



**Gemeinde Everswinkel  
Bebauungsplan Nr. 4 „Haus Borg“  
- 18. Änderung -**

**Begründung  
04.12.2008**

|           | <b>Inhaltsverzeichnis</b>                              | <b>Seite</b> |
|-----------|--------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1</b>  | <b>Räumlicher Geltungsbereich der Änderungsplanung</b> | <b>2</b>     |
| <b>2</b>  | <b>Planungsanlass und -umfang</b>                      | <b>2</b>     |
| <b>3</b>  | <b>Erläuterung der Festsetzungen</b>                   | <b>4</b>     |
|           | Art der baulichen Nutzung                              | 4            |
|           | Maß der baulichen Nutzung                              | 4            |
|           | - Grundflächenzahl                                     | 4            |
|           | - Geschossflächenzahl                                  | 4            |
|           | - Anzahl der Wohneinheiten                             | 5            |
|           | - Geschossigkeit                                       | 5            |
|           | - Traufhöhe                                            | 5            |
|           | - Firsthöhe                                            | 5            |
|           | Bauweise                                               | 6            |
|           | Baugrenzen                                             | 6            |
|           | Straßenverkehrsflächen                                 | 7            |
|           | - Zu- und Abfahrtsverbot                               | 7            |
|           | - Sichtfelder                                          | 7            |
|           | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte                         | 7            |
|           | Gemeinbedarfsflächen                                   | 7            |
|           | Grünflächen                                            | 7            |
|           | - Kinderspielplatz                                     | 7            |
|           | - Straßenbäume und -grün                               | 7            |
|           | - Vorgärten                                            | 8            |
|           | Versorgungsanlagen                                     | 8            |
|           | Gestalterische Festsetzungen                           | 8            |
|           | - Dacheindeckung                                       | 8            |
|           | - Fassaden                                             | 8            |
|           | - Dachformen / Firstrichtungen                         | 8            |
|           | - Dachgauben                                           | 8            |
|           | - Solaranlagen und Gründächer                          | 8            |
|           | - quartiersbezogene Festsetzungen                      | 9            |
|           | Einfriedungen                                          | 9            |
| <b>4</b>  | <b>Ausnahmen und Abweichungen</b>                      | <b>10</b>    |
| <b>5</b>  | <b>Immissionsschutz / Verkehrslärm</b>                 | <b>10</b>    |
| <b>6</b>  | <b>Ver- und Entsorgung</b>                             | <b>11</b>    |
| <b>7</b>  | <b>Altlasten</b>                                       | <b>12</b>    |
| <b>8</b>  | <b>Kampfmittel</b>                                     | <b>12</b>    |
| <b>9</b>  | <b>Denkmalschutz</b>                                   | <b>13</b>    |
| <b>10</b> | <b>Bodenordnende Maßnahmen</b>                         | <b>13</b>    |
| <b>11</b> | <b>Öffentlicher Personennahverkehr</b>                 | <b>13</b>    |
| <b>12</b> | <b>Zum Verfahren / Umweltauswirkungen</b>              | <b>14</b>    |
| <b>13</b> | <b>Private Belange</b>                                 | <b>15</b>    |
| <b>14</b> | <b>Erschließung und Kosten</b>                         | <b>16</b>    |

## 1. Räumlicher Geltungsbereich der Änderungsplanung

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Haus Borg“, gelegen in der Gemarkung Everswinkel, Flur 31 und 33. Zu diesem Allgemeinen Wohngebiet gehören Grundstücke der Schorlemerstraße, Overbergstraße (südl. Teilbereich), Leineweberstraße, Von-Galen-Straße, Raiffeisenstraße, Görresstraße, Vom-Stein-Straße (nördlicher Bereich), Kettelerstraße (nur nördlichster Bereich), Schulze-Delitzsch-Straße, Windthorststraße und Am Haus Borg (Ostseite mittlerer Bereich). Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

## 2. Planungsanlass und -umfang

Der Bebauungsplan „Haus Borg“ wurde am 24.6.1967 rechtskräftig aufgestellt. Zu einem Großteil wurde das Gebiet seinerzeit durch die Deutsche Bauernsiedlung GmbH erworben, erschlossen und mit Nebenerwerbsstellen für vertriebene Landwirte bebaut. Ein Großteil des Gebiets war ursprünglich als Kleinsiedlungsgebiet bei einer Grundflächenzahl von 0,2, andere Teile des Gebiets als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Da gärtnerische / landwirtschaftliche Nutzungen und Kleintierhaltung immer weniger eine Rolle spielten und gleichzeitig der Wunsch nach besserer Bebaubarkeit der großen Grundstücke bestand, wurde das Kleinsiedlungsgebiet bereits 1993 als Allgemeines Wohngebiet überplant und die Grundflächenzahl auf 0,3 erhöht (*gem. § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die Grundflächenzahl an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind*).

