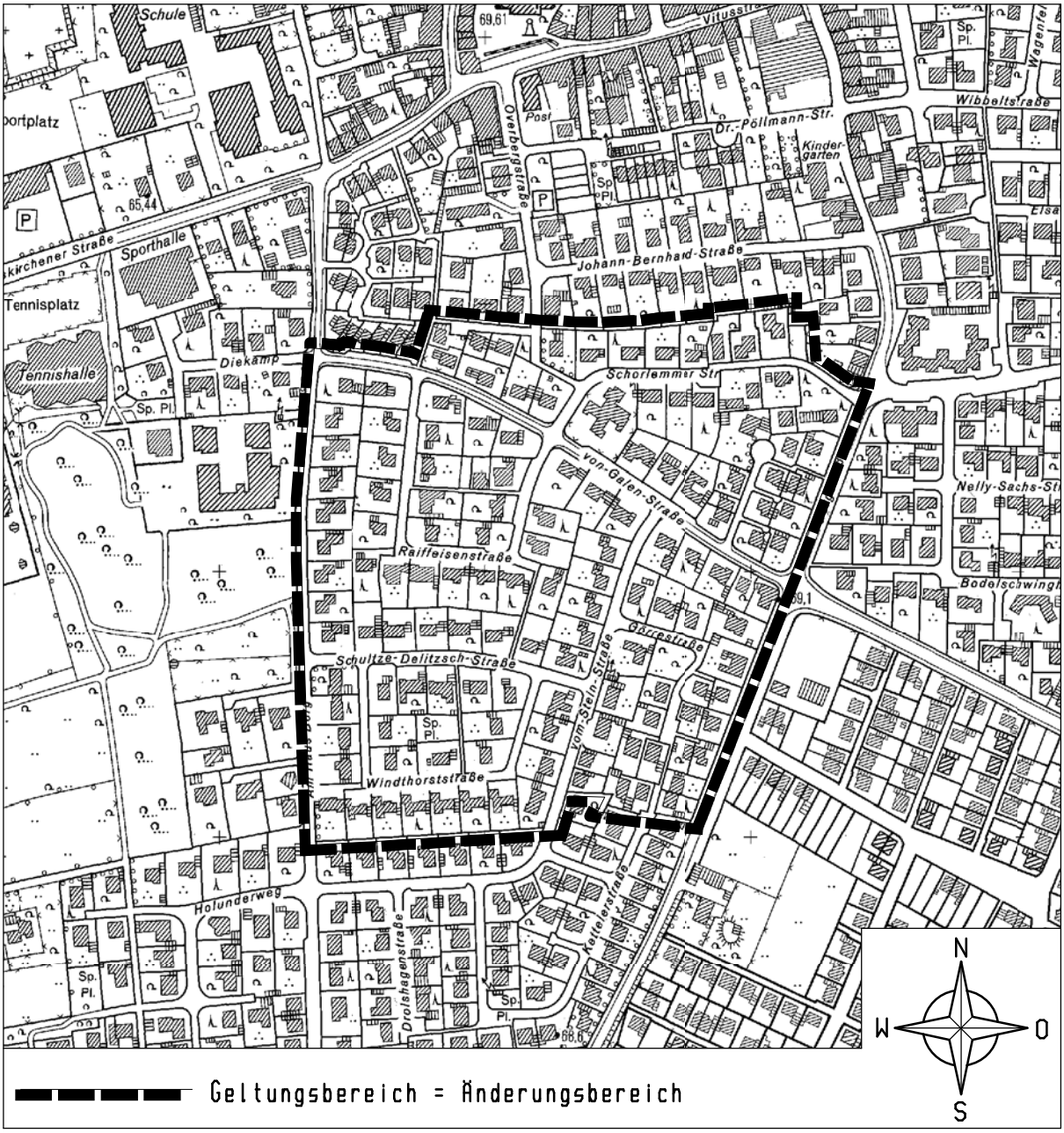
GEMEINDE EVERSWINKEL

Bebauungsplan Nr. 4

"Haus Borg"

18. Änderung gem. §13a BauGB

M. 1:500



Geltungsbereich = Änderungsbereich

Übersichtsplan M. 1:5000

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 u. 3 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO, § 2 Abs. 5 u. 6 BauO NW)

als Höchstmaß

(II) — zwingend
Wintergärten, Erker u. ä. sind auch eingeschossig zulässig. Sofern andere untergeordnete Anbauten in geringerer Höhenentwicklung errichtet werden sollen, kann dies ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Planung insgesamt städtebaulich verträglich ist. Im Bereich WA 2 sind seitlich und vor den zweigeschossigen Gebäuden Wintergärten in eingeschossiger Bauweise nur als reine Glaskonstruktionen zulässig.

