Bauflächen dargestellt. Im Zentrum des derzeitigen Geltungsbereichs sind Flächen für den Gemeinbedarf vorzufinden. Diese umfassen neben einem Kindergarten und einer Schule auch Gemeinbedarfsflächen für die Feuerwehr und eine Sporthalle. Auch sind Flächen für Versorgungsanlagen, konkret ein Umspannwerk, in unmittelbarer Nähe zur Feuerwehr dargestellt. Im südlichen Teil des Plangebietes sind zudem öffentliche Grünflächen mit entsprechender Nutzung als Sportplatz dargestellt.



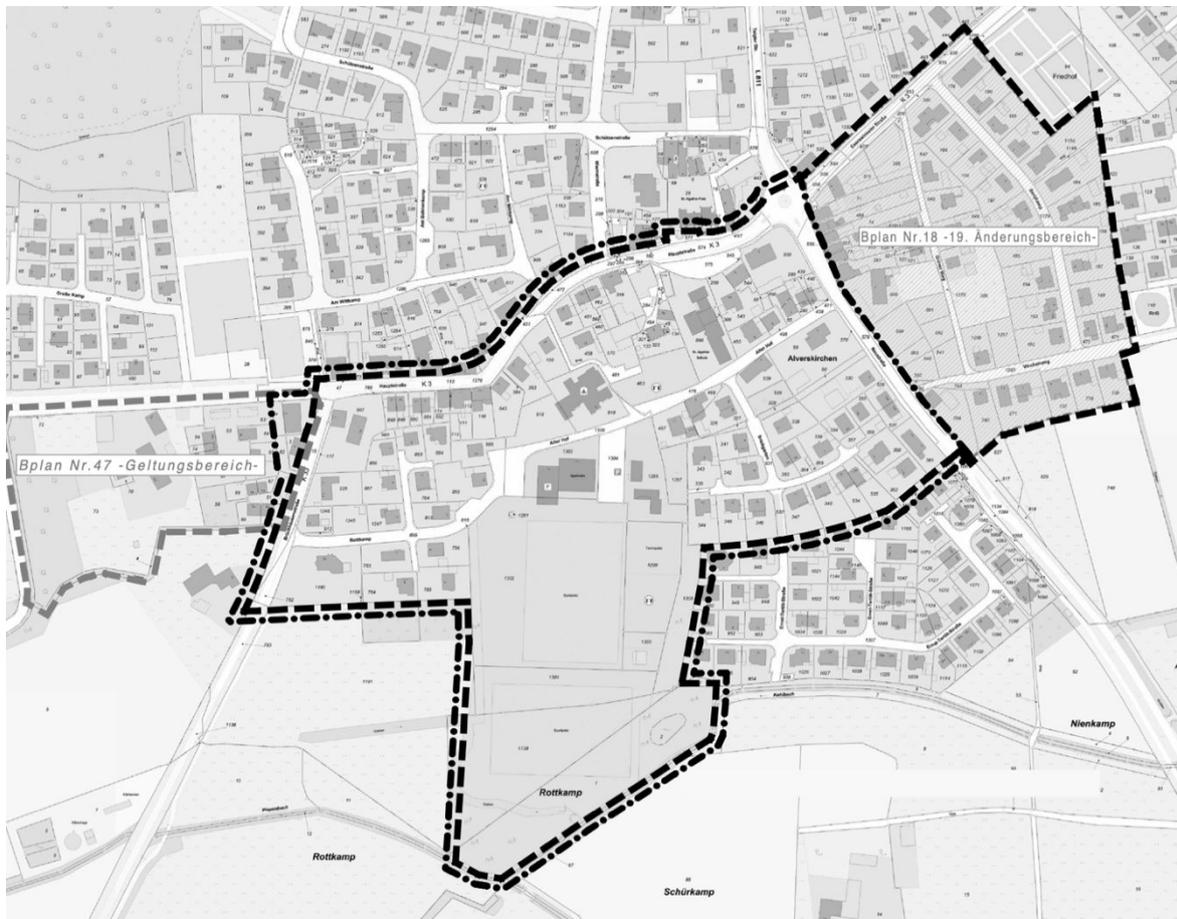
(Auszug aus dem Flächennutzungsplan)

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans ist zu konstatieren, dass die Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung der beabsichtigten Planung nicht entgegenstehen. Die Gemeinbedarfsflächen für Feuerwehr, Turnhalle, Kindergarten und Grundschule, die sowohl im FNP dargestellt als auch im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt sind, bleiben im Zuge der Planänderung erhalten. Gleiches gilt auch für die Grünflächen, bei denen es sich konkret um Sport- und Tennisplätze, eine Parkanlage und einen Spielplatz handelt. Da der überwiegende Teil der Fläche des Geltungsbereichs im FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellt wird, ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen.

Eine Änderung ergibt sich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Hinblick auf den östlichen Teilbereich, der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 bislang als Mischgebiet festgesetzt ist und im FNP bislang als gemischte Baufläche dargestellt wird. Dieser Bereich soll im Rahmen der 21. Änderung des Bebauungsplans zukünftig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, da es sich dabei schwerpunktmäßig um einen Bereich mit Wohnnutzungen handelt. Der gewerblich geprägte Charakter eines Mischgebiets ist hier in der Realität kaum wahrnehmbar, sodass mit der Änderung des Bebauungsplans der aktuellen Situation vor Ort Rechnung getragen wird. Im Hinblick auf die Mischgebietsdarstellung im FNP besteht damit kein Bedarf einer Änderung, da es sich bei dem beabsichtigten Allgemeinen Wohngebiet um eine Kategorie mit geringeren Auswirkungen, etwa im Hinblick auf den Schallimmissionsschutz, handelt. Zudem zeigt bereits die allgemeine Parzellenunschärfe des FNP, dass ein Teilbereich der Flächen östlich Brinkgarten als Wohnbaufläche dargestellt wird, ebenso der südliche Bereich des Siedlungskörpers. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Ergebnis nicht erforderlich.

4.3. Verbindliches Planungsrecht

Der räumliche Geltungsbereich der 21. Änderung umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans, jedoch nur zwischen der Brückhausenstraße und der Neustraße. Darüber hinaus wird eine kleinere Teilfläche westlich der Brückhausenstraße und südlich der Hauptstraße in den in Rede stehenden Änderungsbereich einbezogen. Diese Fläche war bislang Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 47 „Hofstelle Schulze Wemhove“, der für den Bereich Allgemeines Wohngebiet festsetzt.



(Übersicht über die räumlichen Geltungsbereiche der relevanten Bebauungspläne)

Der Aufstellungsplan des Bebauungsplans Nr. 18 „Alverskirchen Mitte-Süd“ setzt im betreffenden räumlichen Geltungsbereich derzeit allgemeine Wohngebiete sowie Mischgebiete als zulässige Art der baulichen Nutzung fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden dabei durch Baugrenzen definiert. Des Weiteren werden in den jeweiligen Gebieten Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl (WA und MI jeweils 0,4), der Geschossflächenzahl, (WA 0,5 - 1,0, MI 0,5) der Bauweise (offen und geschlossen) und der Dachformen (Flachdach, Satteldach) und dessen Neigung getroffen. Teilweise wird neben der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen als Höchstgrenze auch eine zwingende Anzahl an Vollgeschossen in den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten vorgeschrieben.

Teile des Geltungsbereichs werden zudem als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Dabei handelt es sich im Einzelnen um Flächen für die Feuerwehr und eine Sporthalle südlich der Straße Alter Hof, sowie Flächen für einen Kindergarten und eine Grundschule nördlich der Straße Alter Hof. Darüber hinaus werden im Aufstellungsplan allgemeine öffentliche Straßenverkehrsflächen, öffentlichen Parkplätze und das damit verbundene Verkehrsgrün, Durchfahrtsstraßen für Busse und Feuerwehrfahrzeuge sowie Ein- und Ausfahrtsverbote festgesetzt.

Darüber hinaus werden im räumlichen Geltungsbereich des Aufstellungsplanes zwei öffentliche Grünflächen mit einer Zweckbestimmung als Kinderspielplätze festgesetzt. Zudem werden innerhalb der zusammenhängenden Grünfläche im Süden Tennisplätze, ein Sportplatz sowie ein dazugehöriges Umkleidehaus festgesetzt.

Zur Sicherung der Energieversorgung wird südlich der betreffenden Gemeinbedarfsfläche eine Umspannstelle festgesetzt. Diese befindet sich innerhalb der für Versorgungsanlagen vorgesehenen Flächen. Zudem wird westlich der Grundschule ein Feuerlöschteich auf einer Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen.

Sonstige Festsetzungen des Aufstellungsbebauungsplanes umfassen ein Pflanzgebot, das eine flächenhafte Anpflanzung von landschaftsgebundenen Bäumen und Sträuchern festschreibt. Diese Festsetzung ist vorwiegend im südlichen Teil des Geltungsbereiches an der Grenze zur freien Landschaft hin vorzufinden.

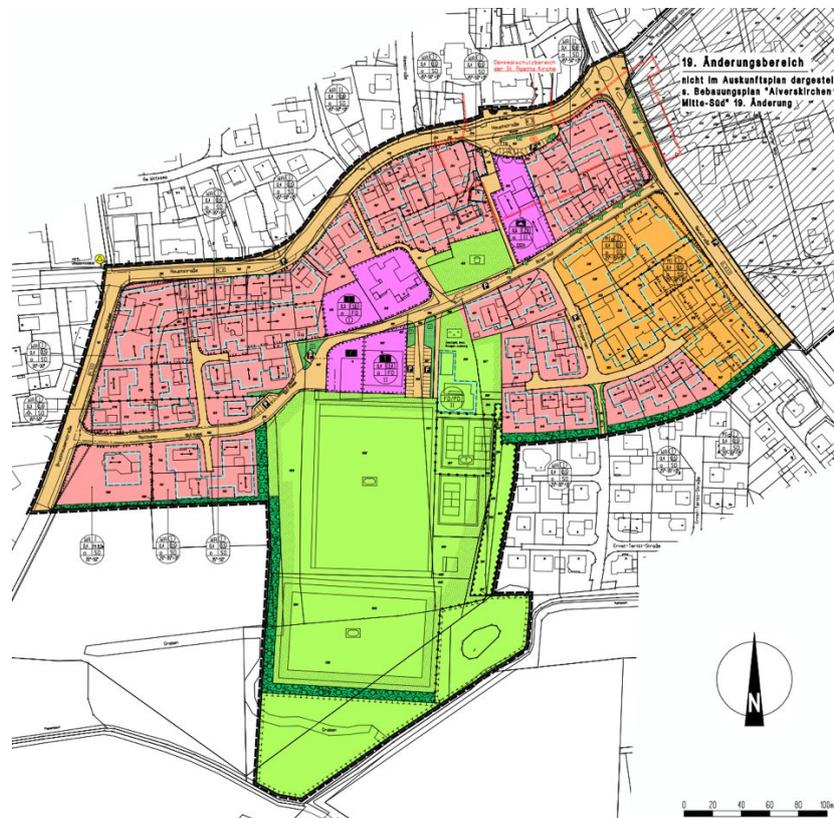


(rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 18 „Alverskirchen Mitte-Süd“ aus dem Jahr 1979)

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Alverskirchen Mitte-Süd“ wurde insgesamt bereits 20 Mal geändert. Die Änderungen Nr. 1, 2, 6, 7, 10 bis 14, 17 und 18 umfassen lediglich geringfügige Änderungen der überbaubaren Grundstücksflächen einzelner Grundstücke zu Gunsten einer besseren Ausnutzbarkeit und der Errichtung von Garagen. Diese Änderungen wurden durch vereinfachte Verfahren ermöglicht.

