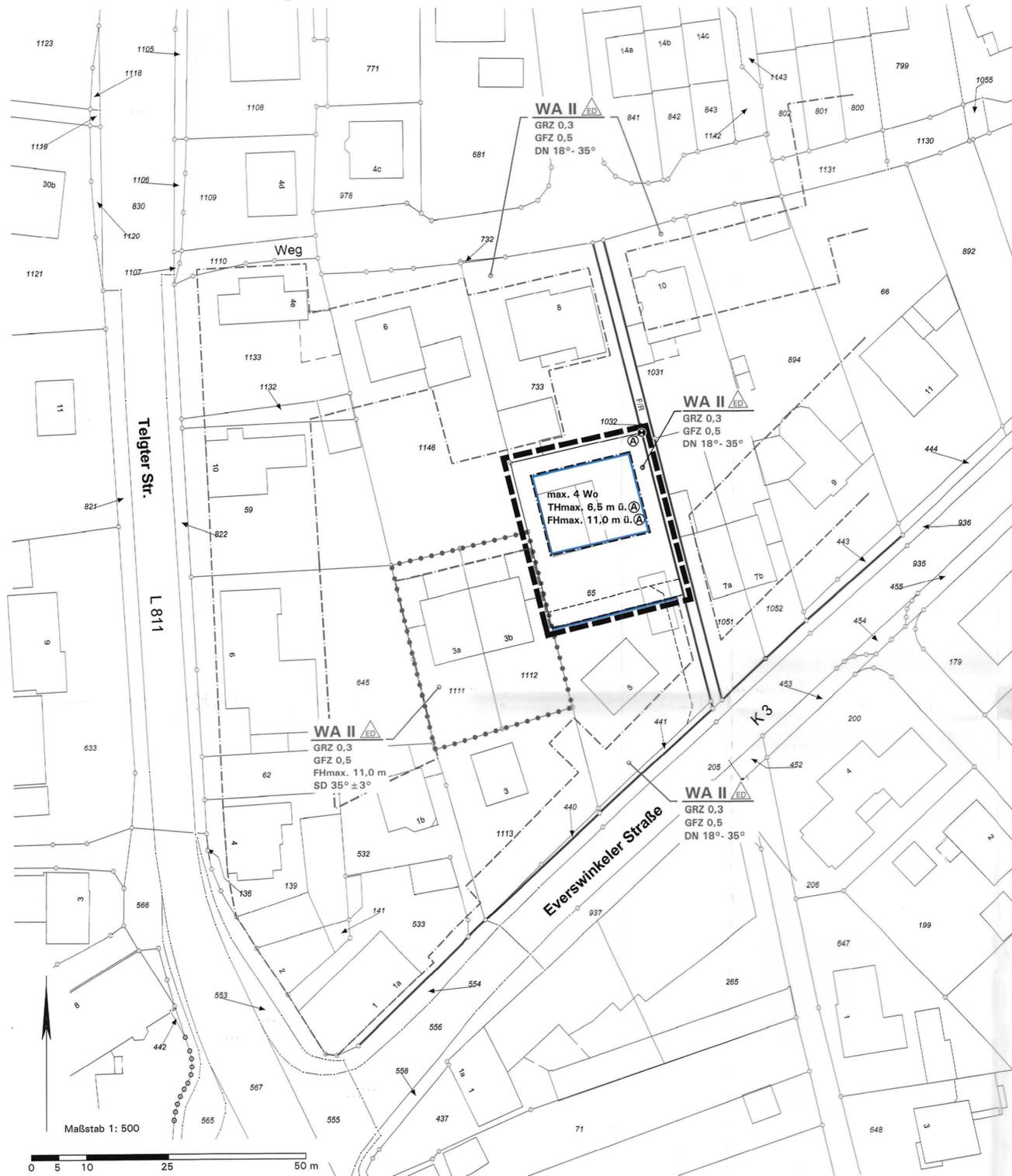


GEMEINDE EVERSINKEL: BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "Gewerbegebiet Alverskirchen Nord-Ost" - 25. Änderung



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Gegenstand der 25. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet Alverskirchen Nord-Ost“:

- Neuaufnahme einer überbaubaren Fläche im rückwärtigen Bereich auf Flurstück 65 und
- entsprechende Anpassung der straßenseitigen überbaubaren Flächen,
- ergänzende Begrenzung der Baumöglichkeiten im rückwärtigen Bereich durch die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten und durch Festsetzung von Trauf-, First- und Sockelhöhe.

Alle übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet Alverskirchen Nord-Ost“ und seiner rechtskräftigen Änderungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW bleiben unberührt und gelten weiterhin. Daher wird die 25. Änderung als Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 8 durchgeführt. Die unverändert geltenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Dachneigung im Geltungsbereich der 25. Änderung sowie im Umfeld sind nur nachrichtlich zur Information dargestellt, es gilt ausschließlich das Originalplanwerk. Der Geltungsbereich der 25. Änderung wird in der nebenstehenden Katasterkarte abgegrenzt.