TH 3,75m — Traufhöhe (maximal)
Die maximale Traufhöhe bestimmt sich nach dem Schnittpunkt der vertikal weitergedachten Außenwandfläche mit der äußeren Dachhaut. Der untere Bezugspunkt ist die gemittelte Ausbauhöhe der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Mitte Straße).

FH 8m — Firsthöhe (maximal)
Die Firsthöhe / maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der gemittelten Ausbauhöhe der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Mitte Straße) bis zur Oberkante Firstpfanne.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind je Gebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) bis zu 2 Wohneinheiten zulässig. Zusätzlich zulässig ist eine größenmäßig untergeordnete Wohneinheit (Einliegerwohnung), deren Wohnfläche nicht mehr als 60 % der Wohnfläche einer der beiden anderen Wohneinheiten beträgt. Für den vorhandenen Mehrfamilienhausbereich Schorlemerstr. 11, Bergstr. 24 u. 26, gilt diese Begrenzung nicht.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

ED — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

b — abweichende Bauweise: Einzel- und Doppelhäuser, einseitige Grenzbebauung zulässig, ansonsten offene Bauweise (mit Grenzabstand)
Die Gesamtlänge der (Wohn-)Bebauung darf an der in der Planzeichnung gekennzeichneten Nachbargrenze (◁) 9 m nicht überschreiten. Die zusätzliche Errichtung von privilegierten Grenzgebäuden gem. § 6 Abs. 11 BauO NW (Grenzgaragen etc.) bleibt hiervon unberührt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche (Gliederung unverbindlich)

F/R — Fuß- und Radweg

P — öffentliche Parkflächen

Zu- und Abfahrtsverbot

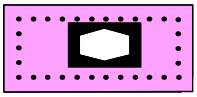
Sichtfeld - von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB); einzelne Bäume, Verkehrszeichen, Laternen sind möglich, sofern sie die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken

6. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

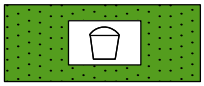
Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

7. Gemeinbedarfsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Kinderspielplatz

Straßenbäume /-grün (nur nachrichtliche Darstellung)

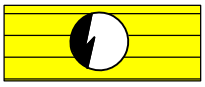
Private Grünfläche „Vorgarten“

Die festgesetzten Vorgärten sind grundsätzlich von baulichen Anlagen und Nebenanlagen freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zuwegungen und Zufahrten sowie nicht überdachte Stellplätze. Garagen und Carports können nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn

- aufgrund der besonderen Grundstückssituation die Errichtung an anderer Stelle nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen möglich ist und
- der Standort städtebaulich vertretbar ist.

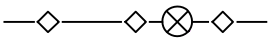
Einfriedungen sind unter den unten genannten Voraussetzungen (siehe Ziff. II.3.) zulässig.

9. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Elektrizität (Trafostation)

10. Vorkehrungen zur Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



vorhandener Abwasserkanal: Grundsätzlich ist mit baulichen Anlagen ein beidseitiger Abstand von 3 m zur Rohrachse einzuhalten. In Abstimmung mit der Gemeinde Everswinkel können geringere Abstände zugelassen werden, wenn bauliche Vorkehrungen zum Schutz der Kanalleitung getroffen werden.

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

11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen -

Im gekennzeichneten Bereich des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen innerhalb der dargestellten Lärmpegelbereiche die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm - Maße (erf. $R'_{w,res}$) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III

Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä.:	erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB
Büroräume u. ä.:	erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB

Lärmpegelbereich IV

Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä.:	erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB
Büroräume u. ä.:	erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle (Straßenverkehrsfläche) abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A)
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A)

gemindert werden.
Für sonstige Minderungen des maßgeblichen Außenlärmpegels ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

Weiterhin wird empfohlen, in den Bereichen des allgemeinen Wohngebietes mit Nacht - Beurteilungspegeln von L_r > 45 dB(A), für Schlafräume schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Nacht - Beurteilungspegel L_r > 45 dB(A)

II. Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW

1. Dachgestaltung

FD	Flachdach
PD	Pultdach
SD	Satteldach
D	Dachneigung (ohne Vorgabe einer bestimmten Dachart)
35°±3°	zulässige Dachneigung
⟷	Hauptfirstrichtung - untergeordnete Nebenfirste können anders ausgerichtet werden. Eine Änderung der Hauptfirstrichtung kann im Wege einer Ausnahme zugelassen werden, wenn auf einer südlichen Dachfläche Solarkollektoren installiert werden.