Mittlerweile wurde der Plan in 18 Änderungsverfahren aus verschiedenen Anlässen geändert. Die 19. Änderung zur Aufhebung eines Pflanzstreifens und Neuregelung der Einfriedungen an der K 19 wurde von diesem Verfahren abgekoppelt und am 09.04.2008 durch den Gemeinderat beschlossen. Im Gebiet befinden sich 140 Wohnbaugrundstücke, ein Kindergarten und ein Spielplatz bei einer Bruttogesamtfläche von 131.441 m<sup>2</sup>. Die Wohnbaugrundstücke haben eine durchschnittliche Größe von 780 m<sup>2</sup>, wobei einige Grundstücke auch Größen über 1.000 m<sup>2</sup> aufweisen. In etwa  $\frac{3}{4}$  des Plangebiets ist eine Grundflächenzahl von 0,3 und in etwa  $\frac{1}{4}$  des Plangebiets eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

In den letzten Jahren zeichnet sich ab, dass immer häufiger im Bestand an- und ausgebaut werden soll, zumal die Grundstücke dies von der Größe her durchaus hergeben. Wenn Bauwünsche nicht oder nicht optimal erfüllt werden konnten, lag

dies häufig an den eng gefassten Baugrenzen mit teilweise 8 bis 12 m tiefen Vorgärten und / oder nicht überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich. Insbesondere aber auch die nach wie vor festgesetzte Geschossflächenzahl (überwiegend 0,3 oder 0,4, in Teilbereichen 0,5) schränkt die Ausnutzbarkeit der Grundstücke deutlich ein. Erschwerend zu der ohnehin schon einschränkenden Geschossflächenzahl kommt hinzu, dass im Bebauungsplan über eine zusätzliche Regelung nach § 20 Abs. 3 S. 2 BauNVO festgesetzt ist, dass bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl auch Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen (also auch Dachräumen) einschließlich Treppenräumen und deren Umfassungswänden mitzurechnen sind (*gem. § 20 Abs. 2 BauNVO gibt die Geschossflächenzahl an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind*).

Über das nunmehr angestrebte Änderungsverfahren soll für das gesamte Gebiet als „Maßnahme der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB eine Optimierung der Grundstücksnutzbarkeiten ermöglicht werden. Sinnvoll erscheint hier, die Geschossflächenzahl gänzlich aufzuheben und die überbaubaren Flächen auszuweiten. Im Bereich der Vorgärten soll (notwendige Sichtdreiecke und Sondersituationen ausgenommen) die Baugrenze in der Regel in einem Abstand von 3 m, bzw. 5 m in markanteren Straßen- und Vorgartensituationen, zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt werden. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen ist in der Regel ein Baugrenzenabstand von 7 m zur Nachbargrenze geplant, sofern dort nicht heute bereits ein geringerer oder gar kein Abstand vorgesehen ist. Im rückwärtigen Bereich der zwingend zweigeschossigen Bebauung Am Haus Borg soll mit einem Baugrenzenabstand von 8 m die vorhandene Bebauung aufgegriffen werden, ein noch weiteres Hereinrücken in den Gartenbereich und damit zu nah an die Bebauung Raiffeisenstraße aber verhindert werden.

Von einer Erhöhung der Grundflächenzahl auf durchgängig 0,4 wird aus folgenden Gründen abgesehen: Durch einen Wegfall der Geschossflächenzahl und Aufweitung der Baugrenzen entstehen bereits weitere Baumöglichkeiten. Im Bestand kann an- und ausgebaut werden. Bei Abriss von Gebäuden können auf den großen Grundstücken oft zwei Gebäude errichtet werden, wo bisher nur eines stand. Auch bei einer Grundflächenzahl von 0,3 (für das Hauptgebäude) und der Möglichkeit, diese durch Nebenanlagen (Garagen u. ä.) um bis zu 50 % (also bis 0,45) zu überschreiten, lässt sich bereits eine recht dichte Bebauung realisieren. Eine Erhöhung auf durchgehend 0,4 wird unter Berücksichtigung der bisherigen Prägung des Gebiets als problematisch und im Sinne der Innenentwicklung auch nicht als erforderlich angesehen. Hier wird auf andere Everswinkeler Baugebiete verwiesen, in denen ebenfalls nur eine Grundflächenzahl von 0,3 vorgegeben ist,

diese aber augenscheinlich auch eher dicht bebaut sind (Beispiel: Ludwig-Gausebeck-Straße).

Im Baugebiet befinden sich viele standardisierte Gebäudetypen, die sich zwischen den einzelnen Quartieren allerdings deutlich unterscheiden. So gibt es hier Flachdächer, Satteldächer, Pultdächer, einhäufige Satteldächer etc. mit unterschiedlich festgesetzter Dachneigung, Geschossigkeit, Drempelhöhe und bedingt durch die vielen Änderungsverfahren abweichenden Regelungen zur Gestaltung der Gebäude und Außenanlagen. Auch die Bauweise (Einzel-/Doppelhäuser, offene Bauweise, einseitige Grenzbebauung) ist unterschiedlich geregelt. Angestrebt wird daher, möglichst handhabbare, robuste und gleichartige Regelungen in den einzelnen Quartieren vorzusehen.

Hierzu hat die Gemeinde Everswinkel eine externe städtebauliche Beratung hinzugezogen. Die Ergebnisse der Studie des Büros Archplan Stadtentwicklung GmbH, Lüdinghausen, vom 21.05.2008 wurden in ihren Kernaussagen in den Planentwurf eingearbeitet. Erläuterungen - insbesondere zu gestalterischen Vorgaben - erfolgen unten (Ziff. 3).

### 3. Erläuterung der Festsetzungen

Die Festsetzungen sind überwiegend am Bestand und den bisherigen Festsetzungen orientiert, wobei größere Toleranzen zugelassen wurden, um heutigen Wohn- und Nutzungsansprüchen gerecht zu werden.

