

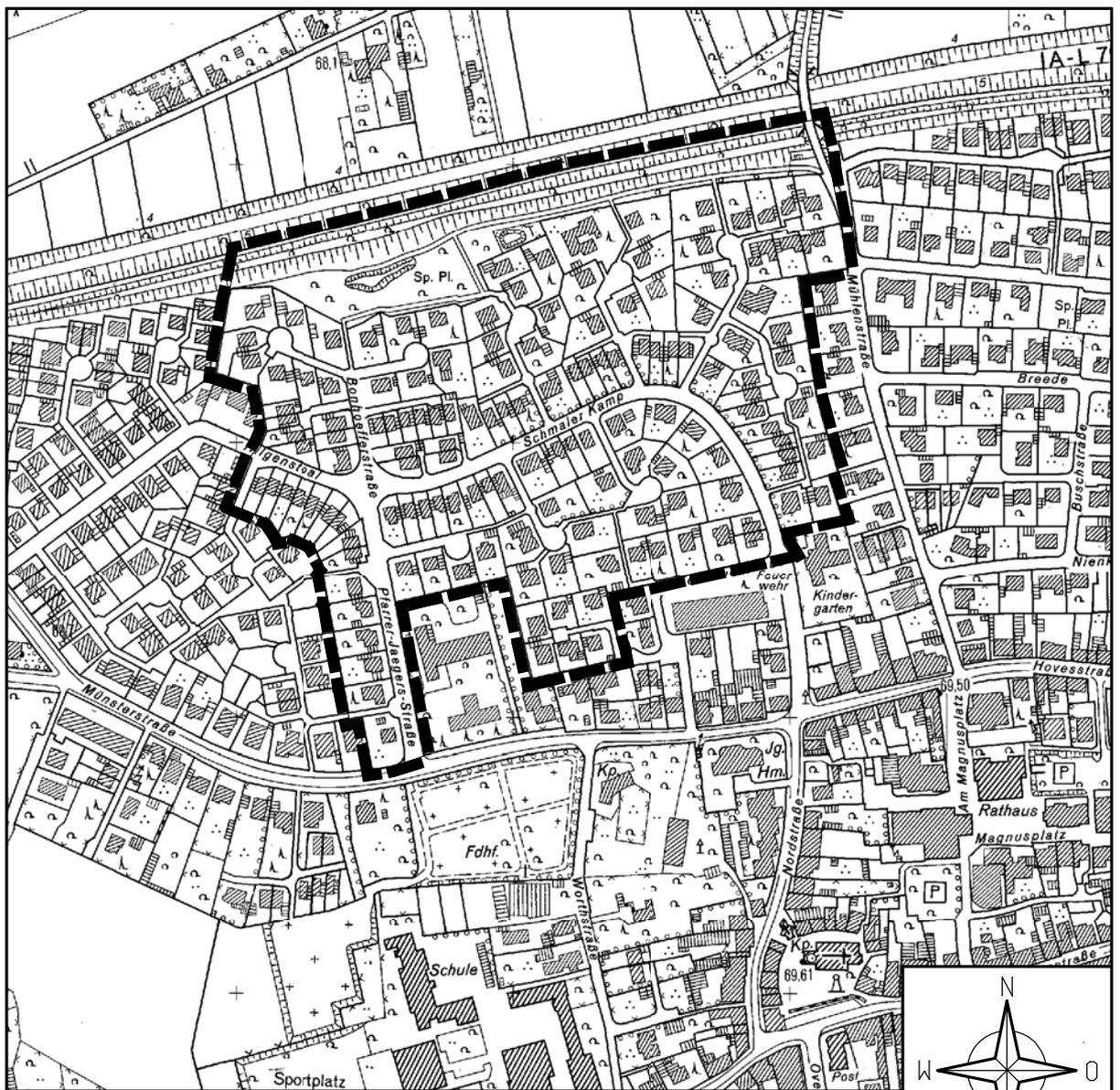
# GEMEINDE EVERSWINKEL



Bebauungsplan Nr. 14

"Schmaler Kamp"

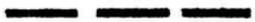
bis einschließlich 23. Änderung

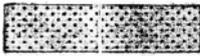
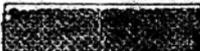
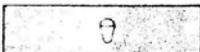
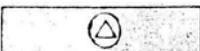