Der Geltungsbereich des Aufstellungsplans wurde im Verlauf der letzten Jahre um einen Teilbereich im Südosten des Plangebietes erweitert (8. Änderung, Rechtskräftig seit 16.09.1988). Es umfasst nunmehr eine zusätzliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ samt umliegender Sukzessionsflächen und einer Abschirmung zur freien Landschaft durch landschaftsgebundene Bäume und Sträucher mittels eines Pflanzgebots. Zusätzlich entstand ein Lärmschutzwall zum Zwecke des Schallimmissionsschutzes. Die Wohnbaufläche östlich der Sportanlage in Verlängerung der Straße Brinkgarten wurde erweitert, die Straße selbst verlängert (8. Änderung). Im Zuge der 12. Änderung erfolgte demgegenüber eine Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereichs östlich der Sportanlagen. Die ursprünglich nicht überbaubare Fläche südlich der Ecke Rottkamp / Brückhausenstraße wurde im Rahmen der Aufgabe der Kläranlage Alverskirchen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (15. Änderung, Rechtskräftig seit 29.03.1996).

Die 19. Änderung umfasste den Teilbereich des seinerzeitigen Geltungsbereichs, der östlich der Neustraße liegt und südlich der Everswinkeler Straße liegt. Hier folgte im Wesentlichen eine Anpassung des Planungsrecht im Hinblick auf aktuelle Vorgaben zur wohnbaulichen Entwicklung. Im Rahmen der 20. Änderung wurde die Grundflächenzahl der Grundschule von 0,4 auf 0,6 erweitert. Statt offener Bauweise ist nunmehr eine abweichende Bauweise von über 50 m nach § 22 (4) BauNVO zulässig. Die westlich des Schulhofs gelegene Grün- und Spielfläche wurde um die Fläche des ehemaligen Löschteiches erweitert.



(Bebauungsplan Nr 18. einschließlich der bisher vorgenommenen 20 Änderungen)

4.4. Sonstige planerische Vorgaben

Der Rat der Gemeinde hat am 01.04.1987 die „Gestaltungssatzung der Gemeinde Everswinkel für die Ortskerne Everswinkel/Everswinkel-Alverskirchen“ beschlossen.

„Zur Erhaltung des überkommenen Charakters mit seinen typischen Gebäude- und Bauungsstrukturen sowie zur zukünftigen Gestaltung des Bereiches in den Ortslagen von Everswinkel und Alverskirchen werden an baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten nach Maßgabe dieser Satzung besondere Anforderungen gestellt.“

Ziel der Gestaltungssatzung ist es, die ortstypischen gestalterischen Gegebenheiten im Gemeindegebiet dauerhaft zu bewahren und sie insbesondere im Zuge von Neubauvorhaben mit zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung erstreckt sich über den Kernbereich von Alverskirchen und somit auch zum Teil über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Alverskirchen-Mitte Süd“ und den damit verbundenen Änderungsbereich. Im Osten umfasst er die Neustraße samt anliegender Bebauung, von der Kreuzung Neustraße / Vinckenweg, bis zu seinem nördlichsten Ausläufer, der Kreuzung Telgter Straße / Kleikamp. Die nördliche Begrenzung umschließt den Block Schützenstraße / Wiemstraße und folgt der Hauptstraße in Richtung Westen bis zur Kreuzung Brückenhausenstraße. In Richtung Süden bildet der Rottkamp, welcher in die Straße Alter Hof übergeht, die Begrenzung.

Die Gestaltungssatzung umfasst Regelungen im Hinblick auf die Fassaden- und Dachgestaltung einschließlich der Türen, Fenster und Balkone. Auch wird die Gestaltung der Freiflächen der bebauten Grundstücke geregelt. Darüber hinaus werden Regelungen im Hinblick auf die Gestaltung von Werbeanlagen wie auch Warenautomaten und Antennenanlagen getroffen sowie mögliche Ausnahmen und Befreiungen geregelt.

Am 22.02.1993 wurde eine erste Änderung der Gestaltungssatzung, u.a. für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Alverskirchen Mitte-Süd“, verabschiedet. Dieser erlaubt eine geringere Dachneigung als Voraussetzung für Dachaufbauten.

Die Vorgaben der vorliegenden Gestaltungssatzung sind im Rahmen des beabsichtigten Änderungsverfahrens des in Rede stehenden Bebauungsplanes im Grundsatz zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan kann darüber hinaus weitere Festsetzungen im Hinblick auf die zukünftige Gestaltung vornehmen, die mit den Zielstellungen der Gestaltungssatzung einhergehen, insbesondere in Bezug auf die Schaffung eines harmonischen Miteinanders von alter und neuer Bebauung sowie zur Erhaltung eines lebendigen Ortskerns.

Die Satzung wird durch den Bebauungsplan nicht aufgehoben.

5. Kampfmittel / Immissionen

Eine Belastung durch Kampfmittel ist im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Allgemein gilt jedoch, dass wenn bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt ist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder der Polizei zu verständigen ist.

6. Altlasten

Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen liegen der Gemeinde nicht vor. Die Untere Bodenschutzbehörde hat der Planung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zugestimmt.

7. Denkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Baudenkmal. Dieses eingetragene Denkmal (Wohnhaus mit Bäckerei) liegt an der Hauptstraße, Hausnummer 5. Zur Wahrung der denkmalrechtlichen Belange wird das Denkmal im Bebauungsplan entsprechend nachrichtlich übernommen und dargestellt.

Weitere Denkmäler sind vorwiegend an der Hauptstraße (St. Agatha Kirche), in unmittelbarer Nähe jedoch außerhalb des geltenden Geltungsbereichs, vorzufinden. Die Denkmalbehörde ist bei Bauvorhaben in diesem Bereich entsprechend einzubeziehen. Zudem stehen der Speicher der Hofstelle Schulze Wemhove sowie die Wegekapelle an der Hauptstraße unter Denkmalschutz, beide liegen jedoch außerhalb des Änderungsbereichs.

Das bischöfliche Generalvikariat Münster hat im Rahmen seiner Funktion als sonstiger Träger öffentlicher Belange im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB auf seine Liegenschaften im Plangebiet verwiesen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten. In diesem Kontext wurde insbesondere auch auf einen Bodendenkmalbereich der St. Agatha Kirche verwiesen, den es im Zuge des Änderungsverfahrens zu berücksichtigen gilt.

Auch der Landschaftsverband Westfalen-Lippe wies in seiner Funktion sonstiger Träger öffentlicher Belange im Zuge der frühzeitigen Beteiligung auf zu berücksichtigende Denkmalbelange hin. Konkret stellen Teile des Plangebiets (besonders das Areal zwischen der Hauptstraße und der Straße Alter Hof / Rottkamp) archäologische Verdachtsflächen dar.

Vor dem Hintergrund der vorliegenden Informationen zum Denkmalschutz enthält der Bebauungsplan entsprechende Hinweise (siehe Kapitel 9.20).

8. Städtebauliches Planungskonzept

Im Hinblick auf das mit dieser beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 einhergehende Planungskonzept dienen zwei Bausteine als wesentliche Grundlagen. Zum einen erfolgte im Vorfeld der Erarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfs eine ausführliche Analyse der Bestandssituation vor Ort. Im Rahmen dessen erfolgte eine fotografische Erfassung der bestehenden Strukturen im räumlichen Geltungsbereich in Bezug auf die vorzufindende Bebauung (z.B. Gebäudetypus, Geschossigkeit, Dachform), die Art der Nutzung und sonstige den Geltungsbereich prägende Strukturen wie Verkehrsflächen, Grünflächen usw.. Das Ergebnis der Bestandserhebung wurde in Übersichtsplänen zusammengetragen, die dann im Weiteren als Grundlage für die planungsrechtliche Konzeption dienten. Zum anderen fanden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 sowie im nordwestlichen Eckbereich des Plangebietes die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 47 „Hofstelle Schulze Wemhove“ Berücksichtigung im Zuge der Bebauungsplanerarbeitung.

Allgemeines Ziel der Planungskonzeption ist, wie bereits im Aufstellungsbeschluss zur beabsichtigten Bebauungsplanänderung dargelegt, eine Anpassung des Planungsrechts an aktuelle städtebauliche Erfordernisse zum einen, sowie die Förderung der baulichen Entwicklung im Sinne der Innenentwicklung zum anderen. Städtebauliche Erfordernisse ergeben sich dabei insbesondere durch konkrete Bauvorhaben privater Eigentümer innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs. Dies ist auch Grund dafür, einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 47 in die in Rede stehende Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 einzubeziehen. Die Innenentwicklung auf der anderen Seite erweist sich bereits aus den Vorgaben des Baugesetzbuches und vor dem Hintergrund des Ziels Freiräume bzw. unbebaute Räume zu erhalten und Versiegelung zu verringern als sinnvolle Maßnahme im Zuge der Neuaufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen. Aufgrund dessen soll eine Prüfung und Anpassung der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen, um eine bauliche Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers zu fördern.

Folgende zentrale Rahmenbedingungen, die im Weiteren Grundlage der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind, kennzeichnen das städtebauliche Konzept:

1. *Konzentration der Art der baulichen Nutzung auf Allgemeines Wohngebiet (WA)*

Die planungsrechtlichen Änderungen umfassen dabei im Wesentlichen eine Vereinfachung der Festsetzungen im Sinne einer flexibleren Bebaubarkeit und Nutzung der Flächen sowie eine Anpassung an die aktuelle Situation vor Ort. Die bisher in großen Teilen des Plangebietes festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß Baunutzungsverordnung wird dabei erhalten und um weitere Flächen ergänzt. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um das seinerzeit als Mischgebiet festgesetzte Baugebiet im südöstlichen

Plangebiet, westlich der Neustraße. Hier finden sich im Bestand faktisch keine Nutzungen, die nicht auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wären, sodass kein Erfordernis für eine Festsetzung als Mischgebiet gegeben ist. Ziel der Überplanung ist es, die schwerpunktmäßig vorzufindende Wohnnutzung und den wohngebietstypischen Charakter des Baugebietes dauerhaft zu erhalten und planungsrechtlich abzusichern. Auch das westlich gelegene allgemeine Wohngebiet westlich der Brückhausenstraße stellt eine Neuerung dar, da dieser Teil bislang nicht Bestandteil des Geltungsbereichs war. Die allgemeine Konzentration auf allgemeine Wohngebiete im Ortsteil trägt dabei der starken Prägung des Ortsteils Rechnung und bildet die Grundlage Alverskirchen dauerhaft als attraktiven Wohnstandort zu stärken. Die ebenfalls im Plangebiet vorhandenen Flächen für den Gemeinbedarf werden im Zuge der in Rede stehenden Planänderung in Bezug auf deren Nutzung übernommen. Die bestehenden Straßen werden durch die Festsetzung von Verkehrsflächen unter Berücksichtigung der Bestandssituation und damit verbundenen geringfügigen Anpassungen ebenfalls planungsrechtlich abgesichert. Eine weitere Änderung ergibt sich in Bezug auf die seinerzeit festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz bzw. Tennisplatz. Diese werden im heutigen Bestand nicht mehr den Anforderungen einer öffentlichen Grünfläche nach den Vorgaben des Baugesetzbuches gerecht, sodass hier eine Überplanung als Fläche für Sportanlagen erfolgt.