Dachgauben auf einer Dachfläche müssen gleichgestaltet werden und einen Abstand von mindestens 1,50 m zum Ortgang einhalten. Dachgauben dürfen nicht übereinander angeordnet werden und dürfen den First nicht überragen.

Solaranlagen und Dachbegrünungen sind zulässig.

2. Quartiersbezogene gestalterische Festsetzungen

WA 1

Bei Um-, An- und/oder Neubauten im WA 1 sind die Gebäudewände mit hellbraunem bis hellrotem Klinker, hellem Putz (weiß, hellgrau oder hellgelb) oder einer Kombination aus Klinker und Putz zu gestalten. Die Dachflächen sind bei Um-, An- und/oder Neubauten mit dunklen - d. h. schwarzen, anthrazitfarbenen oder grauen Dachsteinen einzudecken.

WA 2

An- und Umbauten sind im WA 2 seitlich und vor (straßenseitig) den vorhandenen zweigeschossigen Gebäuden ebenfalls nur zweigeschossig zulässig, Wintergärten als reine Glaskonstruktion auch eingeschossig. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind bei diesen Gebäuden auch eingeschossige Anbauten zulässig. Fassaden sind als Klinkerflächen in hellem Ton, d. h. hellrot bis hellbraun und dunkelgelb, hellem Putz (weiß, hellgrau oder hellgelb) oder in einer Kombination aus Klinker und Putz zu gestalten. Dächer sind dunkel (schwarz, anthrazitfarben oder grau) einzudecken.
Ein Ausbau des Dachraumes der Pultdächer ist nicht zulässig.

WA 3

An-, Um- und/oder Neubauten sind mit hellbraunem bis hellrotem Klinker herzustellen. Dachflächen sind mit roten bis rotbraunen Dachsteinen zu gestalten. Sofern Solaranlagen auf den Dachflächen installiert werden, sind auch schwarze / anthrazitfarbene oder graue Dachsteine zulässig.

WA 4

An-, Um- und/oder Neubauten sind mit hellbraunem bis hellrotem Klinker herzustellen. Dachflächen sind mit dunklen - d. h. schwarzen, anthrazitfarbenen oder grauen Dachsteinen - entsprechend der Umgebung herzustellen.

3. Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur heimische und standortgerechte Hecken oder Sträucher (keine Thujen, Scheinzypressen) zulässig. Ausnahmsweise sind - vom Baugrundstück aus gesehen - innenliegende feste Einfriedungen (Zäune, Sichtschutzelemente, Mauern u. ä.) zulässig, wenn sie kleiner als die Hecke / die Sträucher sind und damit (in der Vegetationsperiode) vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind. Mit diesen festen Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 60 cm zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Ebenso sind ausnahmsweise Holzflechtzäune zulässig, wenn sie durch eine immergrüne rankende Bepflanzung vollständig eingegrünt werden. Der Abstand ist hierbei so zu wählen, dass die Begrünung nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragt. Die Höhe dieser festen Einfriedungen darf an der Kreisstraße 2 m und an allen übrigen öffentlichen Verkehrsflächen grundsätzlich 1 m nicht überschreiten. Im Wege einer Ausnahme können aus Sicht- oder Lärmschutzgründen auch hier in untergeordneten Teilbereichen feste Einfriedungen bis 2 m Höhe zugelassen werden.

Nachrichtlicher Hinweis: Mit allen Anpflanzungen ist ein solcher Abstand einzuhalten, dass ein Strauch- oder Astüberhang in den öffentlichen Verkehrsraum ausgeschlossen ist. Nach § 65 Abs. 1 Nr. 13 BauO NW sind (feste) Einfriedungen (Zäune, Mauern u. ä.) über 1,0 m Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen genehmigungspflichtig (auch wenn sie durch eine Hecke oder Sträucher abgepflanzt werden). Bisher in zulässiger Weise errichtete Grundstückseinfriedungen genießen Bestandsschutz.

III. Ausnahmen u. Abweichungen (§ 31 Abs. 1 BauGB, § 73 BauO NW)

Zur Errichtung von alten- und behindertengerechten Wohnungen können im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen und Abweichungen von der Geschossigkeit, Traufhöhe, Dachart und -neigung sowie der Begrenzung der Anzahl der Wohnungen zugelassen werden, wenn

- bauliche Vorkehrungen für alten- und behindertengerechtes Wohnen i. S. v. § 55 BauO NW getroffen werden und
- die Planung städtebaulich vertretbar ist.