Als **Art der baulichen Nutzung** wird entsprechend dem Bestand auch weiterhin ein **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt, so dass Wohnnutzungen wie auch freiberufliche Tätigkeiten, ausnahmsweise nicht störendes Gewerbe etc. nach Maßgabe der Baunutzungsverordnung zulässig sind bzw. zugelassen werden können. Landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen mit Kleintierhaltung wie sie ursprünglich im seinerzeit festgesetzten Kleinsiedlungsgebiet zulässig und vorhanden waren, prägen das Gebiet heute nicht mehr. Eine Ermöglichung von Erweiterungen und Erneuerungen kleinsiedlungstypischer Kleintierhaltungen wird daher nicht für erforderlich und angezeigt gehalten. Kleintiere / Haustiere sollen daher nur in dem Umfang gehalten werden und entsprechende Nebenanlagen zulässig sein, wie sie für ein Allgemeines Wohngebiet verträglich und zulässig sind. Des Weiteren befindet sich im Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, die durch einen Kindergarten in Trägerschaft der katholischen Kirche genutzt wird.

Als **Maß der baulichen Nutzung** bleibt die bisher festgesetzte **Grundflächenzahl**

von 0,3 bzw. 0,4 bestehen (s. o.). Die **Geschossflächenzahl** wird gänzlich aufgehoben, da diese gerade bei der Aufstockung z. B. von Flach- zu Satteldächern oder Dachausbauten zur Wohnraumerweiterung hinderlich und insoweit nicht mehr zeitgemäß ist. Hier wird es als ausreichend angesehen, über Geschossigkeiten, Firsthöhen und Dachneigungen ein solches Maß zu finden, dass einerseits bessere Nutzungsmöglichkeiten eröffnet, andererseits aber auch für das Wohnumfeld und städtebauliche Gefüge noch verträglich bleibt.

Der Charakter des Wohnstandortes als Einfamilienhaussiedlung soll im wesentlichen erhalten bleiben. Zusätzliche Mehrfamilienhäuser im eigentlichen Sinne sollen nicht ohne weiteres ermöglicht werden. Die **Anzahl der Wohneinheiten** wird daher auf 2 je Gebäude begrenzt, wobei zusätzlich eine untergeordnete Einliegerwohnung mit bis zu 60 % der Wohnfläche einer der beiden anderen Wohnungen möglich sein soll. Soweit im Einzelfall z. B. für alten- und/oder behindertengerechtes Wohnen eine größere Anzahl von Wohneinheiten realisiert werden soll, sieht der Bebauungsplan für städtebaulich vertretbare Lösungen hier einen Ausnahmetatbestand vor.

Als **Geschossigkeit** ist in einem Großteil des Plangebiets eine maximale Eingeschossigkeit festgesetzt. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden Festsetzungen und des Gebäudebestandes. Insbesondere dort, wo ursprünglich nur Flachdachgebäude zulässig waren und auch heute noch vorhanden sind, soll eine Aufstockung mit Satteldächern zur Abdichtung der Dächer und Wohnraumschaffung zwar ermöglicht werden. Um die Bebauung aber noch verträglich zu benachbarten Flachdachgebäuden oder solchen mit „kleinen“ Satteldächern zu halten, soll es hier bei der Eingeschossigkeit bleiben.

In anderen Teilbereichen, in denen keine eindeutige Ein- oder Zweigeschossigkeit ablesbar ist, soll eine Zweigeschossigkeit als Höchstmaß zulässig, aber nicht zwingend sein. Hier wird es als verträglich angesehen, wenn einzelne Bauvorhaben gegenüber dem maximal Möglichen zurückbleiben und in eingeschossiger Bauweise (mit nutzbarem Dachraum) ausgeführt werden.

In den Bereichen, die durch (voll) zweigeschossige Bauweise geprägt und insoweit einheitlich gestaltet sind, soll diese Zweigeschossigkeit auch weiterhin zwingend festgesetzt werden, um ein einheitliches Siedlungsgefüge zu erhalten. Sofern untergeordnete Anbauten in geringerer Höhenentwicklung errichtet werden sollen, ist dies entsprechend den Festsetzungen ausnahmsweise möglich.

Im Bereich der **Pulldachgebäude** (WA 2) sollen entsprechend der städtebaulichen Beratung An- und Umbauten seitlich und vor den bestehenden Gebäuden nur zweigeschossig zulässig sein, Wintergärten als reine Glaskonstruktionen auch eingeschossig, rückwärtig insgesamt auch eingeschossig. In diesem besonders sensiblen und einzigartigen Bereich sollen die prägenden Strukturen der

vorhandenen Pultdachgebäude auch weiterhin maßgeblich und dominierend sein.

Eine **Traufhöhe** ist bisher nur im Bereich des Kindergartens (3,75 m) festgesetzt. Nach derzeitigem Planungsstand ergibt sich für die Festsetzung einer Traufhöhe in anderen Bereichen keine Notwendigkeit, da hier die Regelungen über Geschossigkeit, Dachneigung und Firsthöhe als ausreichend angesehen werden.

Die maximale **Firsthöhe** (8 m) ist dort geregelt, wo ursprünglich nur Flach- oder einhüftige Satteldächer zulässig waren und nunmehr aber auch symmetrische / „normale“ Satteldächer zulässig sind. Hier soll einerseits die Möglichkeit einer Aufstockung und anderer Dachform gegeben, andererseits aber auch die Höhenentwicklung für das Umfeld verträglich gehalten werden. Ebenso soll im Bereich WA 2 (Pult- und Flachdächer) eine maximale Firsthöhe von 8 m festgesetzt werden, um die Höhenentwicklung und Charakteristik des Gebiets bei Neu- oder Umbaumaßnahmen nicht überzustrapazieren.