2. Vereinfachung und Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen

Einen weiteren wichtigen Baustein des Planungskonzeptes bildet die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Diese werden in Teilen des Planungsbereichs im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen erweitert, ergänzt oder zusammengefasst. Eine Ausnahme bildet hier lediglich ein freigehaltener Blockinnenbereich im neu festgesetzten allgemeinen Wohngebiet an der Neustraße, da hier eine vollumfängliche Verdichtung im Blockinneren vermieden werden soll. Zu den Rändern der Baugebiete wird zudem ein einheitlicher Abstand von in der Regel 3,0 m zu den jeweiligen öffentlichen Verkehrsflächen bzw. angrenzenden Flächen (Gemeinbedarf-, Grünflächen) vorgesehen. Punktueller Ausnahmen ergeben sich aus städtebaulichen Gründen. Gegenüber der südöstlichen Plangebietsgrenze soll ein Abstand von 7,0 m vorgehalten werden, um einen angemessenen Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten außerhalb des Geltungsbereiches zu gewährleisten. Allgemeine Ziele der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche bilden dabei die Schaffung einer größeren Flexibilität für bauliche Erweiterungen und Änderungen sowie insbesondere die Schaffung von Innenentwicklungspotenzialen.

3. Vereinfachung und Vereinheitlichung von Höhenfestsetzungen, Geschossigkeit und Bauweise sowie

Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise im Planungsbereich erfolgt ebenfalls eine Vereinfachung und Vereinheitlichung der bisherigen Festsetzungen. Für die

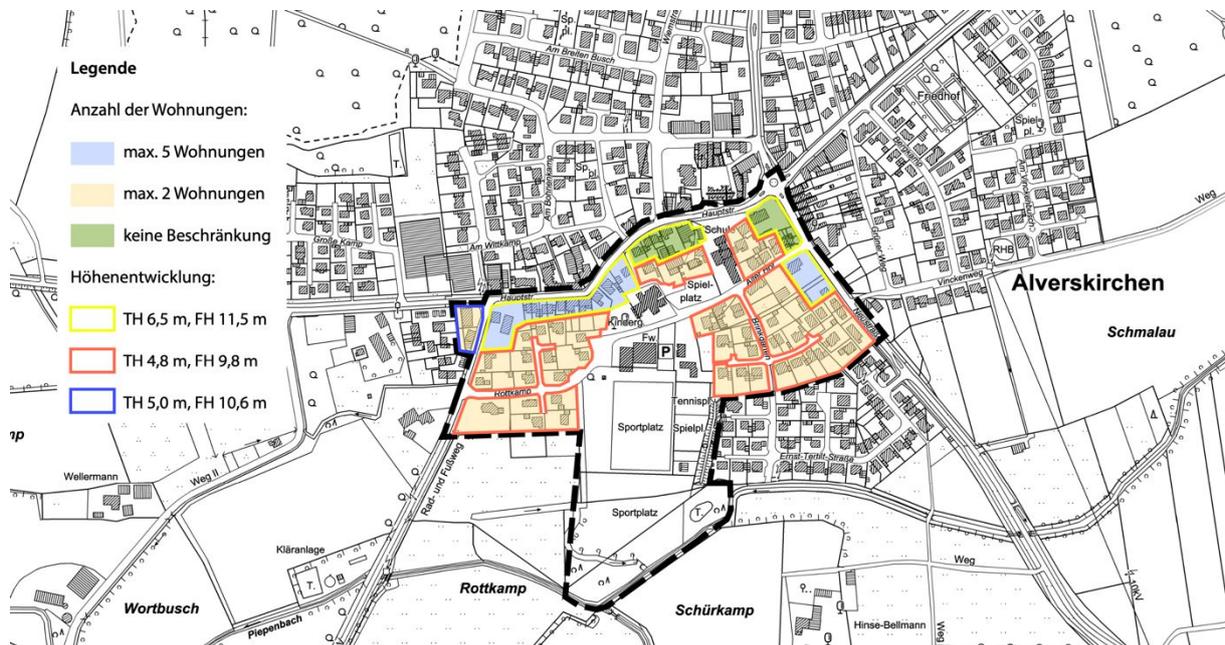
allgemeinen Wohngebiete werden daher Festsetzungen der zulässigen Grundflächenzahl (gemäß gesetzlich vorgegebenem Maximalmaß), zur Höhe der baulichen Anlagen (durch Trauf- und Firsthöhe), zur Bauweise, zur Zahl der Vollgeschosse und zur Bauweise getroffen.

Hinsichtlich der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen erfolgt eine einheitliche Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen, wobei die Traufhöhe in Abhängigkeit von der jeweiligen Bestandsituation entweder 4,8 m oder 6,5 m und die Firsthöhe 9,8 m bzw. 11,5 m beträgt. Eine Ausnahme diesbezüglich wird für das allgemeine Wohngebiet westlich der Brückhausenstraße getroffen (TH 5,0 / FH 10,6), da hier sehr kleine Grundstücke vorzufinden sind und eine konkrete Planung vorliegt, für die es einer gesonderten Regelung bedarf.

Die Traufhöhe hat wesentlichen Einfluss auf die Ausgestaltung und Wirkung der Baukörper, sodass hier je nach gewünschter Höhengestaltung im Plangebiet einer o.g. Werte festgesetzt wird, um entweder ein oder zwei (optische) Vollgeschosse zu ermöglichen. Unabhängigkeit davon ist auch bei einer Traufhöhe von 4,8 m in allen Baugebieten ein zweites Vollgeschoss im Dachgeschoss zulässig. Die festgesetzten Firsthöhen bildet dabei den oberen Abschluss des Gebäudes und tragen so zu einer harmonischen Höhengestaltung im Plangebiet bei.

4. *Steuerung der Dichte*

Darüber hinaus wird auch die Dichte im Plangebiet gesteuert, indem unterschiedlich viele Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind. Dabei beträgt die zulässige Anzahl in den Bereichen entlang der Hauptstraße bzw. Neustraße, in denen schon gewisse Verdichtungsansätze erkennbar sind, als verträglich bewertet werden bzw. städtebaulich gewünscht sind bis zu 5 Wohnungen je Wohngebäude. In einzelnen Teilflächen entlang der Hauptstraße bzw. Neustraße, die eine besondere städtebauliche Lage aufweisen (z.B. Kreuzungsbereich, Prägung durch vorhandene Mehrfamilienhäuser) wird in diesem Zusammenhang keine Beschränkung der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude vorgenommen. In den übrigen Bereichen des Plangebietes, die i.d.R. durch eine klassische Einfamilienhausbebauung gekennzeichnet sind, sind bis zu 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.



Übersichtsplan zur Anzahl der Wohnungen und zur Höhenentwicklung

5. Flexibilisierung der Festsetzungen für Gemeinbedarfsflächen

In Bezug auf die Gemeinbedarfsflächen erfolgt eine Rücknahme der bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise. Hintergrund dessen ist der planerische Wille, den betreffenden der Allgemeinheit dienenden Nutzungen einen größeren Spielraum für zukünftige bauliche Anpassungen zu ermöglichen, die sodann passgenau auf die entsprechenden Bedarfe erfolgen können, ohne, dass es dafür einer weiteren Änderung des Bebauungsplanes bedarf.

6. Vereinfachung der Festsetzungen für öffentliche Verkehrsflächen

Im Hinblick auf die Festsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt in Teilen eine Anpassung der bisherigen zeichnerischen Festsetzungen unter Bezugnahme auf die tatsächliche Bestandssituation vor Ort. Dies betrifft vereinzelt Teilbereiche wie bspw. die Randbereiche von Straßen bzw. deren Übergänge zu den angrenzenden Flurstücken. Darüber hinaus erfolgt in Teilen eine Änderung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen hin zu einer Festsetzung in Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, um den jeweiligen Anforderungen vor Ort angemessen gerecht zu werden. Ebenso entfallen im Sinne der Vereinfachung und unter Berücksichtigung des Bestands die bislang sehr kleinteilig festgesetzten Flächen für Verkehrsgrün.

7. Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Die Auswirkungen des Klimawandels werden auch in Deutschland von Jahr zu Jahr spürbar. Hitzetage, Starkregen- und Extremwetterereignisse, Temperaturschwankungen und die damit einhergehenden Folgen für den Menschen und seine Umwelt häufen sich und werden auch in den kommenden Jahren zunehmen. Aktiver Klimaschutz, aber auch Maßnahmen der Klimaanpassung sind daher insbesondere im Bereich der Stadtplanung und Stadtentwicklung wesentliche Elemente der zukünftigen Gestaltung unserer Umwelt. Im Hinblick auf die Stadtplanung, respektive die Bauleitplanung ist daher verstärkt auf die Innenentwicklung zu setzen, um eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und ein damit verbundenes Fortschreiten des Klimawandels zu vermeiden. Die Qualifizierung und Nutzung bestehender Infrastruktur und das Konzept der kurzen Wege sind hier wesentliche Ansätze, um die bebauten Umwelt des Menschen nachhaltig und dauerhaft funktionsfähig zu gestalten. Unter Berücksichtigung der oben genannten Ausführungen unterstützt das 21. Änderungsverfahren den Ansatz der Innenentwicklung in grundsätzlicher Art und Weise.

Konkret beinhaltet der Bebauungsplan zudem eine Reihe von Festsetzungen, die sich auf Klimaschutz und Klimaanpassung beziehen. So wird die Ausführung von Gebäuden mit einem besonderen Augenmerk auf klimafreundliche Bauweise bzw. Bauausführung empfohlen, zum Beispiel im Hinblick auf einzuhalten, hohe energetische Dämmstandards. Der Verzicht auf fossile Brennstoffe wird zudem mittelbar forciert, indem die Errichtung von Anlagen zur Energiegewinnung aus Sonnenenergie (z. B. Photovoltaik und Solarthermie) allgemein zugelassen wird. Einen weiteren Baustein bildet die allgemeine Zulässigkeit von Dachbegrünungen, da diese sowohl den Auswirkungen des Klimawandels entgegenwirken (beispielsweise ausgewogenes Temperaturverhältnis im Gebäude an Tagen mit hohen Hitzebelastungen) als auch eine Maßnahme der Klimaanpassung darstellt (zum Beispiel hinsichtlich der Aufnahme- bzw. Speicherkapazität von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen, welches dann vor Ort verdunstet wird und zu einem ausgewogeneren Lokalklima führt). Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die der Versiegelung entgegenwirken sollen. Vorgärtenbereiche sind nur im tatsächlichen für die Erschließung erforderlichen Umfang zu versiegeln, private Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. einer wassergebundenen Decke, versickerungsfähigem Pflaster, Rasengittersteinen und Schotterrasen auszuführen. Zur Verbesserung des Kleinklimas sind Baumanpflanzungen für Stellplatzanlagen vorzunehmen. Im Rahmen eines Hinweises auf der Planurkunde wird empfohlen, diverse ökologische Belange, die i.d.R. auch dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel dienen, bei der Bebauung bzw. der Gestaltung der Freiflächen zu berücksichtigen.