————— Geltungsbereich

Übersichtsplan M. 1:5000

-Zeichen-

-  Grenze des Bebauungsplanbereiches  
 Baugrenze  
22. Änderung  
 Ein Überschreiten der südwestlichen Baugrenze in einer Tiefe bis zu 1,5 m durch einen Balkon ist zulässig.  
 Baulinie  
 Grenze unterschiedlicher Nutzung  
 Grenze unterschiedlich festgesetzter Anzahl der Vollgeschosse
- WA** allgemeines Wohngebiet  
**WR** reines Wohngebiet  
**0.4** Grundflächenzahl  
**(0.8)** Geschosßflächenzahl  
**II ▲** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das höchstzulässige Geschoß in dem als Vollgeschosß anzurechnenden Dachraum zulässig ist  
**(II)** Zahl der Vollgeschosse - zwingend -  
**g** geschlossene Bauweise  
 offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig  
 offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig  
 nur Hausgruppen zulässig  
**b<sub>1</sub>** Besondere Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)  
 hier: Gartenhofbebauung  
 Die Gebäude können als Winkel-, U- oder Innenhofhäuser mit Grenzbau an mindestens zwei Seiten errichtet werden. Soweit nicht auf die Grenze gebaut wird, sind Grenz- und Fensterabstände nach den Bestimmungen der BauO NW einzuhalten.  
**b<sub>2</sub>** besondere Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)  
 hier: halboffene Bauweise  
 Die Gebäude sind jeweils an der mit  gekennzeichneten Grundstücksgrenze als Grenzbauten zu errichten. Gegen die entsprechend andere Grundstücksgrenze zum Nachbarn ist ein Bauwisch gem. der Bauordnung einzuhalten. Garagenbauten und überdachte Stellplätze sind nur im Bereich des vorgenannten Bauwischs zulässig  
**b<sub>3</sub>** besondere Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)  
 hier: halboffene Bauweise  
 Die Gebäude sind jeweils an der mit  gekennzeichneten Grundstücksgrenze als Grenzbauten zu errichten. Gegen die entsprechende andere Grundstücksgrenze zum Nachbarn ist ein Bauwisch gem. der Bauordnung einzuhalten; Garagen etc. gem. § 7 Abs. 4 BauO NW bleiben hiervon unberührt.

	überbaubare Grundstücksfläche
	öffentliche Fußwegfläche
	öffentliche Verkehrsfläche
	öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz -
	öffentliche Grünfläche - Lärmschutzwall -
	Umformstation

Für jedes Grundstück ist nur eine Zu- und Abfahrt zulässig.

G	Garagen
GGa	Gemeinschaftsgaragen
GSt	Gemeinschaftsstellplätze

#### 18. Änderung gesamter Geltungsbereich

Garagen und Stellplätze gem. § 12 Baunutzungsverordnung und Nebenanlagen gem. § 14 Baunutzungsverordnung sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Von dieser Festsetzung kann im Einzelfall eine Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn

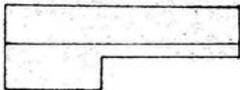
- die Anlagen sich städtebaulich in die umgebende Bebauung einfügen;
- die Garagen mit dem gleichen Material und der Farbe wie das Hauptgebäude erstellt werden. Nebenanlagen sind in naturfarbenem Holz oder in der vorwiegenden Holzfarbe des Wohnhauses zu errichten; sie dürfen nicht größer als 8 m<sup>2</sup> sein und eine Höhe von 2,5 m bei FD bzw. eine Firsthöhe von 3,5 m bei SD nicht überschreiten;
- die Seitenwände dieser Anlagen, soweit diese von öffentlichen Verkehrsflächen eingesehen werden können, so eingegrünt werden, daß sie weitgehend nicht sichtbar sind.

St Stellplatz 21. Änderung

Der Stellplatz ist offen (nicht überdacht) herzustellen. Im Bereich des Stellplatzes sind Einfriedungen jeglicher Art nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

## II. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BBAUG IN VERBINDUNG MIT § 103 / § 81 BAUONW

- Zeichen -

SD	Satteldach
FD	Flachdach
Ⓘ 35° ± 3°	Dachneigung
Ⓜ + Ⓜ▲ 45° ± 3°	Dachneigung
	Stellung der Hauptgebäude - Firstrichtung -

## Dächer/Gebäudehöhen

Dacheindeckung ist nur in rotem Material -RAL 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016- zulässig. Im Einzelfall kann auf Antrag für räumlich abgeschlossene Wohnbereiche ein anderer Farbton als Ausnahme gem. § 68 Abs. 1 BauONW zugelassen werden.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten müssen mindestens 2,0 m vom Ortgang entfernt sein. Dachgauben eines Gebäudes müssen gleichgestaltet werden (z.B. nur Schleppgauben) und dürfen nur unterhalb der Firsthöhe angeordnet werden.

Anlagen zur Energieversorgung auf den Dachflächen können zugelassen werden, wenn sie sich der Gestaltung des Hauptgebäudes anpassen.  
Eine Begrünung der Dächer ist zulässig.

Bei aneinanderliegenden Gebäuden müssen Traufhöhe und Dachneigung angepaßt werden.