Als **Bauweise** soll entsprechend dem vorhandenen Gebietscharakter die Errichtung von **Einzel- oder Doppelhäusern** in **offener Bauweise** festgesetzt werden. In untergeordneten Teilbereichen (Raiffeisenstraße, Windthorststraße) war und soll auch weiterhin eine **abweichende Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung** festgesetzt werden. Hier wurden die Gebäude seinerzeit nach Planung der Deutschen Bauernsiedlung einseitig an die Nachbargrenze gebaut, wobei sich dies ursprünglich in der Regel auf den damaligen Wirtschaftsteil begrenzte. In der vorhandenen Form ist diese einseitige Grenzbebauung in den meisten Fällen unproblematisch. Da in den betroffenen Quartieren aber auch dort, wo ursprünglich nur Flachdachgebäude zulässig waren, mittlerweile Satteldächer zulässig sind und über eine Aufweitung der Baugrenzen nunmehr zumindest an einer Nachbargrenze unverhältnismäßig lange Grenzbebauung (mit Giebel) zulässig wäre, soll dies eingeschränkt werden: Bestehende Grenzbebauungen genießen (in voller Länge) Bestandsschutz. Bei Neu-, An- und Ausbauten (z. b. Dachaufstockung) darf die Grenzbebauung mit Wohnnutzung ein Maß von 9 m nicht überschreiten. Die zusätzliche Errichtung von privilegierten Grenzgebäuden (Grenzgaragen etc.) bleibt hiervon unberührt.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird durch erweiterte **Baugrenzen** eingefasst, die in der Regel einen Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und 7 m zu den rückwärtigen Nachbargrenzen haben (s. o.). Ein Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche wurde dort gewählt, wo größere Vorgärten prägend sind und ein allzu nahes Heranrücken das Straßenbild negativ beeinträchtigen würde. Im Bereich der zur Bergstraße und Sendenhorster Straße (K 19) gelegenen Grundstücke wurde auf ein Heranrücken der Baugrenze an die Kreisstraße

verzichtet, um - nicht zuletzt aufgrund der immissionsrechtlichen Untersuchung (s. u.) - weiteres Konfliktpotential zu vermeiden. Auf die Festsetzung von Baulinien (an die gebaut werden muss) wird bewusst verzichtet, da das Gebiet durch die vorhandene Bebauung eine gewisse Struktur und Prägung mit relativ einheitlichen Baufluchten hat. Neu- und Anbauten sollen aber gerade flexibel an der im Einzelfall geeigneten Stelle errichtet werden können, ohne dass der genaue Standort von vornherein festgelegt ist. Es wird nicht verkannt, dass sich das doch relativ homogene Siedlungsbild auf Dauer verändern wird, indem heutige Baufluchten verlassen werden und Gebäude mit anderem Erscheinungsbild entstehen. Ein Grundkanon relativ homogener Bebauung bleibt allerdings auch noch über die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes erhalten. Insoweit entscheidet sich die Gemeinde Everswinkel bewusst für optimierte Grundstücksnutzbarkeiten und ein „Zusammenrücken“ der Bebauung. Hier wird der Schwerpunkt auf eine bessere Ausnutzung vorhandener Infrastruktur und eine gute Erreichbarkeit des Ortszentrums mit den zentralen Versorgungsfunktionen gelegt.

Die **Straßenverkehrsflächen** sind in ihrer Gliederung (Fahrbahn, Gehweg, Fuß- und Radweg, GFL-Flächen, Baumstandorte etc.) entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten (nachrichtlich) übernommen worden. Ein **Zu- und Abfahrtsverbot** ist nur in dem insoweit kritischen unmittelbaren Einmündungsbereich der Von-Galen-Straße in die Kreisstraße 19 festgesetzt. Freizuhaltende **Sichtfelder** (Haltesicht und Anfahrtssicht) wurden nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ermittelt und können sowohl in vorliegender Tempo-30-Zone (Großteil des Gebiets) wie auch bei der Ausfahrt Leineweberstraße (Verkehrsberuhigter Bereich) und den Einmündungen in die Kreisstraße (Tempo 50) nachgewiesen werden. Zugrundegelegt wurde hier die (größere) Anfahrtssicht bei einer Schenkellänge von 30 m im Tempo 30-Bereich bzw. 70 m bei Einmündung in den Tempo-50-Bereich. Aus Rücksicht auf nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer auch auf Gehwegen (Kinder mit Fahrrädern auch in entgegengesetzter Fahrtrichtung) wurde ein Abstand von 3 m zum Gehweg (falls vorhanden) zugrundegelegt.

Bisher bereits festgesetzte **Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten** wurden unverändert übernommen.

Die bisher festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten) wurde als **Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen** festgesetzt und steht somit - gerade auch im Lichte des sich abzeichnenden demografischen Wandels - einem größeren Nutzungsspektrum zur Verfügung.

Als **Grünfläche** ist ein vorhandener **Kinderspielplatz** zwischen Schulze-Delitzsch-Straße und Windthorststraße festgeschrieben, der auch weiterhin dem Gebiet erhalten bleiben soll. Ein weiterer Spielplatz im Bereich der Raiffeisenstraße wurde bereits vor Jahren aufgegeben und den Privatgrundstücken zugeschlagen.

