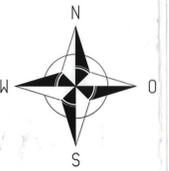




- ### II. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN
- Zur Schutz der natürlichen Funktionen des Bodens und des Wasserhaushalts sollte die Verriegelung von Flächen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze sollten nach Möglichkeit als Schotterrasen, Rasenplätze oder in anderen wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden. Flachdachgaragen und -carports sollten geeignete Dachbegrünungen erhalten.
 - Für die Beflaggung der nicht bebauten Flächen sollten heimische Strauch- und Baumarten bieten und als Grünstreifenelement den Übergang zum öffentlichen Straßenraum in regionaler Charakteristik bilden. Auf Zonen und Mauern sollte innerhalb der Vorgärten nach Möglichkeit zugunsten heimischer Vegetation verzichtet werden.
 - Bei Bodenuntersuchen können Bodenschadstoffe (kulturgegeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenschadstoffen ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe - Rat für Bodenschadstoffe unverzüglich anzuzeigen.
 - Die Durchführung aller beabsichtigten Bauvorhaben sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kopffußvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kopffußvorkommen, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Katasterdienst bei der Bezirksregierung Münster zu verständigen.
 - Für Gebäude innerhalb des dargestellten 100 m - Radius um den vorhandenen KFZ-Betrieb kann nur ein Immissionschutz für Mischgebiete sichergestellt werden. Für Neubaubauwerke wird anregend, Schallschutzvorkehrungen (Fenster, Aufenthaltsräume nach Möglichkeit abgewandt vom KFZ-Betrieb) vorzusehen.

- ### III. ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch in der Fassung der Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches von 16.01.1998 (BGBl. I S. 197), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Änderung des Rechts der Vertretung durch Bezirksräte vor den Oberlandesgerichten (OLVerfRdG) v. 23.07.2002 (BGBl. I S. 2955)
 - 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 Wohnraum (Investitionserschleicher- und Wohnbaugesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanblätter und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZ 90) vom 16.12.1990 (BGBl. I S. 58)
 - § 57 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666 / GV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV. NW. S. 95)
 - Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauNWI) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 255 / GV. NW. 232), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes zur Ausführung und Ergänzung des Bundes - Bodenschutzgesetzes in Nordrhein - Westfalen vom 09.05.2000 (GV. NW. S. 439)

- ### IV. VERFAHRENSMERKTE
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von Rat der Gemeinde am 17.12.2002 gem. § 2 Abs. 1 BauOB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2002 im Amtsblatt des Kreises Morsdorf - Ausgabe Nr. 56 - amtlich bekannt gemacht. Everswinkel, 14.04.2004 Der Bürgermeister (Bank)
 - Der Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß Beschluss des Ausschusses für Planung und Umweltschutz vom 24.06.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauOB einen Monat - in der Zeit vom 14.07.2003 bis 13.08.2003 - öffentlich ausgestellt. Die Auslegung wurde am 04.07.2003 im Amtsblatt des Kreises Morsdorf - Ausgabe Nr. 26 - amtlich bekannt gemacht. Everswinkel, 14.04.2004 Der Bürgermeister (Bank)
 - Der Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß Beschluss des Ausschusses für Planung und Umweltschutz vom 25.09.2003 gemäß § 3 Abs. 3 BauOB erneut einen Monat - in der Zeit vom 19.10.2003 bis 12.11.2003 - öffentlich ausgestellt. Die Auslegung wurde am 02.10.2003 im Amtsblatt des Kreises Morsdorf - Ausgabe Nr. 39 - amtlich bekannt gemacht. Everswinkel, 14.04.2004 Der Bürgermeister (Bank)
 - Der Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß Beschluss des Ausschusses für Planung und Umweltschutz vom 27.11.2003 gemäß § 3 Abs. 3 BauOB erneut zwei Wochen - in der Zeit vom 07.01.2004 bis 21.01.2004 - öffentlich ausgestellt. Die Auslegung wurde am 19.12.2003 im Amtsblatt des Kreises Morsdorf - Ausgabe Nr. 50 - amtlich bekannt gemacht. Everswinkel, 14.04.2004 Der Bürgermeister (Bank)
 - Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Gemeinde am 31.03.2004 gem. § 10 BauOB als Satzung beschlossen worden. Gleichzeitig wurde die Begründung vom 11.02.2004 beschlossen. Everswinkel, 14.04.2004 Der Bürgermeister (Bank)
 - Die Satzung dieses Bebauungsplanes wurde am 08.04.2004 in Amtsblatt des Kreises Morsdorf - Ausgabe Nr. 14 - öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden. Für die Planumstellung: Everswinkel, 14.04.2004 Der Bürgermeister (Bank)



I. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 BAUGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 BauNVO)
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - MI** Mischgebiet (§ 5 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, dass Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen baulicher Anlagen in genehmigten Beständen innerhalb des Mischgebietes zulässig sind. Erweiterungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Immissionschutz sichergestellt wird.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,4** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,5 durch Nebenanlagen ist im Allgemeinen zulässig sowie in den Teilen des Mischgebietes, in denen eine GRZ von 0,4 festgesetzt ist, zulässig, durch Garagen und Carports allerdings nur dann, wenn diese genehmigte Dachbegrünungen erhalten (§ 19 Abs. 4 S. 2 u. 3 BauNVO). In Bereich des Mischgebietes mit einer GRZ von 0,6 gilt die allgemeine Regelung des § 19 Abs. 4 S. 2 Bau NVO.
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO, § 2 Abs. 5 u. 6 BauNWI) - Gliederung nach Geschossigkeiten innerhalb der Baugrenzen gem. Planzeichnung
- TH 4,5 m Traufhöhe (maximal)

Die maximale Traufhöhe bestimmt sich nach dem Schnittpunkt der vertikali weitergedachten Außenwandfläche mit der äußeren Dachhaut. Der untere Bezugspunkt ist die geneigte Traufhöhe der erscheinenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- FH 10 m Firsthöhe (maximal)

Die Firsthöhe wird gemessen von der gemittelten Außenhöhe der erscheinenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur überkante Firstplatte.

- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - o** Offene Bauweise
 - o** Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - g** geschlossene Bauweise
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig (Einschränkung für Vorgärten s. Ziff. 5).
- Grünflächen, Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25 BauGB)
 - K** Kinderspielfeld
 - z** zu erhaltender Baumbestand - bei Ausfall in gleicher Weise nachzupflanzen
 - g** Private Grünfläche - "Vorgarten"

Die festgesetzten Vorgärten sind grundsätzlich von baulichen Anlagen und Nebenanlagen freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zuwegungen und Zufahrten sowie nicht überdeckte Stellplätze, Garagen und Carports können nur in Wege einer Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn:

 - aufgrund der besonderen Grundstückssituation die Errichtung an anderer Stelle nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen möglich ist
 - der Standort städtebaulich vertretbar ist
 - zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 0,8 m eingehalten wird
 - die Anlage zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit einer heimischen Laubhecke eingepflegt wird.
- Gemeinbedarfsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche - Gliederung unverbindlich -
 - F+R** Fuß- und Radweg

- Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - GFL** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Gemeinde Everswinkel, sowie der Ver- und Entsorger, Geh- und Fahrfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - E** Elektrizität (RNE - Versorgungsstation)
 - W** Wasser (Wasserwerk)
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 14 BauGB)
 - W** Wasserleitung
 - Ab** Abwasserkanal
 - RNE** Gas-Leitung L 7516/4

Ein Schutzstreifen von 3 m links und rechts der Rohrtrasse der Abwasserkanäle bzw. 1 m der Wasserleitung ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Eine Überbauung mit Privatflächen / Zuwegungen sowie offenen Carports ist zulässig, soweit vor Beginn der Baumaßnahme die genaue Lage des Kanals / der Leitung aufgefunden und durch technische Vorkehrungen der Bestand und die Funktionsfähigkeit des Kanals / der Leitung sichergestellt wird. Dies gilt unbeschadet bestehender Leitungs- und Unterhaltungsrechte der Gemeinde Everswinkel und anderer Versorgungsträger.
- Regelungen zum Umgang mit Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 16 BauGB)

Zur Vermeidung von Rückstauungen bei Starkregenereignissen und zur Förderung eines sparsamen Umgangs mit Trinkwasser ist bei hinzu kommenden Wohnheiten je Gebäude eine Regenwasser-nutzungsanlage mit einer Fassungsvermögen von mindestens 5 m³ zu erstellen, wenn mehr als 50 m² Dachfläche neu geschaffen werden. Die Regenwasser-nutzungsanlage muss Regenwasser zur häuslichen Verwendung (WC und/oder Waschmaschine) sowie zur Gartenbewässerung bereitstellen und den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen (insbesondere der DIN 1989). Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation dürfen nach § 17 (2) der z. Zt. gültigen Trinkwasser-Verordnung nicht mit Regenwasser-nutzungsanlagen einschließ-lich seiner Leitungen verbunden werden. Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser / Regenwasser) 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 Trinkwasser-Verordnung ist eine in Haushalt genutzte Regenwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.

- Gestaltungsfestsetzungen
 - SD** Satteldach - Abwalmungen sind zulässig - Garagen, Carports, Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile können eine andere Dachform haben.
 - PD** Pultdach

Hauptflächennutzung - gilt nur für freistehende Hauptgebäude innerhalb der jeweiligen Baugrenzen
- Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB, § 55 BauO NW)

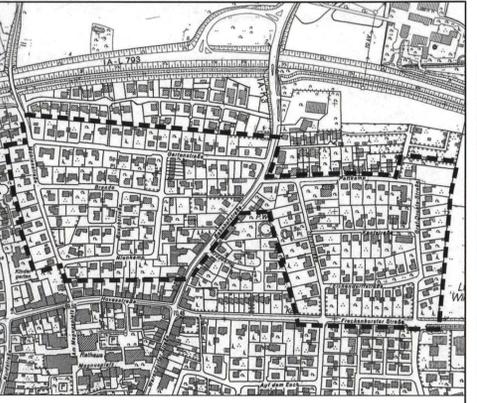
Zur Errichtung von alten- und behindertengerechten Wohnungen können gem. § 31 Abs. 1 BauGB in den Bereichen, in denen eine Zweigeschossigkeit zulässig ist, Ausnahmen von der festgesetzten Traufhöhe zugelassen werden, wenn

 - bauliche Vorkehrungen für alten- und behindertengerechte Wohnen i. S. v. § 55 BauO NW getroffen werden und
 - die Planung städtebaulich vertretbar ist.
- Sonstige Planzeichen
 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - vorhandene Grundstücksgrenze - nachrichtlich -
 - Flurstücksnummer - nachrichtlich -
 - vorhandenes Gebäude / Nebengebäude - nachrichtlich -

GEMEINDE EVERSWINKEL

Bebauungsplan Nr. 6 "Breede-Horst"

Maßstab 1:1000



Übersichtsplan M. 1:5000

Planung: Gemeinde Everswinkel - Bauverwaltungsamt - Norbert Reher

Zeichnung: Maria Roer

Datum: 11.02.2004