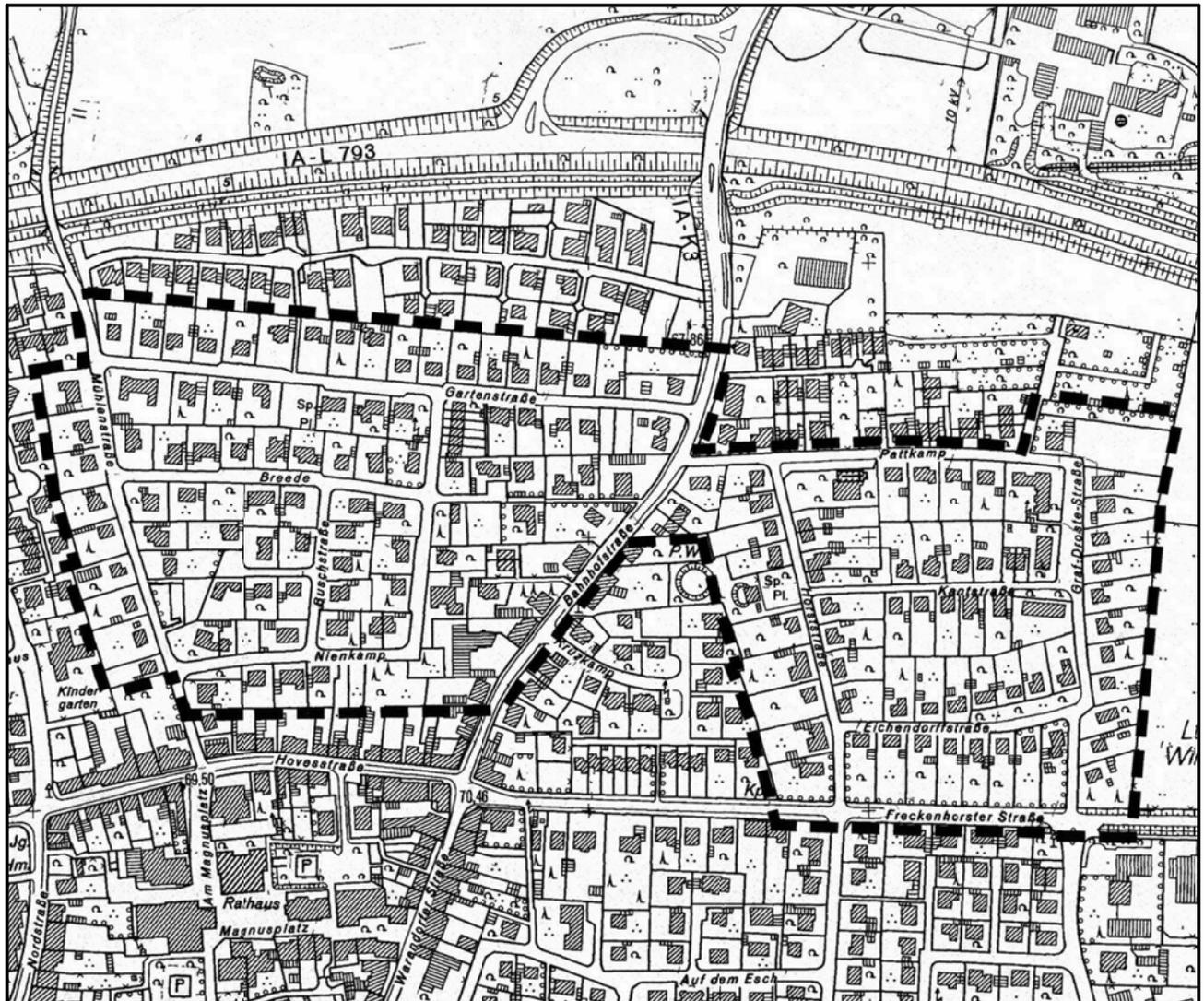


# GEMEINDE EVERSWINKEL



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

## I. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 BAUGB

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

**WA**

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**MI**

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, dass Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen baulicher Anlagen im genehmigten Bestand innerhalb des Mischgebietes zulässig sind. Erweiterungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Immissionschutz sichergestellt wird.

### 2. 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 Wohngebiet sowie in dem Teil des Mischgebietes, in dem eine GRZ von 0,4 festgesetzt ist, zulässig, durch Garagen und Carports allerdings nur dann, wenn diese ganzflächige Dachbegrünungen erhalten (§ 19 Abs. 4 S. 2 u. 3 BauNVO). Im Bereich des Mischgebietes mit einer GRZ von 0,6 gilt die allgemeine Regelung des § 19 Abs. 4 S. 2 Bau NVO.

**II**

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO, § 2 Abs. 5 u. 6 BauO NW) - Gliederung nach Geschossigkeiten innerhalb der Baugrenzen gem. Planzeichnung -

**TH 4,5 m**

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.

**FH 10 m**

Firsthöhe (maximal): Die Firsthöhe wird gemessen von der gemittelten Ausbauhöhe der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Oberkante Firstpfanne.

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

-  Offene Bauweise
-  Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  geschlossene Bauweise

### 4. 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).

### 5. Grünflächen, Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25 BauGB)

-  Kinderspielplatz
-  zu erhaltender Baumbestand - bei Ausfall in gleicher Weise nachzupflanzen -
-  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 im 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 eingegrünt wird.

