

GEMEINDE EVERSINKEL: BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "Bergstraße" - 11. Änderung



Planunterlage

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich:

Handwritten: 1. bzgl. Bebauung
2. bzgl. Flurstücksnachweis

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.

Handwritten: 17.03.2017
Everswinkel, den 17.03.2017
Bürgermeister (Sebastian Seidel)

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	1. Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i. V. m. § 4a(3)	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 02.06.2016 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 30.11.2016 öffentlich bekannt gemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 30.11.2016 hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) BauGB i. V. m. § 3(2) BauGB vom 08.12.2016 bis 09.01.2017 öffentlich ausgelegen.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 08.05.2017 hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i. V. m. § 4a(3) BauGB vom 15.05.2017 bis 14.06.2017 erneut öffentlich ausgelegt.	Die Bebauungsplanänderung wurde vom Rat der Gemeinde Everswinkel gemäß § 10(1) BauGB am 17.03.2017 mit ihren planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	Der Beschluss der Bebauungsplanänderung als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 17.03.2017 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.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.12.2016 gemäß § 13a(2) BauGB i. V. m. § 4a(3) BauGB beteiligt.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.05.2017 gemäß § 13a(2) i. V. m. § 4a(3) BauGB beteiligt.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.05.2017 gemäß § 13a(2) i. V. m. § 4a(3) BauGB beteiligt.		Everswinkel, den 17.03.2017 Bürgermeister (Sebastian Seidel)
Everswinkel, den 17.03.2017 Bürgermeister (Sebastian Seidel)	Everswinkel, den 17.03.2017 Bürgermeister (Sebastian Seidel)	Everswinkel, den 17.03.2017 Bürgermeister (Sebastian Seidel)	Everswinkel, den 17.03.2017 Bürgermeister (Sebastian Seidel)	Everswinkel, den 17.03.2017 Bürgermeister (Sebastian Seidel)

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298);
Bauordnungsverordnung (BauVO) 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);
Planzeichenverordnung (PlanV) 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW S. 294);
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).

B. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 - Allgemeines Wohngebiet WA** (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1 (Die Teilflächen unterscheiden sich in Nutzungsmaßen und den örtlichen Bauvorschriften.)
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.1.2
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)**

Gemeinbedarfsfläche, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier Kindergarten/Kindertagesstätte mit zugehörigen Nebenanlagen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 - Grundflächenzahl GRZ** (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4
 - Zahl der Vollgeschosse** (§ 20 BauNVO)
 - als Höchstmaß, hier z. B. zwei Vollgeschosse
 - zwingend, hier zwei Vollgeschosse
 - Höhe baulicher Anlagen in Meter über NN** (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) (§§ 16, 18 BauNVO):
 - Zulässige Firsthöhe** (= Oberkante First), Höchstmaß, hier z. B. 79,10 m ü. NNH
 - Zulässige Traufhöhe** (= Schnittkante der Außenfläche der Wand mit der Oberfläche der Dachhaut), Höchstmaß, hier 75,05 m ü. NNH
 - Zulässige Traufhöhe** (= Schnittkante der Außenfläche der Wand mit der Oberfläche der Dachhaut), Mindest- und Höchstmaß, hier 74,60 - 75,85 m ü. NNH
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
 - Offene Bauweise** (§ 22 BauNVO):
 - Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
 - Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 23 BauNVO):
 - durch Baugrenzen umgrenzter Bereich;
 - nicht überbaubare Grundstücksflächen (Einschränkungen gemäß § 23(5) BauNVO siehe textliche Festsetzung D.2.1)
- Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenbegrenzungslinie**
 - Straßenverkehrsflächen, öffentlich**
 - Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:**
 - Ein- und Ausfahrtbereich
 - Ausfahrtbereich
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**
 - Anlagen und technische Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm**, hier Lärmschutzwand, Höhe gemäß Planeintrag 3 m bzw. 5 m über dem jeweiligen vorhandenen Gelände, siehe textliche Festsetzung D.3.1
 - Flächen**, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich sind, hier passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV, siehe textliche Festsetzung D.3.3
- Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)**
 - Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Bolzplatz**
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
 - Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortgerechter Laubbäume** gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB, siehe textliche Festsetzung D.5.2
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Nutzungsmaße und Gestaltungsvorgaben**
 - Sichtfelder** (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
 - Mit einem Fahrrecht zugunsten des Flurstücks 902** (Gemarkung Everswinkel, Flur 33) zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs** (§ 9(7) BauGB)
 - Maßangaben in Meter**, z. B. 3 m
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)**
 - Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper**, hier:
 - Satteldach (SD) mit z. B. 35° - 45° Dachneigung
 - Pultdach (PD) mit 15° - 35° Dachneigung