8. Weitere Ziele des Planungskonzeptes

Das beabsichtigte Planungskonzept umfasst zudem auch Vorgaben in Bezug auf die Gestaltung von Gebäuden und nicht überbaubaren Flächen für die Bereiche, die von der geltenden Gestaltungssatzung nicht erfasst werden. Ziel dessen ist es, einen einheitlichen gestalterischen

Rahmen zu definieren, der für alle gilt und somit zur Schaffung eines harmonischen Erscheinungsbildes der Baugebiete beiträgt. Für die Gebäude werden dabei u.a. Vorgaben zur Farb- und Materialgebung von Fassaden und Dächern berücksichtigt. Ebenso erfolgen Vorgaben zur Gestaltung von Vorgärten und Einfriedungen.

Die Festsetzungen im Bereich des Sportplatzes und im Übergang zur freien Landschaft wurden im Zuge dieser 21. Änderung des Bebauungsplans differenzierter vorgenommen als es bisher der Fall war. Ebenso wurde die tatsächliche Situation vor Ort dabei berücksichtigt, sodass es in Teilen zu, gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan (hier der Aufstellungsplan aus den 1970ern sowie die 8. Änderung), veränderten Flächenausweisungen kommt. Weiterhin berücksichtigt werden die Sportanlagen in entsprechender Ausweisung sowie der bereits im Zuge der 8. Änderung festgesetzte Lärmschutzwall (im Aufstellungsplan noch Bestandteil der Sportanlagen-Fläche). Änderungen ergaben sich im Hinblick auf den Bereich südlich des Sportplatzes: hier war bislang eine große Fläche mit Pflanzehaltungsgebot festgesetzt, faktisch entspricht dies jedoch nicht der Situation. Unter anderem mit Blick auf die Vorgaben des Landeswasser- und Wasserhaushaltsgesetzes erfolgte hier eine differenzierte Vorgehensweise, sodass das bestehende Gewässer inklusive Gewässerrandstreifen anstatt des Pflanzehaltung festgesetzt wurde. Gleiches gilt für den Bereich des Löschwasserteichs, welcher nunmehr als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt wird.

Weitere Erläuterungen zu den einzelnen Festsetzungen der 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 finden sich im nachfolgenden Kapitel „Planungsrechtliche Festsetzungen“.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

9.1.1. Allgemeine Wohngebiete gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Begründung

Im räumlichen Geltungsbereich wird das allgemeine Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Dieses wird in unterschiedliche Teilflächen unterteilt (jeweils in der Planzeichnung durchnummeriert), um den spezifischen Anforderungen an das jeweilige Maß der baulichen Nutzung gerecht werden zu können (siehe dazu auch Kapitel 8.2). Im Hinblick auf den Nutzungskatalog der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete erfolgt eine Orientierung an den Regelungen des § 4 der BauNVO. Ziel dessen ist es, die schwerpunktmäßige Wohnnutzung in den betreffenden Bereichen dauerhaft sicherzustellen, doch zugleich ein angemessenes Maß an Nutzungsmischung im Änderungsbereich vorzuhalten. Ein Ausschluss einzelner Nutzungen des Nutzungskataloges gemäß BauNVO erfolgt lediglich im Hinblick auf Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da diese zum einen in der Regel große Flächenbedarfe aufweisen, die im Planungsbereich nicht zur Verfügung stehen, bzw. vorrangig der Wohnnutzung vorbehalten werden sollen. Zum anderen generieren sie nutzungsbedingt ein hohes Verkehrsaufkommen, was ggf. zu Konflikten im schwerpunktmäßig wohnbaulich geprägten Ortsteil führen kann.

Hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung ergeben sich im in Rede stehenden Änderungsbereich zwei Neuerungen gegenüber den bisherigen rechtskräftigen Festsetzungen. Zum einen wird ein Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 47, westlich der Brückhausenstraße, in den Änderungsbereich einbezogen und als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Neuerung betrifft in diesem Kontext jedoch lediglich den Einbezug in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18, die Fläche war vorher bereits im Bebauungsplan Nr. 47 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die zweite Änderung der Art der baulichen Nutzung betrifft den südöstlichen Teil des Plangebietes, südlich Alter Hof und westlich der Neustraße. In diesem Bereich ist bislang ein Mischgebiet festgesetzt worden. Dieses entspricht jedoch nicht der realen Situation vor Ort, da hier nahezu ausschließlich Wohnnutzungen vorzufinden sind. Für den betreffenden Bereich erfolgt insofern eine Überplanung des Mischgebiets in Form eines allgemeinen Wohngebiets. Sollten hier in Zukunft alternative Nutzungen zum jetzigen Wohnen vorgesehen werden, bietet der festgesetzte Nutzungskatalog ausreichend Spielraum für eine entsprechende Ansiedlung.

9.2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

9.2.1. Grundflächenzahl gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 17 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird gebietsbezogen in der Planzeichnung festgesetzt.

Begründung

Im Hinblick auf die maximal zulässige Grundflächenzahl erfolgt eine Festsetzung entsprechend den gemäß § 17 BauNVO zulässigen Maximalmaßen je Gebietstypus. Da es sich dabei mit Ausnahme der Flächen für den Gemeinbedarf, für die gemäß planerischem Konzept keine GRZ festgesetzt wird, um Allgemeine Wohngebiete handelt, wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Unter Berücksichtigung dessen wird ein ausgewogenes Verhältnis von bebauter und unbebauter Fläche gewährleistet. Mit Verweis auf § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche auf bis zu 50 vom Hundert mit Nebenanlagen überschritten werden. Weitergehende Regelungen darüber hinaus erscheinen nicht als erforderlich.

9.2.2. Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO

Als Traufhöhe gilt die Schnittkante der Außenfläche der Wand mit der Oberfläche der Dachhaut.

Als Firsthöhe gilt die obere Kante eines Daches.

Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweils nächstgelegene ausgebaute Straßenmitte, senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite. Bei zweiseitig erschlossenen Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen.

Begründung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die zulässige Höhe der Gebäude durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe geregelt. Den unteren Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung bildet dabei die jeweils nächstgelegene ausgebaute Straßenmitte. Die Höhenentwicklung orientiert sich unter Bezugnahme auf das städtebauliche Konzept am Bestand und an den angrenzenden Straßen und deren Bedeutung für den Ortsteil. Die kleinste Höhenkategorie wird mit einer Traufhöhe von 4,8 m und einer Firsthöhe von 9,8 m festgesetzt. Die höchsten Gebäude können entlang der Hauptstraße und der Neustraße mit einer Traufhöhe von 6,5 m und einer Firsthöhe von 11,5 m entstehen.

9.2.3. Ausnahmeregelung gemäß § 31 (1) BauGB

Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (=maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe)

Begründung

Im Bebauungsplan wird eine Traufhöhe von 4,8 m bzw. 5,0 m bzw. 6,5 m festgesetzt. Hintergrund der unterschiedlichen Traufhöhen sind die jeweils angestrebten Geschossigkeiten der einzelnen Baugebiete gemäß dem beabsichtigten Planungskonzept (siehe dazu auch Kapitel 8 sowie die nachfolgenden Festsetzungen) sowie eine erforderliche Ergänzung vor dem Hintergrund eines konkreten Planvorhabens für das allgemeine Wohngebiet westlich der Brückhausenstraße (dort daher 5,0 m).

Als oberer Abschluss der Gebäude wird zudem eine maximal zulässige Firsthöhe mit von 9,8 m (bei optisch eingeschossigen Gebäuden) bzw. 11,5 m (bei optisch zweigeschossigen Gebäuden) festgesetzt. Auch diesbezüglich gibt es eine gesonderte Festsetzung für das Wohngebiet westlich der Brückhausenstraße (10,6 m). Als unterer Bezugspunkt gemäß BauNVO dient dabei die ausgebaute Straßenmitte.

Die Überschreitung der festgesetzten Höhenmaße bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand gewährleistet im Rahmen der Ausnahmeregelung einen Spielraum für eine flexible Ausgestaltung, bei gleichzeitiger Wahrung des Siedlungsbildes.

Ziel der Höhenfestsetzungen ist es, durch eine nachvollziehbare Höhenentwicklung der Baukörper ein harmonisches Siedlungsbild zu erreichen (siehe dazu auch die Vorgaben des Planungskonzeptes in Kapitel 8). Insofern erfolgt eine einheitliche Festsetzung mit einer Traufhöhe von 4,8 m für die schwerpunktmäßig wohngebietstypischen Baugebiete in den Bereichen Brückhausenstraße, Rottkamp, Alter Hof und Brinkgarten. Für die zentral im Ortsteil gelegene Bebauung entlang der Hauptstraße und Neustraße erfolgt die Festsetzung einer

Traufhöhe von 6,5 m, da es sich bei diesen Straßen nicht ausschließlich um Wohnstraßen handelt, sondern diese insbesondere auch wichtige Verbindungsachsen im Ortsteil darstellen.

9.2.4. Zahl der Vollgeschosse § 1 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 20 BauNVO

Die zulässige Anzahl an Vollgeschossen wird in der Planzeichnung festgesetzt.

Begründung

In Analogie zum bislang rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt im räumlichen Geltungsbe-
reich der 21. Bebauungsplanänderung eine Beschränkung der zulässigen Anzahl an Vollge-
schossen. Diese wird flächendeckend als Maximalmaß angegeben und umfasst zwei Vollge-
schosse. Ziel der Festsetzung ist es, ein ausgewogenes Maß an Bebauung zu ermöglichen, das
insbesondere auf die bauliche Bestandssituation Rücksicht nimmt und ein städtebaulich stim-
miges Erscheinungsbild ermöglicht. Gleichzeitig soll die Möglichkeit baulicher Erweiterungen
im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung planungsrechtlich ermöglicht werden.
Dabei erfolgt eine Rahmensetzung durch die ebenfalls festgesetzten zulässigen Trauf- und
Firsthöhen, sodass baugebietsbezogen auf den jeweiligen Charakter des Gebietes eingegan-
gen werden kann (siehe dazu auch Kapitel 8 und 9.2.2).

9.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

9.3.1. Bauweise gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. 22 BauNVO

Die Bauweise wird gebietsbezogen in der Planzeichnung festgesetzt.

Für die gekennzeichneten Flächen gelten folgende abweichende Regelungen zur Bauweise:

- Das Flurstück 114 muss grenzständig zum Flurstück 113 (Hauptstr. 27) bebaut werden, darüber hinaus gilt die offene Bauweise.
- Die Flurstücke 113, 112 und 110 (Hauptstr. 27 - 25) sind in geschlossener Bauweise, d.h. ohne seitlichen Grenzabstand, zu bebauen.
- Auf dem Flurstück 643 (Hauptstr. 23) dürfen die Abstandsflächen gemäß BauO NRW zum Flurstück 110 ausnahmsweise unterschritten werden, darüber hinaus gilt die offene Bauweise.

Die bauordnungsrechtlichen Belange gilt es zu berücksichtigen.

Begründung

Unter Bezugnahme auf das beabsichtigte Planungskonzept und dem Ziel der Wahrung der städtebaulichen Bestandsituation des Ortsteils mit vornehmlich kleinteiliger und offener Bauungsstruktur, wird eine offene Bauweise festgesetzt. So kann auf die Situation vor Ort individuell eingegangen und insbesondere auch entsprechende Vorgaben im Hinblick auf zukünftige bauliche Entwicklungen sichergestellt werden. Für einen Teilbereich entlang der Hauptstraße gelten darüber hinaus abweichende Regelungen, um der individuellen Situation vor Ort gerecht werden zu können. Hier befindet sich ein Gebäudeensemble, das teilweise grenzständig und teilweise mit seitlichem Abstand zu den angrenzenden Baukörpern errichtet wurde. Es handelt somit weder um eine rein offene, noch um eine rein geschlossene Bauweise, sodass abweichende Regelungen getroffen werden.

