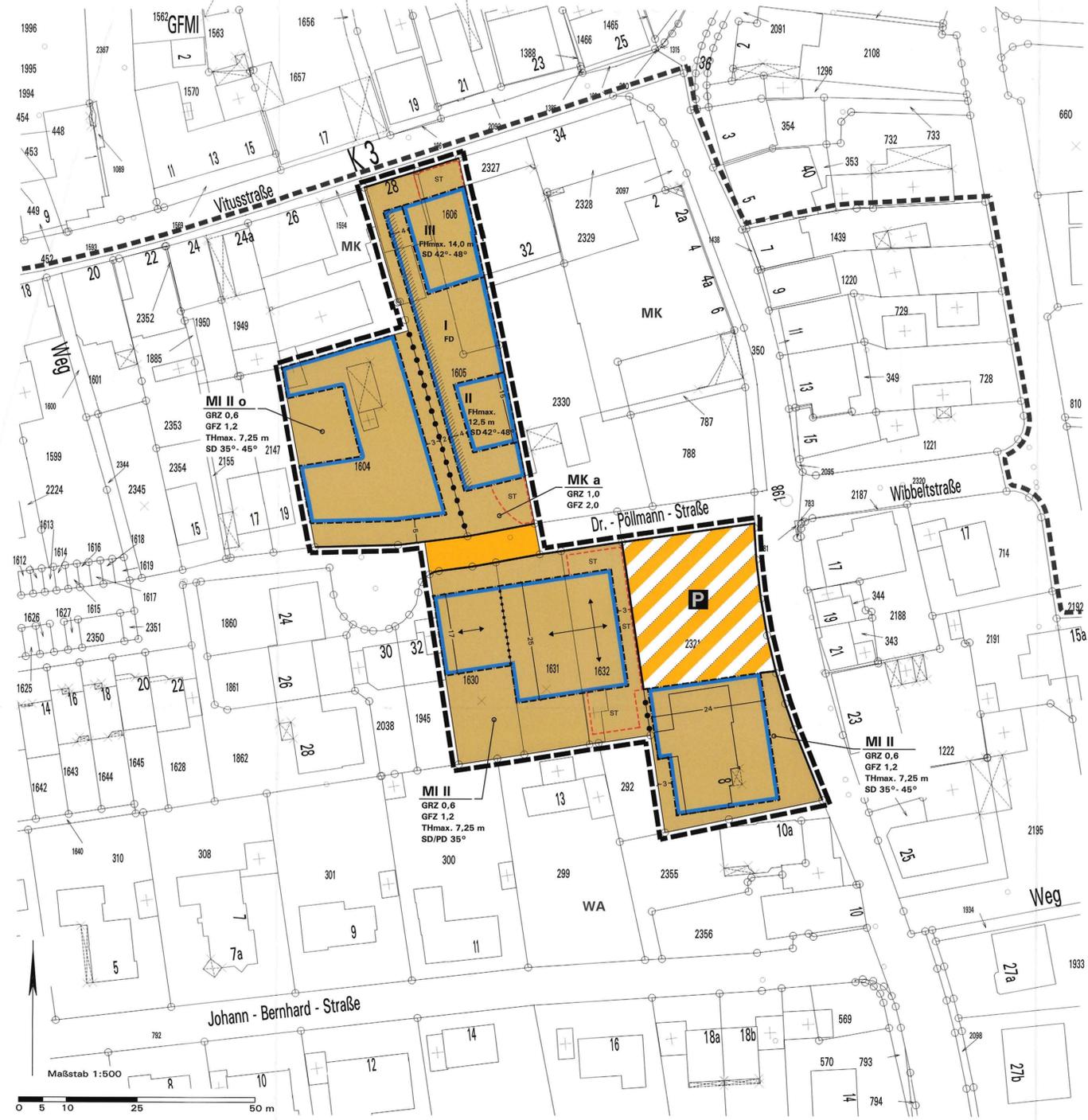


GEMEINDE EVERSINKEL: BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "VITUSSTRASSE", 25. ÄNDERUNG



Aufstellungsbeschluss gemäß § 21(1) BauGB Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 21(1) BauGB vom Rat der Gemeinde Everswinkel am 12.04.2011 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 06.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Öffentliche Auslegung gemäß § 31(2) BauGB Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 06.10.2011 hat der Planentwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) BauGB i.V.m. § 31(2) BauGB vom 14.10.2011 bis 14.11.2011 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.10.2011 gemäß § 13a(2) BauGB i.V.m. § 41(2) BauGB beteiligt.	Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a(3) BauGB Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 12.12.2011 hat der geänderte Planentwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) BauGB i.V.m. § 4a(3) BauGB vom 19.12.2011 bis 11.01.2012 erneut öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.12.2011 gemäß § 13a(2) BauGB i.V.m. § 4a(3) BauGB beteiligt.	2. Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a(3) BauGB Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 13.07.2012 hat der geänderte Planentwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) BauGB i.V.m. § 4a(3) BauGB vom 20.07.2012 bis 20.08.2012 erneut öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.07.2012 gemäß § 13a(2) BauGB i.V.m. § 4a(3) BauGB beteiligt.	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB Die Bebauungsplanänderung wurde vom Rat der Gemeinde Everswinkel am 26.09.2012 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB Der Beschluss der Bebauungsplanänderung als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 07.10.2013 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 19.11.2013 Bürgermeister (Banken)
Everswinkel, den 27.09.2013 Bürgermeister (Banken)	Everswinkel, den 27.09.2013 Bürgermeister (Banken)	Everswinkel, den 27.09.2013 Bürgermeister (Banken)	Everswinkel, den 27.09.2013 Bürgermeister (Banken)	Everswinkel, den 27.09.2013 Bürgermeister (Banken)	Everswinkel, den 27.09.2013 Bürgermeister (Banken)

Zeichenerklärung

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
 Planzeichenverordnung (PlanzV/90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
 Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW S. 729);
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2011 (GV. NRW S. 685);
 Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i.d.F. vom 26.08.1999 (GV. NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.08.2009 (GV. NRW S. 442, 481).

B. Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB u. BauNVO)

- MK**
Kerngebiet (§ 7 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1
- MI**
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- GRZ 0,6**
Grundflächenzahl GRZ, Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier z.B. 0,6
- GFZ 1,2**
Geschossflächenzahl GFZ, Höchstmaß (§ 20 BauNVO), hier z.B. 1,2