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
- Flurgrenze
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Vorgeschlagene Bebauung (unverbindlich)
- Gelände Höhen in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), Einmessung: Vermessungsbüro Spithöver und Jungemann, Mai 2016
- Eingemessene Bäume mit Standort und Kronenraufe, Einmessung: Vermessungsbüro Spithöver und Jungemann, Mai 2016
- Vorbelastung im 1. Obergeschoss durch Gewerbelärm während der Nachtzeit (22-6 Uhr): Im gekennzeichneten Bereich im WA1 und WA3 wird im 1. OG der WA-Nachrichtwert der TA Lärm geringfügig um <1 dB(A) überschritten. Diese bestehende Vorbelastung ist von den künftigen Bewohnern hinzunehmen. Empfohlen wird im Rahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ z. B. die Anordnung von Räumen untergeordneter Bedeutung nach TA Lärm (u. a. Badezimmer, Hauswirtschaftsraum, Flure, Treppenhäuser) im betroffenen Randbereich.

D. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)**
 - Allgemeines Wohngebiet WA** (§ 4 BauNVO), gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):
 - **Teilfläche WA1:** Zulässig sind maximal 12 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal 6 Wohnungen je Doppelhaushälfte.
 - **Teilfläche WA2:** Zulässig sind maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude.
 - **Teilfläche WA3:** Zulässig sind maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude.
- Überbaubare und nicht überbaubare Flächen, Stellplatzanlagen und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 2, 5, 22 BauGB i. V. m. §§ 12, 14, 23 BauNVO)**
 - Randzone entlang der Droste-Hülshoff-Straße mit Ausschluss von Garagen/Carports und Nebenanlagen nach § 23(5) BauNVO:** Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb einer 3,0 m breiten Randzone entlang der Droste-Hülshoff-Straße (gemessen von der Straßenbegrenzungslinie) unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen nach Maßgabe der örtlichen Bauvorschriften (siehe E.2.1); Zugänge und Zufahrten sowie ebenerdige offene Stellplätze sind ebenfalls zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**

Grundlage: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauplanungsverfahrens zur 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Bergstraße“ der Gemeinde Everswinkel, AKUS GmbH, Bielefeld, 04.05.2017.