9.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen in der Planzeichnung abgegrenzt.

Die zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche darf durch untergeordnete Bauteile wie bspw. Dachüberstände und Vordächer um bis zu 1,0 m überschritten werden.

Begründung

Im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt gemäß den Ausführungen im Kapitel 8 eine Abgrenzung durch Baugrenzen, die zu Gunsten untergeordneter Bauteile um maximal 1,0 m überschritten werden darf. Dies soll bspw. die Errichtung von Dachüberständen und Vordächern ermöglichen. Die Baugrenzen werden unter Bezugnahme auf die Bestandssituation und mit dem planungsbedingten Ziel der Nachverdichtung in Teilen angepasst und erweitert. So ergeben sich insbesondere im östlichen Plangebietsbereich Potenziale der Vergrößerung von Baufeldern, ebenso wie im westlichen Plangebiet. Eine Ausnahme bildet ein freigehaltener Blockinnenbereich im südöstlichen Baugebiet, da hier eine zu starke Verdichtung vermieden werden soll (siehe dazu auch Kapitel 8).

9.4. Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb können sie im Wege einer Ausnahme zugelassen werden.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Begrenzungslinie

öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1,0 m Abstand von diesen zu wahren (auch zu festgesetzten Fuß- und Radwegen), der gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten, heimischen Gehölzen als Hecke (z.B. als Buchenschnitthecke) oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist. Abweichend von § 3 (4) der Stellplatzverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen ist für jede Wohneinheit mindestens ein unabhängig erreichbarer Stellplatz nachzuweisen, gefangene Stellplätze werden dabei nicht angerechnet.

Bei Neu-, An- und Umbaumaßnahmen ist je vier Stellplätze ein Laubbaum (gem. nebenstehender Pflanzliste) auf dem Grundstück zu pflanzen sachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Um einer zusätzlichen Aufheizung von Flächen durch einen hohen Versiegelungsgrad entgegenzuwirken, sind bei Neu-, An- und Umbaumaßnahmen alle privaten neuangelegten Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. einer wassergebundenen Decke, versickerungsfähigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen auszuführen. Helle Oberflächen sind dabei zu bevorzugen, dunkle Baumaterialien sind möglichst zu vermeiden.

Begründung

Die Festsetzung bildet eine Ergänzung zu den zeichnerisch festgesetzten Baufeldern im Plangebiet. Ziel dessen ist es, insbesondere die Randbereiche von Baufeldern von zusätzlicher Versiegelung durch bspw. Stellplätze und Garagen weitgehend freizuhalten. Für Garagen und überdachte Stellplätze ist ein Mindestabstand von 5,0 m bis zur vorderen Grundstücksgrenze vorzusehen, was insbesondere beim (rückwärts) Ausfahren die Verkehrssicherheit positiv beeinflusst. Der seitliche Abstand von 1,0 m ist insbesondere aus städtebaulich-gestalterischen Gründen freizuhalten und einzugrünen.

Darüber hinaus wird abweichend von § 3 (4) der nordrhein-westfälischen Stellplatzverordnung festgesetzt, dass für jede Wohneinheit mindestens ein unabhängig erreichbarer Stellplatz nachzuweisen ist, wobei dabei sogenannte gefangene Stellplätze nicht angerechnet werden. Mit der oben genannten Festsetzung wird von der Regelung der Stellplatzverordnung abgewichen, die für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 (bis zu zwei Nutzungseinheiten) auch gefangene Stellplätze für den entsprechenden Nachweis einbezieht. Bei einem gefangenen Stellplatz handelt es sich zum Beispiel um die Kombination „ein Stellplatz vor und ein Stellplatz in der Garage“, wobei der Stellplatz in der Garage nur nutzbar ist, wenn der davor parkende PKW nicht in der Garagenzufahrt parkt. Die Ermächtigung für diese Festsetzung erhält die Gemeinde durch die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen. Gemäß § 89 (1) Nr. 4 der Landesbauordnung kann die Gemeinde durch Satzung örtliche Bauvorschriften zur Anzahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen erlassen. Davon wird im Rahmen dieses Bebauungsplans Gebrauch gemacht, um der ohnehin angespannten Parksituation im öffentlichen Verkehrsraum im Ortsteil Alverskirchen Rechnung zu tragen. Die Festsetzung stellt sicher, dass auch für die Gebäudeklassen 1 und 2 mindestens ein frei anfahrbarer Stellplatz je Wohneinheit geschaffen wird. Unter Berücksichtigung der mit diesem Bebauungsplan

beabsichtigten Schaffung von Nachverdichtungspotenzialen wird dies als zumutbar eingestuft. Die Grundstückseigentümer erhalten durch den Bebauungsplan zusätzliche Möglichkeiten, ihre Grundstücke baulich stärker auszunutzen, was auf der anderen Seite nicht zur Belastung der Allgemeinheit im Sinne einer weiteren Erhöhung des bereits vorhandenen Parkdrucks im öffentlichen Straßenraum führen darf. Im Falle der Anrechnung der gefangenen Stellplätze bestünde die Gefahr, dass zur Vermeidung des ständigen Rangierens zur Nutzung des zweiten, gefangenen Stellplatzes, der zweite PKW schlussendlich doch wieder im öffentlichen Straßenraum geparkt wird. Die Festsetzung vermeidet dies und stellt unter Berücksichtigung der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange ein geeignetes Mittel dar.

Gleichzeitig soll auch ein gewisser Ermessensspielraum sichergestellt werden, sodass auf die individuelle Grundstückssituation eingegangen werden kann. Die Gemeinde trifft daher eine Ausnahmeregelung, sodass auch in den zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen Stellplätze usw. für zulässig erklärt werden. Die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen im Bereich von Stellplätzen sowie die Festsetzung zur Ausführung der Stellplätze (wasserdurchlässige Materialien) erfolgt unter Berücksichtigung der planerischen Zielstellung einer Anpassung an die Herausforderungen des Klimawandels (siehe dazu auch das städtebauliche Planungskonzept).

9.5. Flächen für den Gemeinbedarf und Flächen für Sportanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden mehrere Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt die zeichnerische Festsetzung einer Fläche für Sportanlagen.

Begründung

In Analogie zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 18 werden die bestehenden Gemeinbedarfsflächen auch im Zuge der beabsichtigten 21. Änderung übernommen. Dazu zählen die Flächen für die Feuerwehr, die Grundschule und den Kindergarten sowie für die Turnhalle. Die betreffenden Einrichtungen stellen wichtige Anlaufpunkte für die Bevölkerung im Siedlungsgefüge dar und sollen daher dauerhaft planungsrechtlich abgesichert werden. Gemäß den Ausführungen in Kapitel 8 sind diese zukünftig aber flexibler zu nutzen.

Eine grundlegende Änderung gegenüber den bisherigen Festsetzungen ergibt sich in Bezug auf die großzügigen Sportflächen im südlichen Plangebiet. Diese waren seinerzeit als Grünflächen mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt worden, was jedoch aus heutiger Sicht nicht mehr den tatsächlichen rechtlichen Gegebenheiten vor Ort entspricht. Hintergrund ist, dass die Flächen heute zu großen Teilen mit Sportanlagen des ansässigen Sportvereins (DJK Rot-Weiß Alverskirchen), wie z.B. Fußball- und Tennisplätzen, Niedrigseilgarten oder Beachplatz, versehen sind und somit keine Grünfläche im „klassischen Sinne“ vorherrscht. Insofern erfolgt eine Überplanung der seinerzeitigen Grünfläche als Fläche für Sportanlagen.

9.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

In den Teilflächen WA 1 und WA 2 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte oder Reiheneinheit zulässig. Als Ausnahme kann zusätzlich eine weitere Wohnung je Wohngebäude zugelassen werden.

In den Teilflächen WA 3 sind maximal 5 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte oder Reiheneinheit zulässig.

In den Teilflächen WA 4 ist die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten nicht beschränkt.

Begründung

Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden soll zur Steuerung der zukünftigen Verdichtung im Ortsteil Alverskirchen beitragen. Dafür werden je Baugebiet unterschiedliche Festsetzungen getroffen, wobei diese von maximal zwei Wohnungen bis zu fünf Wohnungen je Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte oder Reiheneinheit variiert. In den Baugebieten um den Ortskern (südwestlich des Kreisverkehrs) wird hingegen keine Beschränkung festgesetzt, da diese im zentralen Bereich des Ortsteils liegen und hier grundsätzlich auch eine höhere und flexiblere Anzahl ermöglicht werden soll.

9.7. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Die von Bebauung freizuhaltenden Sichtfelder werden in der Planzeichnung festgesetzt.

Die zeichnerisch festgesetzten Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über der Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

Begründung

Gemäß dem beabsichtigten Planungskonzept wird zu den Randbereichen der festgesetzten Baugebiete ein Abstand von 3,0 bzw. 7,0 m eingehalten. In Teilen der Baugebiete ergäben sich so Einschränkungen der Sichtbeziehungen zu den umliegenden Straßen, sodass es in den betreffenden Teilen separater Festsetzungen zur Überbaubarkeit der Flächen bedarf. Vor diesem Hintergrund werden die freizuhaltenden Sichtfelder zeichnerisch festgesetzt und ergänzend textlich definiert, in welcher Höhe sie von Sichtbehinderungen freizuhalten sind. Für die Kreuzungsbereiche Alter Hof/Neustraße, Rottkamp/Brückhausenstraße und Brückhausenstraße/Hauptstraße wird aufgrund der vielschichtigen Nutzung der Straßen durch den Kindergarten, Schule, Feuerwehr und Sportler eine in Bezug auf die Anforderungen der RAST 06 vergrößerte Dimensionierung der Sichtdreiecke berücksichtigt.

9.8. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

9.8.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Im räumlichen Geltungsbereich werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Begründung

Die im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Straßen werden auch im Rahmen der in Rede stehenden 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Somit wird der Bestandssituation vor Ort Rechnung getragen und die erforderliche Erschließung sichergestellt. Ergänzend werden die innerhalb der Verkehrsflächen vorgehaltenen Parkplätze im Bereich der Hauptstraße sowie den Straßen Brinkgarten, Alter Hof und Rottkamp nachrichtlich dargestellt, um der Bestandssituation Rechnung zu tragen. Im Sinne der Flexibilität (vgl. auch Kapitel 8) wird auf eine interne Differenzierung der Verkehrsflächen zukünftig verzichtet.

Das vorhandene Verkehrsgrün wird nachrichtlich dargestellt. Das Verkehrsgrün soll im Bestand erhalten bleiben, der Verzicht auf eine Festsetzung erlaubt einen größeren Gestaltungsspielraum.

9.8.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im räumlichen Geltungsbereich werden mehrere Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Zweckbestimmung umfasst dabei einerseits den Fuß- und Radweg und andererseits den verkehrsberuhigten Bereich.

Begründung

Bei den zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung handelt es sich um bestehende Fuß- und Radwege, die im Zuge der in Rede stehenden Bebauungsplanänderung berücksichtigt und entsprechend festgesetzt werden.