IV. sonstige Festsetzungen / Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (= Änderungsbereich)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (sofern nicht bereits durch öffentliche Verkehrsfläche begrenzt)

vorhandene Grundstücksgrenze (nachrichtlich)

966 Flurstücksnummer (nachrichtlich)

vorhandene Gebäude / Nebengebäude

Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes treten alle bisherigen / abweichenden Festsetzungen außer Kraft. Bisher in zulässiger Weise errichtete bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz.

V. Hinweise und Empfehlungen

1. Zum Schutz der natürlichen Funktionen des Bodens und des Wasserhaushalts sollte die Versiegelung von Flächen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Empfohlen wird die Ausführung von Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätzen in wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine u. ä.). Zur Förderung eines sparsamen Umgangs mit Trinkwasser werden Regenwasserzisternen, zur Vermeidung von Rückstauungen bei Starkregenereignissen des Weiteren Dachbegrünungen empfohlen. Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation dürfen nach § 17 (2) der z. Zt. gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwasser- oder Brauchwassernutzungsanlagen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden. Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser / Regen- oder Brauchwasser) sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und Nicht-Trinkwasser-Zapfstellen als solche dauerhaft kenntlich zu machen. Die DIN 1988 Teil 4 ist zu beachten. Nach § 13 (3) der z Zt. gültigen Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt genutzte Regen- oder Brauchwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen

2. Für die Bepflanzung der nicht bebauten Flächen sollten heimische Strauch- und Baumarten verwendet werden, da sie einer Vielzahl von Kleintieren den notwendigen Lebensraum bieten und als Grüngestaltungselement den Übergang zum öffentlichen Straßenraum in regionaler Charakteristik bilden. Auf Zäune und Mauern sollte zugunsten heimischer Laubhecken verzichtet werden.

3. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen - Lippe / LWL - Archäologie für Westfalen unverzüglich anzuzeigen.

4. Die Durchführung aller beabsichtigten Bauvorhaben sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg zu verständigen.

VI. Ermächtigungsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Neufassung des Raumordnungsgesetzes und zur Änderung anderer Vorschriften (GeROG) vom 30.12.2008 (BGBl. I S. 2986 ff)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

4. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514)

5. Bauordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung v. 01.03.2000 (GV NRW. S. 255 / SGV. NRW. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.11.2008 (GV. NRW. S. 644)

VII. Verfahrensvermerke

1. Die Änderung dieses Bebauungsplanes wurde vom Rat der Gemeinde Everswinkel am 13.12.2007 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde durch Aushang im Bekanntmachungskasten bei gleichzeitigem Hinweis auf der Internetseite der Gemeinde Everswinkel vom 10.09.2008 bis 03.11.2008 öffentlich bekannt gemacht.

   Everswinkel, 20.02.2009

   Der Bürgermeister

   -gez. Banken-
   (Banken)

2. Dieser Bebauungsplan hat mit zugehöriger Begründung laut Beschluss des Ausschusses für Planung und Umweltschutz vom 02.12.2008 gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats - in der Zeit vom 15.12.2008 bis 14.01.2009 öffentlich ausgelegen.
   Die Auslegung wurde durch Aushang im Bekanntmachungskasten bei gleichzeitigem Hinweis auf der Internetseite der Gemeinde Everswinkel vom 05.12.2008 bis 19.01.2009 öffentlich bekannt gemacht.

   Everswinkel, 20.02.2009

   Der Bürgermeister

   -gez. Banken-
   (Banken)

3. Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Everswinkel am 17.02.2009 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Begründung vom 04.12.2008 beschlossen.

   Everswinkel, 20.02.2009

   Der Bürgermeister

   -gez. Banken-
   (Banken)

4. Der Satzungsbeschluss über die Änderung dieses Bebauungsplanes wurde durch Aushang im Bekanntmachungskasten bei gleichzeitigem Hinweis auf der Internetseite der Gemeinde Everswinkel vom 26.02.2009 bis 06.03.2009 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist die Änderung rechtskräftig geworden.

Everswinkel, 12.03.2009	Für die Planänderung: Everswinkel, 12.03.2009
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister - Bauverwaltungsamt - i. A.
-gez. Banken- (Banken)	-gez. Reher- (Reher, Gemeindeamtsrat)