**Straßenbäume und -grün** wurden nur nachrichtlich in die Darstellung des Straßenraumes übernommen.

Die als „**Private Grünfläche - Vorgarten**“ gekennzeichneten Flächen haben eine Tiefe von 3 bzw. 5 m entlang der Straßenflächen und sollen als Grüngürtel die Zäsur zwischen Bebauung und Erschließungsstraßen ablesbar machen und daher grundsätzlich von Bebauung frei bleiben. Nur gemäß den in den Festsetzungen näher beschriebenen Ausnahmen sollen Garagen und Carports dort zugelassen werden. Nicht überdachte Stellplätze sind in den Vorgärten ebenso wie notwendige Zufahrten und Zugänge zulässig, da dies einerseits bereits der Situation im Bestand entspricht, andererseits bei zunehmendem Parkdruck aber auch die Notwendigkeit gesehen wird, auf den Baugrundstücken entsprechende Stellflächen vorzuhalten.

Als **Versorgungsanlage** wurde eine Trafostation der RWE im Bereich der Vom-Stein-Straße festgeschrieben. Vorhandene Leitungen im Straßenraum werden nicht tangiert, da Änderungen an den Erschließungsanlagen nicht vorgenommen werden. Ggfls. müssen bei Neubauvorhaben auf den Baugrundstücken im Einzelfall Versorgungsanschlüsse angepasst werden.

Die **gestalterischen Festsetzungen** wurden als Ergebnis der städtebaulichen Beratung quartiersbezogen getroffen. Bei der **Dacheindeckung** dominieren anthrazitfarbene gegenüber roten Betondachsteinen bzw. Tonziegeln und anderen Materialien. Die **Fassaden** sind überwiegend in Verblendmauerwerk oder Putz gestaltet. Für einzelne Bereiche (2. Änderung Görresstraße und 3. Änderung Leinweberstraße) gab es diesbezüglich weitergehende Festsetzungen wie z. B. die Vorgabe, dass  $\frac{3}{4}$  des aufgehenden Mauerwerkes in rot-braunem Verblendmauerwerk auszuführen ist, eine festgesetzte Firstrichtung, Begrenzung der Drempeelhöhe auf 0,50 m, Vorgaben zu Standort und Aussehen von Garagen oder auch zur Gestaltung von Dachgauben (Bereich 16. Änderung Schulze-Delitzsch-Straße, Windthorststraße).

In einigen Bereichen waren **Flachdächer** ursprünglich vorgegeben, dann aber über Änderungsverfahren die Möglichkeit einer **Satteldachaufstockung** eröffnet. Hier sollen nach wie vor Flachdächer zulässig sein, ebenso aber auch eine Satteldachbebauung, die über Firsthöhe und Dachneigung so begrenzt ist, dass sie verträglich für die Umgebungsbebauung bleibt. Dort, wo die **Firstrichtung** festgesetzt ist (südl. Raiffeisenstr. u. Windthorststr.), beruht dies auf der prägenden traufständig zur Straße orientierten Bebauung, die nach Möglichkeit beibehalten

bleiben soll. Zur Förderung der Nutzung regenerativer Energien ist hier eine Ausnahmemöglichkeit vorgesehen, sofern auf einer südlichen Dachfläche Solarkollektoren installiert werden.

Zur Gestaltung der **Dachgauben** soll nur dahingehend eine Einheitlichkeit herbeigeführt werden, dass diese auf einer Dachfläche gleichgestaltet werden, einen Abstand von mindestens 1,50 m zum Ortgang einhalten müssen, nicht übereinander angeordnet werden und den First nicht überragen dürfen.

**Solaranlagen** und **Gründächer** sollen im gesamten Gebiet zulässig sein, auch wenn sie sich gestalterisch möglicherweise nicht immer in die ansonsten noch überwiegend traditionelle Dachlandschaft einfügen. Hier entscheidet sich die Gemeinde Everswinkel aber bewusst für Maßnahmen zum aktiven Klimaschutz.

Während die städtebauliche Untersuchung fünf verschiedene Quartiere vorgefunden und mit verschiedenen Festsetzungsvorschlägen versehen hat, sind im Bebauungsplan vier verschiedene Bereiche (WA 1 - 4) dargestellt worden, die hinsichtlich der Festsetzungen zu Fassaden- und Dachgestaltung bzw. Besonderheiten („Pulldachsiedlung“ - WA 2) abgegrenzt wurden.

Die **quartiersbezogenen Festsetzungen** für die Bereiche **WA 1 - 4** ergeben sich im einzelnen aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Sie sind der jeweiligen Lage und vorherrschenden städtebaulichen Situation geschuldet und sollen einen gewissen Gestaltungsrahmen sichern und gestalterische Auswüchse verhindern.

Sofern in Einzelfällen bereits Veränderungen an älteren Gebäuden vorgenommen oder neue Gebäude errichtet wurden, die bereits heute diesen Rahmen verlassen (bei der Fassaden- oder Dachgestaltung), wird dies unter Bestandsschutzgesichtspunkten hingenommen. Dies soll aber kein Anlass dafür sein, auch zukünftig weitere „Ausreißer“ zuzulassen und damit eine kunterbunte Allerweltssiedlung entstehen zu lassen. Der grundsätzliche Gestaltungscharakter der einzelnen Siedlungsquartiere soll nach Möglichkeit erhalten bleiben.