Ein entsprechender Fuß- und Radweg befindet sich südlich der Straße Brinkgarten und bietet einen Anschluss an das südöstliche Wohngebiet. Ein weiterer Fuß- und Radweg befindet sich südlich der Hauptstraße und verläuft in südlicher Richtung zum Kindergarten. Dieser Fuß- und Radweg geht in einen verkehrsberuhigten Bereich über, der südöstlich des Kindergartens in die Straße Alter Hof mündet. Ein weiterer verkehrsberuhigter Bereich befindet sich im südöstlichen Plangebiet im dortigen Wohngebiet „Brinkgarten“. Der verkehrsberuhigte Bereich liegt zwischen der Straße Alter Hof und dem eingangs genannten Fuß- und Radweg, der in südlicher Richtung außerhalb des Geltungsbereichs in das dortige Wohngebiet („Ernst-Tertilt-Straße“) fortgeführt wird.

9.9. Versorgungsflächen und -leitungen gemäß § 9 (1) Nr. 12 und 13 BauGB

Im räumlichen Geltungsbereich werden Versorgungsflächen festgesetzt (Umspannstelle und abwassertechnische Anlage / Löschwasserteich). Darüber hinaus erfolgt eine zeichnerische Festsetzung von 10-kV-Leitungen.

Im räumlichen Geltungsbereich befinden sich 10-kV-, 1-kV-, Straßenbeleuchtungskabel sowie eine Trafostation und Gasleitungen der Westnetz GmbH. Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.

Begründung

Die Festsetzung von Flächen für Versorgungseinrichtungen fußt auf der Absicht, in der Straße Rottkamp, nordwestlich der Feuerwehr, eine Umspannstelle zu errichten. Zwischen der geplanten und einer bestehenden Umspannstelle außerhalb des Plangebietes (nordwestlich des Geltungsbereichs an der dortigen Hauptstraße, verlaufen zudem 10kV-Leitungen, die ebenfalls planungsrechtlich festgesetzt werden.

Eine weitere Versorgungsfläche für abwassertechnische Anlagen bzw. einen Löschwasserteich wird unter Bezugnahme auf die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Kreises Warendorf im Zuge der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung im südlichen Plangebietsbereich südöstlich des Sportplatzes festgesetzt.

Unter Bezugnahme auf weitere Hinweise der Westnetz GmbH im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung nach § 4 (1) BauGB wird zudem eine textliche Festsetzung zu Maßnahmen, die die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen potenziell gefährden könnten, im Bebauungsplan ergänzt.

9.10. Vorkehrungen zur Abwasserbeseitigung gemäß §9 (1) Nr. 14 BauGB

Bei Neubauten sowie Erneuerung der Hausentwässerung sind getrennte Zuleitungen für Schmutz- und Regenwasser bis zum Kontrollschacht vorzusehen.

Begründung

Da nicht auszuschließen ist, dass mit der Fortschreibung des Abwasserkonzepts langfristig im Planbereich eine Trennkanalisation geplant ist, wird als Vorkehrung zur Abwasserbeseitigung festgesetzt, dass bei Neubauten sowie Erneuerung der Hausentwässerung getrennte Zuleitungen für Schmutz- und Regenwasser bis zum Kontrollschacht vorzusehen sind. Langfristig soll damit die wasserrechtlich vorgegebene getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasser vorbereitet werden.

9.11. Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Begründung

Im Bereich zwischen Grundschule und Kindergarten befindet sich ein Spielplatz, der bestandsichernd in der 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 festgesetzt wird. Zudem liegt südöstlich der Turnhalle eine als Parkanlage festgesetzte Grünfläche, die zudem mit baulichen Anlagen versehen werden darf, was im Bestand auch so umgesetzt wurde und daher ebenfalls bestandsichernd planungsrechtlich berücksichtigt wird. Im südlichen Plangebiet werden zudem zwei Gewässerrandstreifen festgesetzt.

9.12. Flächen für die Wasserwirtschaft gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Im südlichen Plangebietsbereich wird ein Gewässer zeichnerisch festgesetzt.

Begründung

Unter Bezugnahme auf die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Kreises Warendorf wird im südlichen Plangebietsbereich eine Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Hintergrund ist ein dort gelegener Graben, der samt Gewässerrandstreifen planungsrechtlich abgesichert werden soll. Bisher als Flächen für mit Pflanzehaltungsgebot festgesetzte Bereiche, die aber nicht entsprechend umgesetzt worden sind, werden in die o.g. Flächen integriert.

9.13. Waldflächen gemäß § 9 (1) Nr. 18 BauGB

Im südlichen Plangebietsbereich wird eine Waldfläche zeichnerisch festgesetzt.

Begründung

Die zeichnerische Festsetzung der Waldfläche im südlichen Plangebiet fußt auf der Anregung des Landesbetriebs Wald und Holz NRW im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB.

9.14. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Je angefangene 100 qm versiegelter Fläche ist je ein mittel- bis großkroniger heimischer Laubbaum oder 2 halb- bis hochstämmige Obstbäume in der Mindestgröße 2 x verpflanzt 10 - 12 cm Stammumfang (Laub- oder Obstbaum 1. oder 2. Ordnung) zu pflanzen, sachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Mindestens 30 % der Baugrundstücke der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind als begrünte und unversiegelte Grundstücksfläche auszubilden. Begrünte Dachflächen werden dabei angerechnet.

Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen, dürfen nicht versiegelt werden und sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Grünflächen sind bepflanzte, unversiegelte und nicht mit Stein, Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien gestaltete Flächen.

Im Falle des Verlustes von Bäumen und Verkehrsgrün, die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt werden, muss ein Ausgleich erfolgen. Dieser Ausgleich kann auch an anderer Stelle im Plangebiet erfolgen.

Begründung

Die Festsetzung erfolgt mit dem Ziel, die Auswirkungen zukünftiger Flächeninanspruchnahmen durch neue Bebauung oder Versiegelung zu verringern und einen Beitrag im Hinblick auf Klimaschutz und Klimaanpassung zu leisten. Die Festsetzung steht dabei nicht im Konflikt mit den baulichen Strukturen im bestehenden Ortsteil, sorgt aber dafür, dass neue Flächeninanspruchnahmen in einem gewissen Maße durch Bepflanzungen kompensiert werden.

9.15. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zeichnerisch festgesetzt.

Die mit „L“ gekennzeichnete, zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

Die mit „GFL“ gekennzeichnete, zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger der Flurstücke 42, 48, 133, 134, 254, 321, 322 und 570, Flur 5 der Gemarkung Alverskirchen zu belasten.

Begründung

Innerhalb eines in südlicher Richtung von der Hauptstraße bis zum Erschließungsstich vom Rottkamp verlaufenden Streifen wird eine Fläche mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger belastet. Zwei weitere Flächen mit entsprechender Festsetzung werden im Wohngebiet Brinkgarten, von der südöstlichen Stichstraße zur Neustraße und von der südwestlichen Stichstraße zur Grünfläche / Parkanlage am Sportplatz mit dem Ziel der dauerhaften Sicherstellung des Zugangs der betreffenden Flächen durch die Versorgungsträger festgesetzt. Darüber hinaus wird eine Fläche mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Sie befindet sich auf einem Flurstück südlich der Hauptstraße bzw. im allgemeinen Wohngebiet westlich der Grundschule und dient zur Erschließung des südlichen Teils des Wohngebietes.

- 9.16. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Im räumlichen Geltungsbereich wird eine Fläche Vorkehrungen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärmimmissionen (Lärmschutzwall) zeichnerisch festgesetzt. Unter Bezugnahme auf die DIN 4109 werden zudem Lärmpegelbereiche zeichnerisch festgesetzt definiert.

Der in der entsprechend zeichnerisch festgesetzten Fläche befindliche Lärmschutzwall ist dauerhaft zu erhalten.

Zum Schutz vor Außenlärm sind die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegel nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu berücksichtigen, einschließlich der sich daraus ergebenden Anforderungen an die Schalldämmung (erf. $R'_{w,ges}$) der gesamten Außenfläche der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, bestehend aus Wänden, Dächern, Fenstern, Rollladenkästen, Lüftungseinrichtungen usw.:

Lärmpegelbereich		I	II	III	IV	V
Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB		≤ 55	> 55 ≤ 60	> 60 ≤ 65	> 65 ≤ 70	> 70 ≤ 75
Bewertetes Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res} = L_a - K_{Raumart}$	$K_{Raumart}$	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB ^{c)}				
Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	25 dB	35	35	40	45	50
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche	30 dB	30	30	35	40	45
Bürräume ^{a)} und ähnliche	35 dB	-	30	30	35	40
^{a)} An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt. ^{b)} Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen ^{c)} Mindestens einzuhalten sind: $R'_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien sowie $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume, Bürräume u. ä.						

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen erf. R'w,res nach Tab. 7 DIN 4109-1:2018-1

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Sportlärm durch die im Plangebiet befindlichen Sportanlagen sind die Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung vom 14.02.2022 des Büros AKUS GmbH zu beachten.

Begründung

Zum Schutz des Wohngebietes östlich der Sportanlagen wurde seinerzeit ein Lärmschutzwall errichtet. Dieser war bereits Bestandteil der bisherigen Festsetzungen und wird im Sinne des Erhalts planungsrechtlich übernommen. Mit Blick auf die Ergebnisse der Schalluntersuchung ergibt sich für Teilbereiche des Plangebiets ein Erfordernis zur Umsetzung von Schutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm (siehe dazu auch Kapitel 11). Konkret werden in diesem Fall unter Bezugnahme auf die DIN 4109 Lärmpegelbereiche festgesetzt. Der Vollzug der Lärmpegelbereiche erfolgt auf Ebene der nachgelagerten Genehmigungsverfahren in Abhängigkeit des jeweiligen konkreten Bauvorhabens. Zum Schutz vor Sportlärm wird zudem eine Reduzierung der Nutzungszeiten der vorhandenen Tennisfelder festgesetzt.

9.17. Flächen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Flächen mit Pflanznerhaltungsgeboten festgesetzt.

Die in den Pflanznerhaltungsflächen vorhandene Bepflanzung ist sachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist die Bepflanzung gleichwertig unter Berücksichtigung der nebenstehenden Pflanzliste zu ersetzen.

Begründung

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze (zwischen der Waldfläche und den Sportstätten des DJK Rot-Weiß Alverskirchen e. V.), entlang der westlichen Grenze des Sportplatzes sowie am südlichen Rand der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete werden Flächen mit Pflanznerhaltungen festgesetzt. Damit wird der tatsächlichen Situation vor Ort sowie den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 Rechnung getragen und insbesondere im Südwesten eine optische Abgrenzung des Siedlungsbereichs zum angrenzenden Freiraum erhalten. Im Südosten dient diese Festsetzung zudem zur internen Gliederung des Wohnsiedlungsbereiches.

9.18. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

Die 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 umfasst neben den o.g. planungsrechtlichen Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften. Diesbezüglich ist auf die geltende Gestaltungssatzung für die Ortskerne hinzuweisen, die weiterhin Bestand hat. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich somit nur auf diejenigen Bereiche des Plangebietes, in denen die Vorgaben der Gestaltungssatzung dem nicht entgegenstehen. Die Gestaltungssatzung wird dafür nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

9.18.1. Fassadengestaltung

In Bezug auf die Gestaltung von Fassaden erfolgen Vorgaben zur Materialität und Farbgebung. So sind für Außenwandflächen von Hauptgebäuden bspw. helle Putztöne oder Ziegelmauerwerk mit roten bis rotbunten oder anthrazitfarbenen Tönungen zulässig. Bossierte bzw. gewölbte Klinker sowie Holzblockhäuser mit Holzfassaden sind hingegen als unzulässig eingestuft. Für untergeordnete Bauteile sind Holz oder anderen Materialien bis zu einem Flächenanteil von 1/3 je Fassadenseite zulässig. Ein wesentlicher Aspekt im Hinblick auf den Klimawandel ist die Festsetzung eines hohen energetischen Dämmstandards für Außenbauteile sowie die allgemeine Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen und Begrünungen an Fassaden und Balkonen.