 - Aktive Schallschutzmaßnahmen vor Gewerbelärm:** Schutz der Nutzungen in der 1. und 2. Geschossebene (EG, 1. OG) durch eine geschlossene Lärmschutzwand; Höhe gemäß Planeintrag 5,0 m über Gelände im Süden (= Wandabschnitt im Bereich der Teilflächen WA1/ WA3) bzw. 3,0 m über Gelände im Norden (= Wandabschnitt im Bereich der Gemeinbedarfsfläche). Eine konstruktions-/baubedingte Überschreitung der Baulängen von bis zu 0,5 m ist zulässig. Die Lärmschutzwand muss mit einer geschlossenen Oberfläche ohne Fugen und Schlitz ausgeführt werden und ein Einfügungsdämmungs-Maß von ≥ 25 dB aufweisen. Dieses wird materialunabhängig bei einem Flächengewicht von $m^2 \geq 15$ kg/m² erreicht.
Hinweis: bedingte Zulässigkeit für Wohnnutzungen sowie für die bestimmungsgemäße Nutzung der Gemeinbedarfsfläche, siehe textliche Festsetzung D.6.1
 - Einschränkungen für die Grundrissgestaltung bei ausgebautem Dach-/Staffelgeschoss in der 3. Geschossebene (2. OG) zum Schutz vor Gewerbelärm:** Fassadenöffnungen von schutzbedürftigen Räumen nach TA Lärm (u. a. Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind in dieser Geschossebene jeweils nur auf der westlichen Fassadenseite zulässig. Zu den übrigen Fassadenseiten dürfen lediglich Räume untergeordneter Bedeutung nach TA Lärm (u. a. Badezimmer, Hauswirtschaftsraum, Flure, Treppenhäuser) angeordnet werden.
 - Passiver Schutz vor Verkehrslärm:**
 - Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109:** Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen III und IV festgesetzten Flächen sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R_{w,ges} der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Tab. 7, Ausgabe Juli 2016, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich/ maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R _{w,ges} der Außenbauteile, jeweils für	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen u. a.	Büroräume u. a.
III / 61 bis 65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV / 66 bis 70 dB(A)	40 dB	35 dB
 - Schalldämmte Lüftung:** Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen III und IV festgesetzten Flächen gemäß Punkt 3.3 a) sind Schlafräume/Kinderzimmer mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom lärmgeschützten Bereich her möglich ist.
 - Ausnahmen von den Regelungen 3.3 a) und 3.3 b)** können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.
Hinweis: Die DIN 4109 wird beim Amt für Planen, Bauen und Umwelt der Gemeinde Everswinkel in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereit gehalten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)**
 - Ersatzquartiere für Fledermäuse:** An den geplanten Gebäudekörpern sind insgesamt acht wartungsfreie Fledermausfachsteine in die Fassade zu integrieren. Die Kästen müssen in einer Mindesthöhe von 3,0 m angeordnet werden und frei anzufliegen sein. Die Einflugmöglichkeiten sind jeweils in südöstliche Richtung auszurichten, eine Beleuchtung im Einflugbereich ist unzulässig.
Folgende Hinweise sind darüber hinaus zu beachten:
 - Die Schaffung der Ersatzquartiere ist durch einen Fachgutachter und in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Warendorf zu begleiten.
 - Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollen, sind die Vorgaben des § 39 BNatSchG zu beachten. Demnach ist es u. a. zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, Hecken, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegemaßnahmen zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

Grundlage: Faunistische Gutachten Dipl.-Geogr. Michael Schwartz (2016): Gemeinde Everswinkel, Bebauungsplan Nr. 10 „Bergstraße“ - 11. Änderung - Artenschutzfachliche Begutachtung (inklusive Protokoll Artenschutzprüfung), Warendorf, November 2016.

E. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

- Begründung der Lärmschutzwand:** Sofern nicht eine zu beplantende Lärmschutzwand (z. B. zusammengesetzt aus einzelnen Pflanztaschen) verwendet wird, ist eine durchgängige Begründung der Wand mit standortgerechten Klettergehölzen vorzunehmen; Pflanzdicke: 1 Pflanze je angelegtem 2 lfm Wand. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahme vorzunehmen. Ausfälle und abgängiger Bestand sind gleichzeitig zu ersetzen.
Hinweis: Gestaltung und Bepflanzung der Lärmschutzwand sollten in Abstimmung mit dem örtlich angrenzenden Gewerbebetrieb erfolgen.
 - Anpflanzung standortgerechter Laubbäume:** An den entsprechend gekennzeichneten Standorten ist jeweils ein standortgerechter Laubbau mit säulenartiger bzw. schmalkroniger Wuchsform zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den Standorten kann bei notwendigen Zufahrten oder aus gestalterischen Gründen als Ausnahme um bis zu 3 m abgewichen werden. Die Anpflanzungen sind fachgerecht in der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen vorzunehmen. Ausfälle sind gleichzeitig in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
Vorschläge geeigneter Gehölzarten für den Straßenraum/Baumbeete: Säulenkiefer (Pinus serrulata 'Amanawa'), Feldahorn Züchtform 'Elsrijk' (Acer campestre 'Elsrijk'), Kieferlebensbäume (Amarcordia 'Amarcordia'), Weidenblättrige Esche (Fraxinus angustifolia 'Raywood')
- Aufschleibende bedingte Festsetzung (§ 9(2) Nr. 2 BauGB)**
 - Das Wohnen gemäß § 9 BauNVO sowie die bestimmungsgemäße Nutzung der Gemeinbedarfsfläche als Kindergarten/Kindertagesstätte sind insgesamt erst ab dem Zeitpunkt der Herstellung der gesamten Lärmschutzwand gemäß textlicher Festsetzung D.3.1 zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)**
 - Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO)**
 - Dachgestaltung:**
 - Die in den WA-Teilflächen zulässigen Dachformen und -neigungen der Hauptbaukörper ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte. Bei untergeordneten Dachbauten, Zwerchgiebeln, untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden (= Nebendächer) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.
 - Dachaufbauten** sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= i. d. R. 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig. Die Firstoberkante von Nebendächern muss mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst liegen.
Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dach-einschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 45 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Bauteile in der Dachhaut (Beispiel: im Regelfall am Fuß der Gaube in den Schnittpunkten mit der Dachfläche). Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Organg ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten (Bestimmung des Organgs: Außenkante der Dachfläche).
 - Als Dachdeckung** sind für geeignete Hauptdächer Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau gelb oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Glasierte und glänzende Dachziegel/-steine sind unzulässig.
Bei untergeordneten Bauteilen, Gauben, mit Ausnahme von Schleppgauben, und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.
Extensive Dachbegrünungen sowie Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind zulässig.