Die Art und Beschaffenheit der **Einfriedungen** war im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bisher unterschiedlich geregelt. Für einen Großteil des Gebiets galt, dass seitliche Einfriedungen zwischen den Vorgärten die Vorgarteneinfriedung nicht überragen dürfen und als Einfriedungen lebende Hecken bevorzugt werden sollen, die eine Höhe von bis zu 0,70 m haben dürfen. Holz- und Maschendrahtzäune waren als seitliche und rückwärtige Grenzeinfriedungen zugelassen, jedoch nicht im Bereich der Vorgärten. Für Bereiche entlang der Bergstraße und Sendenhorster Straße (K 19) wurden erst kürzlich im Wege der (vorgezogenen) 19. Änderung dieses Bebauungsplanes bisher festgesetzte Pflanzstreifen aufgehoben

und die Art der Einfriedungen neu geregelt. Diese Regelungen sollen nunmehr in die Gesamtüberarbeitung des Bebauungsplanes in Form der vorliegenden 18. Änderung einfließen und für die innerhalb des Bebauungsplangebiets (nicht an der K 19) gelegenen Grundstücke modifiziert werden. Intention der Festsetzungen ist, die Übergänge zwischen Privatgärten und öffentlichem Verkehrsraum möglichst landschafts- und standortgerecht in Form von heimischen Hecken und Sträuchern zu gestalten. Übermäßige und unangemessen hohe Zäune und Mauern direkt entlang der Straßen würden zu „Tunnel-“, oder „Einmauerungseffekten“ führen. Um gleichwohl aber Anliegern die Möglichkeit einer gewissen Abschirmung zum Straßenraum zu geben, sind feste Einfriedungen hinter einer entsprechenden Grünabpflanzung bis zu einer Höhe von 2 m (an der Kreisstraße) bzw. 1 m (im übrigen Gebiet) zulässig. Die generelle (bauordnungsrechtliche) Genehmigungspflicht von Einfriedungen ab einer Höhe von 1 m am öffentlichen Verkehrsraum bleibt hiervon unberührt. Sofern Sicht- oder Lärmschutzgründe dies rechtfertigen, können im Wege einer Ausnahme in untergeordneten Teilbereichen auch im übrigen Gebiet feste Einfriedungen bis maximal 2 m Höhe zugelassen werden. Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf die textlichen Festsetzungen verwiesen. Evtl. vorhandene und nach bisherigen Festsetzungen zulässigerweise errichtete Einfriedungen, die nicht der Neuregelung entsprechen, genießen Bestandsschutz.

#### **4. Ausnahmen und Abweichungen**

Angesichts des sich abzeichnenden demografischen Wandels und der damit einhergehenden Alterung der Wohnbevölkerung ergibt sich auch für die Gemeinde Everswinkel die Notwendigkeit, Wohnraumangebote für ältere und / oder gebrechliche Menschen zu ermöglichen. Bei eingeschossiger Bauweise im „normalen“ Ein- oder Zweifamilienhausbau ist hier die Errichtung barrierefrei erreichbarer Wohnungen im Dachgeschoss mitunter schwierig. Gerade bei kleineren Wohneinheiten, die im Obergeschoss über gemeinsame Aufzüge und Flure erschlossen werden sollen, sind Dachschrägen und Begrenzungen der Dachneigung oft hinderlich. Hier soll im Einzelfall über Ausnahmen und Abweichungen zu Geschossigkeit, Traufhöhe, Dachart- und -neigung die nötige Flexibilität geschaffen werden, einzelne Wohnungen oder „Wohnprojekte“ mit baulichen Vorkehrungen für alten- und behindertengerechtes Wohnen zu ermöglichen. Der Gemeinde steht hierbei insoweit ein Steuerungsinstrument zu, dass im Wege der Einvernehmenserteilung die Planung auf städtebauliche Vertretbarkeit geprüft werden kann und muss.

Soweit vertretbar soll eine solche Ausnahme auch hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten möglich sein.

## 5. Immissionsschutz / Verkehrslärm

Zu berücksichtigen ist, dass die bisherigen Baugrenzen teilweise einen Abstand von bis zu 12 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen haben und nunmehr neu in einem Abstand von bis zu 3 m festgesetzt werden sollen. Während dies in den Wohngebietsstraßen als reine Erschließung der unmittelbaren Anlieger als unproblematisch angesehen werden muss, stellt sich die Situation in den Haupteerschließungsstraßen (Am Haus Borg und Von-Galen-Straße), insbesondere aber zur Kreisstraße 19 (Bergstraße und Sendenhorster Straße) anders dar: Aufgrund der deutlich höheren Verkehrszahlen in diesen Bereichen sind hier höhere Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu stellen und dementsprechend Lärmpegelbereiche festzusetzen. Damit wird sichergestellt, dass bei Neubauvorhaben in Straßennähe über einen zu beauftragenden Sachverständigen für Schallschutz die erforderlichen Schalldämmmaße zu ermitteln und nachzuweisen sind, damit gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.

Mit der Untersuchung der Verkehrslärmsituation wurde das Büro Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH (Gronau) beauftragt. Als Orientierungshilfe für die städtebauliche Planung dienen für das allgemeine Wohngebiet die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Diese Werte werden im östlichen Planbereich an der Bergstraße und Sendenhorster Straße tags und nachts überschritten, entlang der Von - Galen - Straße und Am Haus Borg weitestgehend unterschritten.