9.18.2. Dachform

Im Hinblick auf die Gestaltung von Dächern erfolgt eine Festsetzung der zulässigen Dachform und der gestalterischen Ausführung von Dachflächen. Als Satteldach gilt ein Dach ab einer Neigung von mehr als 5°.

Die zulässige Dachform der Hauptbaukörper ist in der Planzeichnung eingetragen. Krüppelwalmdächer sind als Sonderform des Satteldachs zulässig. Diese umfasst im räumlichen Geltungsbereich schwerpunktmäßig Satteldächer mit vereinzelter Sonderform als Krüppelwalmdach. Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen und Flachdächer zulässig.

Darüber hinaus erfolgt eine Regelung in Bezug auf die einheitliche Ausführung von Dachflächen und eine Vorgabe hinsichtlich der zu verwendenden Farben und Materialien. Ausgeschlossen sind darüber hinaus glänzende glasierte oder andere die Sonnenstrahlung reflektierende Oberflächen. (In Zweifelsfällen frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde.) Im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind zudem Dachbegrünungen und Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen allgemein zulässig.

9.18.3. Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte

Weitere Regelungen werden im Hinblick auf die Zulässigkeit und Ausführung von Giebeln, Gauben und Dacheinschnitte getroffen. Diese werden in Bezug auf ihre Breite und Höhe begrenzt, sie dürfen demnach in Summe nicht mehr als 50 % der Gesamtlänge des Daches einnehmen und die im Bebauungsplan definierte und festgesetzte Firsthöhe nicht überschreiten. Darüber hinaus erfolgt eine Regelung im Hinblick auf die Anordnung zum Ortgang. Ziel der Festsetzungen ist es, ein harmonisches Erscheinungsbild des jeweiligen Baugebiets sicherzustellen, zugleich jedoch grundsätzlich die Möglichkeit für die besagten Bauteile zu eröffnen.

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° und nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (=2.Ebene im Dachraum) sind Dachgauben unzulässig.

9.18.4. Gestalterische Einheit von Doppelhäusern und Hausgruppen

Die Doppelhaushälften eines Doppelhauses oder Reihenhäuser einer Hausgruppe sind in den gestalterischen Grundaussagen Dachform, Dachneigung (+/- 3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial jeweils gleich auszuführen.

9.18.5. Einfriedungen

Für Einfriedungen wird die Ausführung in Bezug auf die zulässigen Materialien und Höhen geregelt, damit sie sich in das Erscheinungsbild der bestehenden Bebauungsstruktur einfügen. Ebenso kann eine Einfriedung in Form einer Heckenanpflanzung errichtet werden.

9.18.6. Mülltonnen / Abfallbehälter

Mülltonnen / Abfallbehälter sind in Vorgärten (siehe Definition für Vorgärten Nr. 9.18.7) nur zulässig, wenn ausreichender Sichtschutz durch Anpflanzungen, Holzblenden und begrünte Rankgerüste oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird. Dies dient dazu, das Erscheinungsbild zu erhalten und die Durchgrünung des Quartiers zu sichern.

9.18.7. Vorgärten

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Ausführung von Vorgärten getroffen.

Vorgärten sind im Endausbau versiegelungsfrei auszuführen und begrünt anzulegen. Als Vorgärten werden die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und Fassaden definiert, die

zur Straßenbegrenzungslinie parallel und/oder in einem Winkel von 0° bis 45 ° orientiert liegen.

Als nicht begrünt im Sinne dieser Festsetzung gelten insbesondere solche Flächen, die als Steingärten, bzw. flächige Aufschüttungen oder Auffüllung mit Sand, Split, Kies, Steinen oder vergleichbaren, nicht organischen Materialien ausgeführt werden. Nicht zulässig sind demnach Stein-, Schottergärten und Vergleichbares. Die Anschüttung mit Erde und Mutterboden ist zulässig.

Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtungsbahnen sind unzulässig. Befestigte und versiegelte Flächen wie z. B. Zuwegungen, Hauseingänge, Stellplätze oder Müllabstell-Plätze sind innerhalb der Vorgärten je Grundstück bis zu maximal 50 % zulässig. Zulässige bauliche Ausführung siehe textliche Festsetzung Nr. 9.4.

9.18.8. Sockelhöhe

Im Bebauungsplan wird geregelt, dass die Sockelhöhe maximal 1,0 über dem zur Höhenfestsetzung definierten Bezugspunkt liegen darf.

9.18.9. Abweichungen

Zur Berücksichtigung des Altbestands wird eine Regelung zu möglichen Abweichungen getroffen.

9.19. Nachrichtliche Übernahmen

Gestaltungssatzung für die Gemeinde Everswinkel

Das Plangebiet wird in Teilflächen von der Gestaltungssatzung für die Gemeinde Everswinkel für den Ortskern Everswinkel-Alverskirchen überlagert. Die Inhalte der Satzung vom 7. Mai 1987 sind zu beachten. Die Satzung ist bei der Gemeinde Everswinkel, Amt für Planen, Bauen, Umwelt einzusehen.

Überschwemmungsgebiet

Südlich des räumlichen Geltungsbereichs dieser 21. Bebauungsplanänderung verläuft der Kehlbach. Auf Wunsch der Unteren Wasserbehörde des Kreises Warendorf wird das dazugehörige festgesetzte Überschwemmungsgebiet, welches in Teilen auch in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans hineinragt, nachrichtlich übernommen und dargestellt.

9.20. Hinweise

Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind die nachfolgenden vorsorglichen Hinweise zu berücksichtigen:

1. Abbrucharbeiten und Umbauarbeiten an Außenhüllen von Gebäuden

Vor Abbruch- und Umbauarbeiten sollten die betreffenden Gebäude bei Vorliegen konkreter Anhaltspunkte für ein Vorkommen anpassungsfähiger Fledermausarten sowie planungsrelevanter und weiterer geschützter Vogelarten (beispielsweise Bruthöhlen und Nistplätze aber auch indirekte Hinweise wie Totfunde, Kotreste oder Verfärbungen an den Außenfassaden) durch einen Fachgutachter überprüft werden. Erst nach Prüfung und dem Nachweis der Nichtbesiedlung können die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sowie des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für gebäudenutzende Fledermäuse und Vogelarten sicher ausgeschlossen werden. Sollten Tiere gefunden oder Hinweise auf Vorkommen erbracht werden, sind unter Umständen weitere Maßnahmen erforderlich und bedarfsorientiert abzuleiten.

2. Gehölzrodungen

Baumfällungen und Gehölzrodungen sind in Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Bäume mit stärkerem Baumholz sind vor der Fällung auf eine Nutzung durch gehölznutzende Fledermäuse und Vogelarten zu untersuchen und gegebenenfalls durch einen Fachgutachter auf einen möglichen Besatz zu prüfen. Sollten Tiere gefunden oder Hinweise auf Besatz erbracht werden, sind unter Umständen weitere Maßnahmen erforderlich und bedarfsorientiert abzuleiten.

3. Vogelkollisionen

Um Vogelkollisionen vorzubeugen, sollten großflächige Verglasungen grundsätzlich vermieden werden. Sollten dennoch größere Bauteile als transparente bzw. reflektierende Flächen realisiert werden, sind diese dauerhaft und wirksam für Vögel sichtbar zu gestalten. Als Grundlage dafür dienen die Leitfäden von BUND (2017) und SCHMID et. Al. (2012). UV-Muster, die für den Menschen nicht sichtbar sind, gelten als nicht ausreichend wirksam und werden daher allgemein nicht zur Vermeidung von Vogelkollisionen empfohlen.

4. Lichtemissionen

Zur Vorsorge vor der Anziehung von Nachtinsekten und lichtsensiblen Fledermausarten sollte bei neuen Bauvorhaben auf die Vermeidung und Minimierung zusätzlicher Lichtemissionen geachtet werden. Die Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung mit geringer

Anziehung, zum Beispiel in Form Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe unter 3.000 K, wird ausdrücklich empfohlen. Die Lichtlenkung sollte ausschließlich auf die Bereiche beschränkt sein, die aus Sicherheits- und Vorsorgegründen zwingend künstlich beleuchtet werden müssen, die Lampenausrichtung sollte dabei so gewählt werden, dass unerwünschtes Abstrahlen vermieden wird (Abstrahlung in einem Winkel kleiner 70° zur Vertikalen). Die Lichtquellen sollten so niedrig wie möglich angebracht werden. Eine größere Lichtpunktzahl geringer Höhe und Leistung ist gegenüber wenigen Lichtpunkten großer Höhe und Leistung vorzuziehen.

Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen oder Kampfmittelfunde bekannt. Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist das Amt für Umweltschutz des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg sowie das Ordnungsamt der Gemeinde Everswinkel zu verständigen.

Denkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude.

Teile des Plangebiets, insbesondere die Areale zwischen der Hauptstraße und den Straßen Alter Hof / Rottkamp) sowie die südlichen Straßenrandbereiche der beiden letztgenannten Straßenzüge, stellen archäologische Verdachtsflächen dar. Bei Vorlage konkreter Bauvorhaben und im Zuge von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen wird eine frühzeitige Abstimmung mit dem LWL-Archäologie für Westfalen empfohlen. Darüber hinaus ist eine archäologische Dokumentation erforderlich, deren Kosten gemäß § 27 DSchG NW durch den Verursachenden der beabsichtigten Maßnahmen zu tragen sind.

Werden bei Bodeneingriffen im Plangebiet Bodendenkmäler entdeckt (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Metallfunde, Tonscherben aber auch Bodenverfärbungen etc.), ist dieses der Gemeinde Everswinkel oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, Tel. 0251/591-8801, unverzüglich anzuzeigen. Sämtliche Arbeiten sind sofort einzustellen.

Die Belange des Denkmalschutzes und die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

Grund- und Niederschlagswasser

Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, soweit dieses im Entwässerungsplan nicht ausdrücklich vorgesehen ist.

Ökologische Belange

Die Berücksichtigung ökologischer Belange in Bauweise und Bauausführung wird nachdrücklich empfohlen. Dieses betrifft z.B. Maßnahmen zur Wasser- und Energieeinsparung, die Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe u.v.m. Grünflächen oder Grundstücksfreiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten. Zur Bepflanzung sind möglichst standortgerechte, heimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Empfohlen werden auch die extensive Begrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern (bei statischer Eignung) sowie Fassadenbegrünungen. Bei Grenzgaragen ist jedoch die nachbarliche Abstimmung erforderlich.

10. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist durch die bestehenden Anlagen sichergestellt und erfolgt durch die lokalen Träger.

11. Schallimmissionsschutz

Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen der in Rede stehenden 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung beauftragt (vgl. AKUS GmbH 14.02.2022). Als relevante Schallquellen im Plangebiet wurden der Verkehrslärm und der Sportlärm ermittelt und entsprechend der gesetzlich einzuhaltenden Orientierungs- bzw. Grenzwerte beurteilt.