- II**
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß
- FHmax. ... m**
Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter, zur Definition der Bezugshöhe siehe D. 2.1
- THmax. ... m**
maximal zulässige Traufhöhe (= Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche Dachhaut)
- 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB) und Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)**
Bauweise gemäß § 22 BauNVO
- Geschlossene Bauweise
- Offene Bauweise
- Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung D.3.1
- g o a**
Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO =
- durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- ST**
Baugrenzen bzw. Gebäudeseiten, für die eine vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandfläche gilt, siehe textliche Festsetzung D.3.2
- Umgr. für Sammelstellplatzanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)**
- 4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
Öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentlicher Parkplatz
- 5. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 25. Änderung (§ 9(7) BauGB)
Abgrenzung des Bebauungsplans Nr. 15
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfirstrichtungen
- 6. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)**
Hauptfirstrichtung
Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte:
- Satteldach, zulässige Dachneigung z.B. 42°-48°
- Satteldach oder Pultdach, zulässige Dachneigung 35°
- Flachdach, zulässige Dachneigung max. 5°

C. Katasteramtliche und sonst. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- 9**
Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- 442**
Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
- 1.1 Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO: Gemäß § 1(5) BauNVO i.V.m. § 7(2) Nr. 7 BauNVO sind Wohnungen nur ausnahmsweise ab dem ersten Obergeschoss zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)
- 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16, 18 BauNVO): Die maximal zulässige Firsthöhe und Traufhöhe ergibt sich für die jeweiligen Bauflächen aus der Festsetzung in der Plankarte.
Die Bauhöhe je Baugrundstück wird wie folgt definiert: Oberkante Fahrbahnmitte der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (OK fertige Erschließungsanlage), gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks; bei zweiseitig erschlossenen Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen.

3. Bauweise und vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandfläche (§ 9(1) Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO und § 9(1) Nr. 2a BauGB)

- 3.1 Abweichende Bauweise (§ 9(1) Nr. 2 BauGB): Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. An die östlichen Grundstücksgrenzen (Flurstück 1605, 1606) muss in der gesamten Tiefe der Baufelder heran gebaut werden.
- 3.2 Die Tiefe der Abstandfläche beträgt entlang der hierfür markierten Baugrenze bzw. Gebäudesite abweichend von § 6(5) BauO NRW 0,24 H (bei H = Wandhöhe gemäß § 6(4) BauO NRW), mindestens jedoch 2,0 m.

E. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

1. Gestaltung baulicher Anlagen sowie Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 1 BauO)

- 1.1 Dachgestaltung:
Dachform und -neigung der Hauptbaukörper: Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.
Hinweis: Die Regelungen der Gestaltungsatzung für die Ortskerne Everswinkel und Everswinkel/Alverskirchen vom 07. Mai 1987 sind ergänzend zu beachten.
Im Einvernehmen mit der Gemeinde kann eine abweichende Gestaltung von Dachauf- und -ausbauten zugelassen werden, insbesondere wenn damit eine bessere Nutzbarkeit und Belichtung der Dachräume bezweckt wird und dies auch im Hinblick auf die Gesamtgestaltung städtebaulich vertretbar ist.

F. Hinweise zur Beachtung

1. **Bergbau, Altlasten und Kampfmittel:**
Im Plangebiet sind Altablagerungen oder Kampfmittelreste nicht 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 Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg sowie das Ordnungsamt der Gemeinde Everswinkel sind zu verständigen.
2. **Bodendenkmale:**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Metallfunde, Tonkeramik, aber auch Bodenverfärbungen etc.). Werden Bodenfunde entdeckt, ist dieses sofort der Gemeinde oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Münster, Tel. 0251/591-8801 unverzüglich anzuzeigen (§ 5 15, 16 Denkmalschutzgesetz).
3. **Ökologische Belange:**
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung etc.
Grünflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind weitgehend standortheimische und kulturhistorisch bedeutsame Gehölze zu verwenden:
- Bäume I. Ordnung, Auswahl:
Esche, Sand-Birke, Stiel-Eiche, Rot-Buche, Winterlinde, Spitz-Ahorn
- Bäume II. Ordnung, Auswahl:
Eberesche, Feldahorn, Hainbuche, Traubeneiche, Holz-Apfel, Mehlbeere
- Bäume III. Ordnung, Auswahl:
Sorbus aucuparia, Acer campestre, Carpinus betulus, Prunus padus, Malus silvestris, Sorbus intermedia

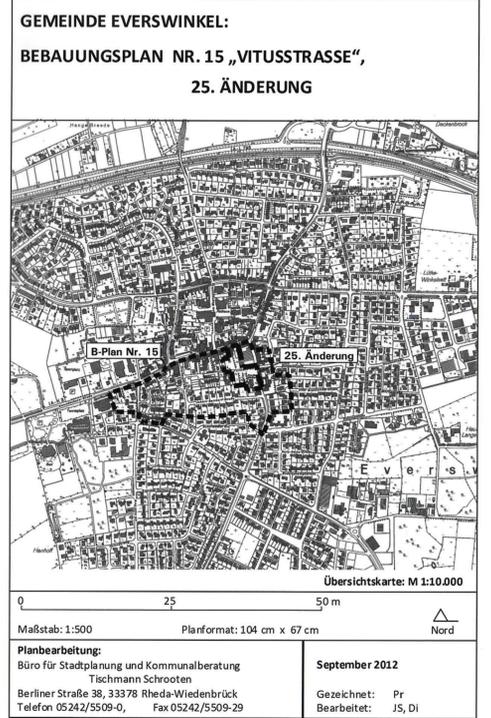
4. Artenschutz

Gemäß § 64(1) Landschaftsgesetz NRW - sofern zulässig - die Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüsch nur außerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres vorzunehmen.

Um die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG ausschließen zu können, muss vor Abriss der bestehenden Gebäude auf den Flurstücken 1632 und 1605 eine Kontrolle potenzieller Fledermausquartiere erfolgen. Zur Erfüllung der methodischen Mindeststandards sind mindestens zwei Begehungen erforderlich. Bei der ersten müssen die Gebäude zugänglich sein, um diese auch von innen inspizieren zu können. Zu diesem ersten Termin müssen die Gebäude auch nach ausliegenden Tieren kontrolliert werden. Der zweite Termin ist in den Morgenstunden durchzuführen, wenn die Fledermäuse wieder einfliegen und durch ihr auffallendes Schwarmverhalten zu beobachten sind. Der günstigste Zeitpunkt ist während der Sommermonate, wenn die Weibchen in den Wochenmonaten ihre Jungen aufziehen.

Bei Hinweisen auf die Nutzung durch Fledermäuse bzw. bei Hinweisen auf Fledermausquartierstandorte ist die untere Landschaftsbehörde zur Abstimmung der erforderlichen Maßnahmen hinzuzuziehen.

Die 25. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 ersetzt für diesen Bereich die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 insgesamt. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d.h. sofern die 25. Änderung des Bebauungsplans unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.



Maßstab: 1:500 Planformat: 104 cm x 67 cm Nord	September 2012 Gezeichnet: Pr Bearbeitet: JS, DI
--	--