Für die Lärmpegelbereiche I und II sind keine textlichen Festsetzungen erforderlich, da die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß für Wohngebäude ( $R'_{w,res} = 30 \text{ dB}$ ) in der Regel durch Fenster sichergestellt werden, die den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) entsprechen. Die Lärmpegelbereiche III und IV sind in den relevanten Bereichen entlang der Sendenhorster Straße, Bergstraße und dem Einmündungsbereich der Von - Galen Straße dargestellt und in den textlichen Festsetzungen definiert. Für die Bauwilligen bedeutet dies, dass durch einen Sachverständigen für Schallschutz (oftmals gleichzeitig Architekt) die erforderlichen Schalldämmmaße zu ermitteln und einzuhalten sind. Im Lärmpegelbereich III lässt sich in der Regel der Schallschutz über heute übliche Fenster der Schallschutzklasse II sicherstellen; je nach Ausrichtung oder auch bei höheren Fensteranteilen kann im Einzelfall eine höhere Schallschutzklasse erforderlich werden. Details der Ausführung sind in Abhängigkeit vom jeweiligen Lärmpegelbereich durch den Sachverständigen zu ermitteln.

Um nicht unnötig zusätzliches Konfliktpotential bei weiterhin steigenden Verkehrszahlen gerade im Hinblick auf die angrenzende Kreisstraße 19 zu

schaffen, sollen überbaubare Flächen in diese Richtung nicht erweitert werden.

## **6. Ver- und Entsorgung**

Alle ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen sind vorhanden. Das Gebiet wird über das vorhandene Mischwassernetz entwässert, das nach einer Überprüfung durch das Ingenieurbüro Gnegel (Sendenhorst) bei unveränderter Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 auch bei hinzukommenden An- und Neubauten noch ausreichend leistungsfähig sein wird. Bis auf den Bereich Overbergstraße / Hinter den Gärten wird die Kanalsituation im Planbereich als unkritisch bezeichnet. Für den kritischen Bereich werden bereits Lösungsansätze entwickelt. Da nicht auszuschließen ist, dass mit 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.

Empfohlen wird des Weiteren, die Versiegelung von Flächen auf ein Mindestmaß zu beschränken und Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine u. ä.) auszuführen. Soweit zusätzlich Regenwasserzisternen und Dachbegrünungen empfohlen werden, haben diese Maßnahmen neben ihrer ökologischen Funktion auch den Vorteil, dass bei Starkregenereignissen das Regenwasser zeitverzögert in die Kanalisation gelangt und so Rückstauungen vermieden werden können.

Nördlich der Schorlemerstraße verläuft ein gemeindlicher Mischwasserkanal durch die rückwärtigen Gärten (von der Bergstraße zur Overbergstraße). Zu diesem ist mit Neubauvorhaben grundsätzlich ein beiderseitiger 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.

## **7. Altlasten**

Das Verzeichnis des Kreises Warendorf über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthält für das Plangebiet keinen Eintrag. Bei der Gemeinde Everswinkel liegen hierfür ebenfalls keine Erkenntnisse vor, so dass keinerlei Verdachtsmomente gegeben sind.

## **8. Kampfmittel**

Für Kampfmittelvorkommen liegen im Änderungsbereich keine Anhaltspunkte vor.

Aus dem vorliegenden Kartenmaterial der Bezirksregierung über vermutete Kampfmittelvorkommen ergibt sich insoweit keine Verdachtsfläche. Da aber Kampfmittelvorkommen nie gänzlich ausgeschlossen werden können, sollte die Durchführung aller Bauvorhaben mit der gebotenen Vorsicht erfolgen. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Gemeinde Everswinkel sowie der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg zu verständigen.

## **9. Denkmalschutz**

Im unmittelbaren Planbereich befinden sich keine Denkmäler. Lediglich nördlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich an der Bergstraße / nördlich Zufahrt Schorlemerstraße ein denkmalgeschützter Bildstock (Denkmalisten - Nr. A 13). Denkmalrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch möglicherweise hinzukommende Bebauung südlich der Zufahrt Schorlemerstraße sind nicht ersichtlich. Insoweit bestehen hier auch nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits Baurechte.

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

## **10. Bodenordnende Maßnahmen**

In Teilbereichen des Plangebiets lässt sich eine zusätzliche Bebauung nur bzw. besser durch eine Neuordnung der derzeitigen Grundstückssituation realisieren. Auch bei der Erschließung von Hinterliegergrundstücken macht z. B. die gemeinsame Anlage von Zufahrten Sinn. Der Bau neuer Erschließungsstraßen oder bodenordnende Maßnahmen durch die Gemeinde sind allerdings nicht vorgesehen. Diese sollen auf freiwilliger privater Basis erfolgen.

## **11. Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Baugebiet ist mit den Bushaltestellen „Schorlemerstraße“ und „Hoetmarer Straße“ an den sogenannten „Kurzläufer“ der Regionalbuslinie R 22 (Everswinkel - Wolbeck - Münster) angeschlossen, der hier 9 x täglich verkehrt. Ebenso wird die Haltestelle Schorlemerstraße mit dem Ortsverkehr der Linie 421 (Everswinkel -

Alverskirchen - Everswinkel) bedient (3 x täglich), sowie (bei Bedarf) mit der Taxibuslinie T 56 (Everswinkel - Sendenhorst - Drensteinfurt, 11 x täglich) Weitere Fahrten der Linie R 22/23 können über die Bushaltestelle „Alverskirchener Straße“, der Schnellbus S 20 - ebenso noch in erreichbarer Entfernung - über die Bushaltestelle „Everswinkel Mitte“ erreicht werden. Das Baugebiet ist damit ausreichend und in zumutbarer Entfernung an den ÖPNV angeschlossen.