Verkehrslärm

Die Bewertung der Auswirkungen des Verkehrslärms erfolgen anhand der in der Anlage 1 zur DIN 18005 (Teil 1) – Schallschutz im Städtebau – angegebenen Orientierungswerte für die betreffenden Gebietskategorien nach der Baunutzungsverordnung. Im in Rede stehenden

Planungsfall finden sich im Bestand allgemeine Wohngebiete (WA) und ein Mischgebiet (MI), für die 55 dB(A) im Tageszeitraum und 45 dB(A) im Nachtzeitraum sowie 60 dB(A) und 50 dB(A) im Tages- bzw. Nachtzeitraum als idealtypisch angesehen werden. Weiterhin werden die Grenzwerte der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) von 59 dB(A) tags bzw. 64 dB(A) und 49 dB(A) bzw. 54 dB(A) nachts, ebenfalls für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete, herangezogen, bei deren Einhaltung keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vorliegen. Die 16. BImSchV ist immer dann heranzuziehen, wenn es um wesentliche Änderungen oder den Neubau von Verkehrswegen geht, wobei letztgenanntes nicht Bestandteil dieses Planverfahrens ist.

„Für bestehende Situationen, d. h. sowohl der Verkehrsweg als auch die immissionsempfindlichen Nutzungen sind vorhanden, sind die vorgenannten Orientierungs- und Grenzwerte nicht anwendbar. Hier ist für Betreiber von öffentlichen Verkehrswegen erst bei Erreichen der enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle ein Handlungsbedarf vorhanden. Diese Schwelle wurde durch den Bundesgerichtshof definiert. Sie beträgt für Wohngebiete 70/60 dB(A) tags/nachts [...]. In jüngerer Zeit werden die Auslösewerte für Lärmschutz im Bestand angewendet. Diese liegen jeweils 3 dB(A) unter den eben aufgeführten Pegeln.“ (AKUS GmbH 2022, S. 10).

Ergebnis Verkehrslärm

Im Ergebnis werden die idealtypischen Wohngebietswerte im überwiegenden Teil des Plangebiets eingehalten. In der jeweils ersten Baureihe entlang der Straßen liegen die Pegel teilweise oberhalb der Mischgebietswerte der 16. BImSchV; bis hierhin liegen gemäß Bundesverwaltungsgericht gesunde Wohnverhältnisse vor, obgleich sie gemessen am Planungsziel WA als belästigend gelten. Pegel oberhalb der MI-Werte werden als gefährdend betrachtet und ergeben in der Konsequenz eine städtebauliche Konfliktsituation. Zur Lösung der Konfliktsituation sind für die betreffenden entsprechend Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Dafür kommen im Grundsatz aktive sowie passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie die Einhaltung eines angemessenen Abstands der Bebauung zu den betreffenden, lärmemittierenden Straßen oder bauliche Maßnahmen wie Lärmschutzwände und -wälle kommen im Plangebiet aufgrund der gewachsenen Struktur des Ortsteils nicht in Frage, sodass passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen sind.

Unter Bezugnahme auf die DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – werden im Zuge der 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 daher für die von Lärm betroffenen Teilflächen Lärmpegelbereiche definiert, aus denen sich wiederum konkrete Schalldämm-Maße für die Außenbauteile von Gebäudefassaden ergeben. Im Zuge der beabsichtigten Umsetzung von Bauvorhaben ist auf Grundlage der festgesetzten Lärmpegelbereiche im Genehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die verwendeten Bauteile, die betreffenden Schalldämm-Maße aufweisen.

Sportlärm

Im südlichen Plangebiet der in Rede stehenden Bebauungsplanänderung befinden sich mehrere Sportanlagen, die immissionsschutzrechtlich relevant und daher im Zuge der Schalluntersuchung mit zu berücksichtigen sind. Die heranzuziehende Norm ist die 18. BImSch, auch Sportanlagenlärmverordnung genannt. Diese teilt den Tag in verschiedene Teilzeiten mit unterschiedlichen Immissionsrichtwerten (IRW) ein. Die Werte unterscheiden sich dabei außerhalb der Ruhezeiten tagsüber mit 55 dB(A), innerhalb der Ruhezeiten tagsüber mit 50 dB(A) sowie nachts mit 40 dB(A), wobei der Nachtzeitraum im konkreten Planungsfall irrelevant ist, da kein Betrieb der Sportanlagen stattfindet.

Ergebnis Sportlärm

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die ermittelten Beurteilungspegel die relevanten IRW zu den unterschiedlichen Zeiten überwiegend einhalten. Lediglich in Teilbereichen östlich der Tennisanlagen kommt es zu Überschreitungen. Dies betrifft in der Normalzeit werktags sowie sonn- und feiertags (sowohl Normal- als Ruhezeit) drei Wohnhäuser östlich der Tennisanlage und eine überbaubare Teilfläche, da hier die Beurteilungspegel zwischen 56 dB(A) und 59 dB(A) betragen. In der Ruhezeit werktags beträgt der Beurteilungspegel an zwei Gebäuden östlich der Tennisanlage sowie einer überbaubaren Fläche 58 dB(A). An allen anderen Orten im Plangebiet werden die IRW zu allen Zeiten eingehalten oder sogar unterschritten.

Zur Lösung der Überschreitung empfiehlt der Gutachter die Reduzierung der Nutzungszeiten der Tennisfelder auf jeweils 40 % der Beurteilungszeiträume. Im Hinblick auf das Bauleitplanverfahren erzeugt die Nutzung der Sportanlage im zulässigen Umfang keine Lärmpegel, die der Umsetzung der 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 entgegenstehen.

In der Zusammenschau ergeben sich unter Berücksichtigung der Ergebnisse der durchgeführten Schalluntersuchung und der im Bebauungsplan aufgenommenen Schallschutzfestsetzungen somit keine Belange, die gegen die beabsichtigte 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 sprechen.

12. Artenschutz

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf wurde im Zuge des 21. Änderungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 18 eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (vgl. Grünplan 2022) durchgeführt. Ziel dessen war, die mit dem Planvorhaben einhergehenden möglichen Auswirkungen auf den Artenschutz zu ermitteln und bei Bedarf entsprechende Schutzmaßnahmen gegen ein Auslösen der relevanten Verbotstatbestände des § 44 des Bundes-Naturschutzgesetzes abzuleiten.

Die Grundlage der Untersuchung der artenschutzrechtlichen Belange bildete eine Auswertung des Fundortkatasters des LANUV, aus der die im Planungsbereich möglicherweise vorkommenden, planungsrelevanten Arten abgeleitet wurden. Demnach kommt im und um das Plangebiet herum im Grundsatz ein Vorkommen von 10 planungsrelevanten Fledermausarten, 28 planungsrelevanten Vogelarten sowie 2 planungsrelevanten Amphibienarten in Betracht. Als potenzielle Wirkfaktoren sind bau-, anlage- sowie betriebsbedingte Auswirkungen im Zuge der artenschutzrechtlichen Konfliktbewertung zu betrachten. Gemäß der Artenschutzvorprüfung sind baubedingte Auswirkungen „alle zeitlich begrenzten und mit Baufeldfreimachungen bzw. Bauarbeiten verbundenen Beeinträchtigungen. Die Arbeitsvorgänge können mit der Entwicklung von Lärm, Staub und Erschütterungen verbunden sein und damit zu Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten führen. Neben den durch Abriss und Neubau von Gebäuden verursachten Auswirkungen kann es im Rahmen der Baufeldfreimachung zum Verlust von Gehölzstrukturen kommen.“ (Grünplan 2021). Als anlagebedingte Auswirkung gilt die dauerhafte Umgestaltung von Flächen und als betriebsbedingte Auswirkungen sind insbesondere Licht- und Lärmauswirkungen durch die geplanten Nutzungen zu bewerten.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass zum jetzigen Zeitpunkt konkrete Auswirkungen und Artenschutzkonflikte nicht abzuschätzen sind, da der Bebauungsplan lediglich das Angebot für eine Nachverdichtung schafft und konkrete Bauvorhaben noch nicht bzw. nur vereinzelt bekannt sind. Unter Berücksichtigung dessen sind im Einzelfall weitere Untersuchungen und Maßnahmen im Zuge der jeweiligen bauordnungsrechtlichen Genehmigung erforderlich. Der Bebauungsplan enthält insofern zunächst allgemeine Hinweise im Hinblick auf den Artenschutz (vgl. Kapitel 9.18) und ein Einbezug der Unteren Naturschutzbehörde auch im nachgelagerten Genehmigungsverfahren wird als erforderlich betrachtet.

13. Verfahren / Umweltauswirkungen

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.12.2020 die Einleitung des 21. Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 17 beschlossen. Das Verfahren soll im Standardverfahren gemäß § 2 BauGB geführt werden und umfasst somit insbesondere auch die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB sowie ein zweistufiges Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB.

Die Umweltprüfung dokumentiert verfahrensbegleitend die vorhabenbedingten Auswirkungen gemäß Baugesetzbuch zu untersuchenden Schutzgüter und Umweltbelange. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden entsprechend der Vorgaben der Anlage 1 zum Baugesetzbuch in einem Umweltbericht als separater Teil B der Begründung dem Bebauungsplanentwurf beigelegt.

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um Flächen, die bereits heute zu großen Teilen versiegelt bzw. bebaut sind. Im Vergleich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan entfallen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft, Flächen mit Pflanzgebot sowie Festsetzungen zu Verkehrsgrün.

Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um eine Anpassung an die tatsächliche Bestandssituation vor Ort. Dies betrifft vor allem den Bereich der südlich im Plangebiet gelegenen Sportanlage mit den angrenzenden Flächen und dem Übergang zur freien Landschaft in Richtung Süden. Die betreffenden Flächen wurden entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzungen im Bebauungsplan festgesetzt. Es handelt sich dabei um Flächen für Sportanlagen, den bestehenden Lärmschutzwall (Flurstück 1305 östlich der Sportanlagen), Flächen mit Erhaltungsgeboten westlich und südlich der Sportanlagen, einen Gewässerrandstreifen und eine Waldfläche. Eine Änderung im Hinblick auf die Flächenfestsetzungen ergibt sich mit Blick auf den Bereich eines bestehenden Löschwasserteichs. Dieser war bislang Bestandteil der Flächen mit Pflanzeraltungen, was jedoch ebenfalls nicht der tatsächlichen Situation entspricht. Mit der Bebauungsplanänderung wurden die Flächenausweisung insofern differenzierter bzw. detaillierter festgesetzt als bisher. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergibt ein Kompensationsdefizit in Höhe von 2.617 Ökopunkten. Dieses wird über das gemeindliche Ökokonto ausgeglichen.

In Bezug auf das Verkehrsgrün wurde dem Ziel einer flexibleren Ausgestaltung der Verkehrsflächen in Zukunft Vorrang geboten. Die explizite Festsetzung bzw. räumliche Verortung von Verkehrsgrün würde eine zukünftige Umgestaltung des Straßenraums im Ortsteil einschränken. Vor diesem Hintergrund wurde das Verkehrsgrün als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung berücksichtigt.

Zudem ist es Ziel dieses Änderungsverfahrens, Innenentwicklungs- bzw. Nachverdichtungsmöglichkeiten zu fördern und somit eine bauliche Inanspruchnahme von Freiflächen am Siedlungsrand zu verringern. Eine weitergehende Abhandlung des Belangs erfolgt verbal-argumentativ im Umweltbericht.

14. Erschließung und Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Erschließungsanlagen o. ä. erforderlich.

15. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung zur 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Alverskirchen Mitte-Süd“ einschließlich Festsetzungen und Begründung.

Der Bürgermeister

(gez. Sebastian Seidel)