- Fassadengestaltung im WA:**

Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind in allen WA-Teilflächen Mauerziegel oder Klinker in roten bis rotbraunen Farbnuancen zulässig. In den Teilflächen WA1 und WA2 können bei einem abgestimmten Gesamtkonzept Mauerziegel oder Klinker auch in anderen Farbnuancen (z. B. grau/anthrazit) zugelassen werden.
Für 30 % Wandflächenanteil insgesamt (ohne Glasfassaden und Fenster) sowie für Nebengebäude sind in allen WA-Teilflächen auch andere Materialien (z. B. Putz, Glas, Metall, Holz etc.) zulässig.
 - Gestalterische Einheit von Doppelhäusern:** Bei Doppelhäusern sind Außenflächenmaterial und Dachdeckung mit jeweiliger Farbgebung, Dachneigung, Gestaltung der Dachaufbauten und Gebäudehöhen (Sockel-/Trauf-/Firsthöhe) einheitlich auszuführen.
- Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 4, 5 BauO)**
 - Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen** sind nur als standortgerechte Laubhecken zulässig. Diese müssen mindestens 0,5 m (Stammfuß Anpflanzungen) von öffentlichen Flächen abgesetzt sein. Rückwärtig zur Gartenseite oder zwischen mehrreihigen Hecken sind Kombinationen mit baulichen Einfriedungen (z. B. Zaun, Holz) in maximal gleicher Höhe zulässig.
Vorschläge für Schnitthecken: Heibach, Weißdorn, Liguster
- Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW**

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der BauO-geldvorschriften des § 84 BauO und können entsprechend geahndet werden. Bei Zweifeln fallen in Gestaltungsfragen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.

- Hinweise**
 - Altlasten und Kampfmittel**

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen 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.
 - Grund- und Niederschlagswasser**

Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugebiet so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd- und Kellerbereiche eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, soweit dieses im Entwässerungsplan nicht ausdrücklich vorgesehen ist.
 - Bodendenkmale**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale auftreten (kulturgegeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Metallfunde, Tonscherben, aber auch Bodenverfälschungen etc.). Werden Bodenfunde entdeckt, ist dieses sofort der Unteren Denkmalbehörde der Gemeinde oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz). Die Entdeckung ist in unverändertem Zustand zu erhalten.
 - Ökologische Belange**

Die Berücksichtigung ökologischer Belange in Bauweise und Bauausführung wird nachdrücklich empfohlen. Dieses betrifft z. B. Maßnahmen zur Wasser- und Energieeinsparung, die Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, die extensive Begrünung von Flachdächern/flach geneigten Dächern (bei statischer Eignung) u. v. m. Grünflächen oder Grundstücksflächen sind möglichst naturnah zu gestalten. Zur Bepflanzung sind möglichst standortgerechte, heimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden.

Die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Bergstraße“ ersetzt für diesen Bereich die bisher jeweils geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 und seiner rechtskräftigen Änderungen sowie des Bebauungsplans Nr. 20 in der Fassung seiner rechtskräftigen 5. Änderung. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h. sofern die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