B. Rechtsgrundlagen der Planung

- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2(3) des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17.08.2017 (BGBl. I S. 3202);
- Planzielenverordnung (PlanZV)** i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
- Landesbauordnung (BauO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162);
- Landesbauordnung (BauO NRW 2017)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162);
- Landeswassergesetz (LWG NRW)** i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934);
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966);

C. Planungsrechtliche Neufestsetzungen der 25. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet Alverskirchen Nord-Ost“ gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

- Begrenzung der Zahl der Wohnungen (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)**
Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): Zulässig sind maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter:
- maximal zulässige First- oder Gebäudehöhe in Meter (Firsthöhe = Oberkante First), hier 11,0 m über Bezugspunkt A,
- maximal zulässige Traufhöhe in Meter (Traufhöhe = Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut), hier 6,5 m über Bezugspunkt A.
Bestimmung der Höhe des unteren Bezugspunkts A: Oberkante des ausgebauten Fuß-/Radwegs in Höhe des eingetragenen Bezugspunkts A (= größte Höhe im Wegequerschnitt in Höhe des Bezugspunkts A).
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich,
nicht überbaubare Grundstücksfläche
Hinweis: Siehe auch Einschränkungen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß Bebauungsplan Nr. 8, v.a. gemäß 12. Änderung für das WA im Planbereich und im Umfeld! (Hier: Unzulässigkeit außerhalb überbaubarer Flächen, jedoch Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB im Einzelfall, sofern sich die Anlagen städtebaulich einfügen, in Materialität und Farbe an das Hauptgebäude angepasst werden bzw. nicht verunstaltend wirken etc.).
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 25. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 (§ 9(7) BauGB)
Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9(4) BauGB i. V. m. § 86(1) Nr. 1 BauO NRW):
Die Sockelhöhe (= Oberkante fertige Kellergeschossoberkante) darf maximal 0,5 m über dem zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugspunkt A betragen.

D. Nachrichtlich: Rechtsgültige zeichnerische Festsetzungen im Plangebiet und im angrenzenden Umfeld - Auszug

- WA**
Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
- GRZ 0,3**
Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,3
- GFZ 0,5**
Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,5
- II**
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse
- Bauweise (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
Bauweise (§ 22 BauNVO), hier offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße
Straßenbegrenzungslinie und Grenzlinie des öffentlichen Fuß-/Radwegs
Fuß-/Radweg, öffentlich

DN 18° - 35°
Zulässige Dachneigung, hier 18° bis 35°
Hinweis: Siehe auch Gestaltungs- und Festsetzungen gemäß Bebauungsplan Nr. 8, hier v.a. gemäß 12. Änderung für das WA im Planbereich und im Umfeld! (Umfangreiche Vorgaben und Einschränkungen insbesondere zu Dächern, Dachdeckungen, Dampeln, Dachgauben sowie zu Nebenanlagen und Garagen.)

E. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und Zufahren (unverbindlich)

F. Hinweise

1. Altlasten und Kampfmittel
Im Plangebiet sind keine Altlagerungen 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, der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg sowie das Ordnungsamt der Gemeinde Everswinkel sind zu verständigen.

2. Bodendenkmale
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Metallfunde, Tonscherben, aber auch Bodenverfärbungen etc.). Werden Bodenfunde entdeckt, ist dieses sofort der Unteren Denkmalbehörde der Gemeinde oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Münster, Tel. 0251/591-8801 unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz). Die Entdeckung ist in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Artenschutz
Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Demnach ist es u. a. verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen. Vor Abriss vorhandener Gebäude im Plangebiet ist zu prüfen, ob Vogelstippen oder Fledermausquartiere vorhanden sein können, ggf. wird vor dem Abriss eine Kontrolle durch einen Fachbiologen erforderlich.

**GEMEINDE EVERSINKEL:
BEBAUUNGSPLAN NR. 8
„GEWERBEBEBIET ALVERSKIRCHEN NORD-OST“ -
25. ÄNDERUNG**

Gemarkung Alverskirchen **Übersichtskarte: M 1:5.000**

0 25 50 m
Katasterkarte im Maßstab 1:500 Planformat: 77 cm x 66 cm Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29

September 2017
Gez.: Pr
Bearb.: TI

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB
Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Gemeinde Everswinkel am 30.03.2017 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 01.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 01.06.2017 hat der Planentwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) BauGB i. V. m. § 3(2) BauGB vom 26.06.2017 bis 11.08.2017 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.06.2017 gemäß § 13a(2) BauGB i. V. m. § 4(2) BauGB beteiligt.	Die Bebauungsplanänderung wurde vom Rat der Gemeinde Everswinkel gemäß § 10(1) BauGB am 23.10.2017 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	Der Beschluss der Bebauungsplanänderung als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 23.10.2017 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass die Bebauungsplanänderung mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten. Everswinkel, den 23.10.2017 Bürgermeister (Sebastian Seidel)
Everswinkel, den 23.10.2017 Bürgermeister (Sebastian Seidel)	Everswinkel, den 23.10.2017 Bürgermeister (Sebastian Seidel)	Everswinkel, den 23.10.2017 Bürgermeister (Sebastian Seidel)	Everswinkel, den 23.10.2017 Bürgermeister (Sebastian Seidel) Für die Planaufstellung: (Reher, Gemeindeverwaltungsrat)