## 12. Zum Verfahren / Umweltauswirkungen

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 wurde der **§ 13 a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“** neu in das Baugesetzbuch aufgenommen. Danach können die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Hiermit soll den Gemeinden entsprechend den aktuellen Herausforderungen ein Instrument zur zügigen Schaffung von (zusätzlichen) Baurechten im bestehenden Siedlungsbereich an die Hand gegeben werden.

Eine solche Möglichkeit der „Nachverdichtung im Bestand“ wird hier gesehen.

Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 Quadratmetern nur dann aufgestellt werden, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 S. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Bruttogesamtfläche von 131.441 m<sup>2</sup>. Abzüglich öffentlicher Verkehrsflächen verbleiben 109.221 qm Baugrundstück. Für ca.  $\frac{3}{4}$  der Baugrundstücke ist (und bleibt) eine Grundflächenzahl von 0,3, für ca.  $\frac{1}{4}$  der Baugrundstücke eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit ergibt sich ein gemittelter Wert von 0,325, der multipliziert mit der Gesamtsumme der Baugrundstücke von 109.221 m<sup>2</sup> eine zulässige (überbaubare) Grundfläche von 35.497 m<sup>2</sup> ergibt und damit innerhalb der Spanne des § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB von 20.000 bis 70.000 Quadratmetern liegt.

Die Gemeinde Everswinkel kommt hier unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 zum Baugesetzbuch zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan

voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 S. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Insoweit wurde der gesamte Kriterienkatalog dieser Anlage überprüft, aber als nicht einschlägig bewertet. Ohne die Liste sämtlicher Kriterien wiedergeben zu wollen, seien hier beispielhaft die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften, Risiken für die Umwelt einschließlich der menschlichen Gesundheit, FFH-, Vogel- und Naturschutzgebiete, Nationalparke, Wasserschutzgebiete, bedeutende Denkmalensembles etc. als solche Kriterien genannt, die aber allesamt bei der Überplanung dieses Baugebiets als nicht relevant bezeichnet werden können.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Augenscheinlich kommt hier in erster Linie der Kreis Warendorf mit den verschiedenen Fachämtern in Betracht. Aus Gründen der Verfahrenserleichterung wurde die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit der frühzeitigen Verfahrensbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB verbunden, so dass hiermit alle Verfahrensbeteiligten aufgerufen waren, mögliche erhebliche Umweltauswirkungen der Planung zu benennen. Derartige Umweltauswirkungen wurden nicht benannt und insoweit auch keine Bedenken im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalles erhoben.

Eine Erhöhung der Grundflächenzahl (Anteil bebaubare Fläche zu Grundstücksfläche, s. § 19 BauNVO) erfolgt nicht. Es bleibt bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 im Baugebiet, so dass sich der zulässige Bebauungs-/Versiegelungsanteil nicht erhöht und insoweit eine naturschutzrechtliche Ausgleichspflicht nicht besteht. Soweit mit der Überplanung dieses Gebiets gerade Anreize geschaffen werden, Baumöglichkeiten aususchöpfen, wird entsprechend dem Vermeidungsverbot bewusst einer innerörtlichen Nachverdichtung der Vorzug vor zusätzlicher Inanspruchnahme des Außenbereichs gegeben.

Die Planung wird in dieser Hinsicht daher als ausgeglichen angesehen

### **13. Private Belange**

Es wird nicht verkannt, dass mit zusätzlichen Baumöglichkeiten auch zusätzliche nachbarliche Konflikte entstehen können, wenn auf bisher großen und nur locker bebauten Grundstücken zusätzliche Gebäude oder Anbauten entstehen. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden diesbezüglich auch Bedenken erhoben, insbesondere auch im Hinblick auf heranrückende Hinterliegerbebauungen. Über die Regelung von Geschossigkeiten, Firsthöhen sowie Anordnung der Baugrenzen insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ist aber ein Rahmen gesteckt, der einerseits Bauwilligen neue Möglichkeiten aufzeigt, andererseits aber



übermäßige und im Hinblick auf Nachbarbebauungen rücksichtslose Bebauungen ausschließt. Darüber hinaus sind ohnehin bauordnungsrechtliche Mindestabstände einzuhalten, so dass bei Abwägung der städtebaulichen Zielvorstellungen mit möglicherweise anders gelagerten Einzelinteressen die Planung als ausgewogen und vertretbar angesehen wird.

#### **14. Erschließung und Kosten**

Durch die 18. Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Erschließungsanlagen o. ä. erforderlich. Soweit (externe) Kosten für eine verkehrslärmtechnische Untersuchung des Gesamtgebietes (Büro Wenker u. Gesing), eine städtebauliche Beratung (Büro Archplan) und eine hydraulische Kanalnetzberechnung (Büro Gnegel) angefallen sind, werden diese durch die Gemeinde getragen. Beitragspflichten o. ä. für die Anlieger entstehen nicht.

Der Bürgermeister

(gez. Banken)