Die Traufhöhe, gemessen von der Oberkante Straßenkrone gegenüber der Zufahrt bis zum Traufpunkt -Unterkante Dachrinne- darf in Abhängigkeit von der Geschossigkeit folgende Höhen nicht überschreiten:

I-geschossig	3,30 m
II-geschossig	4,10 m

Garagen mit Flachdach sind nur im Bereich der zweigeschossigen Bebauung und in Bereichen der eingeschossigen Bebauung, soweit Flachdächer festgesetzt sind, zulässig. In Bereichen mit eingeschossiger Satteldachbebauung sollen sich die Garagendächer der Dachneigung der Hauptgebäude angleichen; letzteres gilt nicht für Carports.

## Höhenangaben

Die Oberkante der Kellergeschoßdecke ist nur bis max. 0,50 m über Straßenkrone zugelassen, gemessen gegenüber der Grundstückszufahrt.

Geländeabgrabungen (z.B. Lichtschächte) sind bis max. 1/3 der Gebäudelänge und nur bis 1,50 m unter der max. zugelassenen Höhe der Oberkante Kellergeschoßdecke zulässig.

## Fassade

Die Außenwandflächen aller Gebäude einschließlich der Garagen sind in rotbraunem Verblendmauerwerk auszuführen. Dabei ist nur ein Material mit einer matten Oberfläche in einem gedeckten Farbton zulässig. Untergeordnete Teilflächen bis max. 15 % können in anderen Materialien mit matter und rauher Oberfläche ausgeführt werden.

Von der vorstehenden gestalterischen Festsetzung über die Verblendung der Gebäude kann im Einzelfall auf Antrag für räumlich abgeschlossene Wohnbereiche ein anderer Farbton als Ausnahme gem. § 68 Abs. 1 BauONW zugelassen werden.

Offene Garagen können ausnahmsweise als Carport gem. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden unter folgenden Voraussetzungen:

- Eine zusätzliche Umfassungsmauer zur Wand des Haupthauses ist nur an einer Carportseite gestattet;
- das Holzwerk muß naturfarben belassen werden oder die gleiche Farbgebung wie das Holzwerk des Wohnhauses erhalten;
- Flachdächer sind mit einem lichtdurchlässigen oberen Abschluß vorzusehen.
- Das Dach kann der Neigung des Haupthauses angepaßt werden, wenn die Überdachung in direkter Verlängerung des Hauptdaches erfolgt.
- Die Carports müssen eine berankende Bepflanzung erhalten.

### Einfriedungen

Im Bereich der Vorgärten sind neben lebenden Hecken auch auf 0,5 m Höhe begrenzte feste Einfriedungen zulässig.

In den jeweiligen Straßenbereichen soll die Vorgartengestaltung so mit der Nachbarschaft abgestimmt werden, daß überwiegend gleiche Bepflanzungen gewährleistet sind.

Als Abgrenzung der Wohngärten sind nur Zäune bis zu 1,00 m Höhe in Verbindung mit einer beidseitigen Begrünung sowie generell Hecken zulässig; s. Ziff. "Anpflanzungen".

### Anpflanzungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind einheimische und dorfgerechte Pflanzenarten zu wählen. Bevorzugt werden sollen:

Heimische Pflanzenarten:

- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Roterle (*Alnus glutinosa*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
- Haselnuß (*Corylus avellana*)
- Weißdorn (*Craetaegus monogyna/oxyacantha*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Grauweide (*Salix cinerea*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Sandbirke (*Betula pendula*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus cartharticus*)
- Brombeeren/Himbeeren (*Rubus spec.*)
- Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*)
- Gemeine Waldreide (*Clematis vitalba*)

Dorfgerechte Pflanzenarten:

- Winterlinde (Tilia cordata)
- Walnuß (Juglans regia)
- Roßkastanie (Aesculus hippocastanum)
- Obstbäume (Hochstämme, alte Sorten)
- Edelkastanie (Castanea sativa)
- Gemeiner Flieder (Syringa vulgaris)
- Sommerflieder (Buddleia davidii)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Forsythie (Forsythie intermedia)
- Hortensie (Hydrangea spec.)
- Liguster (Ligustrum vulgare)

III. NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

————— Vorhandene Grundstücksgrenze

----- geplante Grundstücksgrenze

Fl. 7 Flurbezeichnung

173 Parzellenbezeichnung



Vorgartenfläche

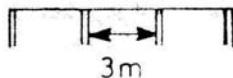
Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 BBauG) sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen. Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbaubestimmungen des § 25 Abs. 3 Satz 1 LStrG nicht (§ 25 Abs. 3 Satz 2 LStrG).

70,0

N N Wert Wallkrone

68,1

N N Wert Wallfuß



Einfahrt von der Verkehrsfläche aufs Grundstück nur auf der bezeichneten Fläche zulässig.

**Hinweis:**

**Diese Darstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt die Ertaufstellung einschließlich der gestalterischen Festsetzungen sowie aller Änderungsverfahren bis einschließlich 23. Änderung, rechtskräftig seit dem 30.03.2007 und der 21.Änderung im Bebauungsplan Nr. 17.**