### 6. Gemeinbedarfsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

-  Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

### 7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

-  Straßenverkehrsfläche - Gliederung unverbindlich -
- F + R** Fuß- und Radweg

## 8. 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 Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit

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



Elektrizität (RWE - Versorgungsstation)

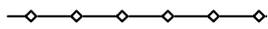


Wasser (Wasserwerk)

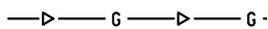
## 10. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 14 BauGB)



Wasserleitung



Abwasserkanal



RWE Gas-Leitung L 7516/4

Ein Schutzstreifen von 3 m links und rechts der Rohrachse der Abwasserkanäle bzw. 1 m der Wasserleitung ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Eine Überbauung mit Pflasterflächen / Zuwegungen sowie offenen Carports ist zulässig, soweit vor Beginn der Baumaßnahme die genaue Lage des Kanals / der Leitung aufgemessen 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.

## 11. 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 Wohneinheiten je Gebäude eine Regenwassernutzungsanlage mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5 m<sup>3</sup> zu erstellen, wenn mehr als 50 m<sup>2</sup> Dachfläche neu geschaffen werden. Die Regenwassernutzungsanlage muss Regenwasser zur häuslichen Verwendung (WC und/oder Waschmaschine) sowie zur Gartenbewässerung bereitstellen und den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen (insbesondere der DIN 1988). Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation dürfen nach § 17 (2) der z. Zt. gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwassernutzungsanlagen einschließlich 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 Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt genutzte Regenwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.

## 12. Gestaltungsfestsetzungen

**SD**

Satteldach - Abwalmungen sind zulässig -  
Garagen, Carports, Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile  
können eine andere Dachform haben.

**PD**

Pulldach



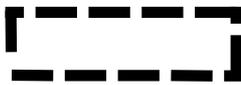
Hauptfirstrichtung - gilt nur für freistehende Hauptgebäude  
innerhalb der jeweiligen Baugrenzen

## 13. 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 behindertengerechtes Wohnen i. S. v. § 55 BauO NW  
getroffen werden und
- die Planung städtebaulich vertretbar ist.

## 14. Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung 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 -

114

Flurstücksnummer - nachrichtlich -



vorhandenes Gebäude / Nebengebäude - nachrichtlich -

## II. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Zum Schutz der natürlichen Funktionen des Bodens und des Wasserhaushalts sollte die Versiegelung von Flächen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze sollten nach Möglichkeit als Schotterrasen, Rasenpflaster oder in anderen wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden. Flachdachgaragen und -carports sollten ganzflächige Dachbegrünungen erhalten.
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 innerhalb der Vorgärten nach Möglichkeit 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 - Amt für Bodendenkmalpflege 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 Münster zu verständigen.
5. Für Gebäude innerhalb des dargestellten 100 m - Radius um den vorhandenen KFZ-Betrieb kann nur ein Immissionsschutz für Mischgebiete sichergestellt werden. Für Neubaumaßnahmen wird angeregt, Schallschutzvorkehrungen (Fenster, Aufenthaltsräume nach Möglichkeit abgewandt vom KFZ-Betrieb) vorzusehen.

## III. ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Änderung des Rechts der Vertretung durch Rechtsanwälte vor den Oberlandesgerichten (OLGVertrÄndG) v. 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
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 NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV. NRW. S. 96)
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 Art. 6 des Gesetzes zur Ausführung und Ergänzung des Bundes - Bodenschutzgesetzes in Nordrhein - Westfalen vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439)

#### IV. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Rat der Gemeinde am 17.12.2002 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2002 im Amtsblatt des Kreises Warendorf - Ausgabe Nr. 56 - ortsüblich bekannt gemacht.

Everswinkel, 14.04.2004

Der Bürgermeister

- gez. Banken -  
(Banken)

2. Der Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß Beschluss des Ausschusses für Planung und Umweltschutz vom 24.06.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einen Monat - in der Zeit vom 14.07.2003 bis 13.08.2003 - öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde am 04.07.2003 im Amtsblatt des Kreises Warendorf - Ausgabe Nr. 26 - ortsüblich bekannt gemacht.

Everswinkel, 14.04.2004

Der Bürgermeister

- gez. Banken -  
(Banken)

3. Der Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß Beschluss des Ausschusses für Planung und Umweltschutz vom 25.09.2003 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut einen Monat - in der Zeit vom 13.10.2003 bis 12.11.2003 - öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde am 02.10.2003 im Amtsblatt des Kreises Warendorf - Ausgabe Nr. 39 - ortsüblich bekannt gemacht.

Everswinkel, 14.04.2004

Der Bürgermeister

- gez. Banken -  
(Banken)

4. Der Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß Beschluss des Ausschusses für Planung und Umweltschutz vom 27.11.2003 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut zwei Wochen - in der Zeit vom 07.01.2004 bis 21.01.2004 - öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde am 19.12.2003 im Amtsblatt des Kreises Warendorf - Ausgabe Nr. 50 - ortsüblich bekannt gemacht.

Everswinkel, 14.04.2004

Der Bürgermeister

- gez. Banken -  
(Banken)

5. Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Gemeinde am 31.03.2004 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden. Gleichzeitig wurde die Begründung vom 11.02.2004 beschlossen.

Everswinkel, 14.04.2004

Der Bürgermeister

- gez. Banken -  
(Banken)

6. Die Satzung dieses Bebauungsplanes wurde am 08.04.2004 im Amtsblatt des Kreises Warendorf - Ausgabe Nr. 14 - öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

Everswinkel, 14.04.2004

Für die Planaufstellung:  
Everswinkel, 14.04.2004

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister  
Bauverwaltungsamt  
i. A.

- gez. Banken -  
(Banken)

- gez. Reher -  
(Reher)