



**A. Planliche und zeichnerische Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

- Sondergebiet gem § 11 BauNVO
- SO<sup>1</sup>** hier Hotel/Restaurant, siehe B. 1.1
- SO<sup>2</sup>** hier Tennishalle, siehe B. 1.1
- Gemeinbedarfsläche
- H** hier: Hallen-Freibad
- A** hier: Altenhilfeeinrichtungen, siehe B. 1.2

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- $0,4$  Grundflächenzahl, Höchstmaß
- $0,8$  Geschöflächenzahl, Höchstmaß
- $0,8$  Baumassenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- H 18,8** Bauhöhe maximal, gemessen von Straßennoberkante K3-Alverskirchener Straße

**3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze**

- Baugrenze

**4. Verkehrsflächen**

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- hier: Parkplatz
- hier: Fuß- und Radweg
- Sichtfelder mit Abmessungen, siehe B. 2

**5. Flächen für Versorgungsanlagen**

- Fläche für Versorgungsanlage
- hier: Elektrizität

**6. Grünflächen**

- Öffentliche Grünfläche
- hier: Parkanlage
- hier: Sportplatz, Tennisfelder
- hier: Sportplatz, Bolzwiese
- hier: Freizeit- Spiel und Sport
- Öffentliche Grünfläche mit Einschrieb der besonderen Nutzung
- hier: Grünfläche Widlegehe gem. §9 (1) Nr. 15 u. 19 BBauG
- hier: Schutz-Anpflanzung Wallhecke gem. §9 (1) Nr. 20 u. 25 BBauG
- Pflanzgebot für die Anpflanzung landschaftsgebundener Bäume und Sträucher in einer Anfangshöhe von 2,00 m

**7. Flächen für Wald**

- Waldfläche
- Waldgrenze, siehe B.3

**8. Sonstige Planzeichen**

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

**9. Nachrichtliche Darstellungen / Hinweise**

- Spielfeldabgrenzung
- Anschüttungsfläche
- Interne Fußwege
- Maßangaben in Meter
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude / bauliche Anlagen

**B. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO**

**1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Fläche des Sondergebiets (1. Änderungsbereich)**  
Im Bereich des Sondergebiets „Hotel/ Restaurant“ ist ein Hotel mit Restaurant, sowie die hierfür erforderlichen Neben- und Versorgungsräume zulässig.  
Im Bereich des Sondergebiets „Tennishalle“ sind Tennishallen sowie die erforderlichen Nebenräume zulässig.
- 1.2 Fläche für Gemeinbedarf (§9 (1) Nr. 5 BauGB) (5. Änderungsbereich)**  
Die Fläche für Gemeinbedarf, hier Altenhilfeeinrichtung, dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, hier Einrichtungen und Nutzungen zur Altenhilfe sowie jeweils ergänzende Einrichtungen und Nebenanlagen. Zulässig sind im Einzelnen:  
- Seniorenheime, Pflegeheime  
- Seniorenwohnhäuser  
- Tagespflege- und Tagesbetreuungseinrichtungen  
- Räume für medizinische und therapeutische freie Berufe (z.B. Physiotherapie, Logopädie)  
- Wohnungen für Bedienstete sowie für Besucher und Angehörige von Bewohnern

**2. Sichtfelder**

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehinderten Nutzung und Bepflanzung freizuhalten, deren Höhe 0,80 m über Fahrbahnoberkante - K3 - überschreitet.

**3. Flächen für Wald, Waldgrenze**

(5. Änderungsbereich) Neu festgelegte Waldgrenze (gemäß § 2 BWaldG und § 1LFOG) nach Waldumwandlung (gemäß § 9 BWaldG und § 39 LFOG), Februar 2013

**4. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften**

Die im Plangebiet vorhandenen Wallhecken sind zu erhalten und durch Neupflanzungen zu ergänzen. Neupflanzungen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern auszuführen. Die Tennisfelder sind durch einen Ballfangzaun gegenüber der Kreisstraße zu sichern.

**D. Hinweise zur Beachtung**

**1. Altlasten und Kampfmittel**

Im Plangebiet sind Altablagerungen oder Kampfmittelfunde 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst 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. 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).

**3. Ausgleichsflächen**

(2. Änderungsbereich) Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt gem. § 1 a Abs. 3 Satz 3 BauGB (n.F.) durch eine Laubwälderaufstellungsmaßnahme auf einer Fläche von 4.000 qm auf dem gemeindeeigenen Grundstück Gemarkung Everswinkel, Flur 11, Flurstück 143. Die Ausgleichsfläche der beschriebenen Art und Größe wird dem Grundstück Gemarkung Everswinkel, Flur 32, Flurstück 423, gem. §9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB ganz zugeordnet.

(4. Änderungsbereich) Der Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs in Belange des Waldes erfolgt durch eine Laubwälderaufstellungsmaßnahme auf einer Fläche von 2.200 qm auf dem gemeindeeigenen Grundstück Gemarkung Everswinkel, Flur 30, Flurstück 594.

**4. Wald**

(5. Änderungsbereich) Im Sinne der Walderhaltung und aus Verkehrssicherungsgründen muss die geplante Gebäudeerweiterung grundsätzlich einen Mindestabstand von 15 m zum Wald einhalten. Nach Abstimmung mit der Forstbehörde kann an der geplanten Gebäudestellung festgehalten werden, aber dafür muss im Bereich des Abstands von 15 m von der neuen westlichen und südlichen Gebäudekante der Baumbestand entfernt werden. Durch die Rodung des Waldes in diesem Bereich entfällt eine Waldfläche von ca. 345 m<sup>2</sup>. Dafür ist ein entsprechender Waldausgleich im Verhältnis 1:1,5 durch die Vorhabenträgerin zu leisten. Eine Abstimmung zwischen der Gemeinde und der St. Elisabeth-Stift gGmbH mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW erfolgte im Zuge des Planverfahrens, die erforderliche Genehmigung zur Waldumwandlung liegt vor. Die vereinbarte Fläche zur Ersatzaufzucht befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin und hat eine Größe von 520 qm. Sie liegt in der Stadt Ahlen in der Gemarkung Ahlen (Flur 58, Flurstück 305). Der bisher intensiv als Acker bewirtschaftete Bereich wird erstmals aufgeforstet. Es werden Laubbäume, i.V. Stieleichen und Hänbuchen, gepflanzt.

**5. Ökologische Belange**

(5. Änderungsbereich) 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 standortgerechte, heimische und kulturhistorisch bedeutsame Gehölze zu verwenden:

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>Bäume I. Ordnung, Auswahl:</b> | <b>Bäume II. und III. Ordnung, Auswahl:</b> |
| Esche                             | Eberesche                                   |
| Sand-Birke                        | Feldahorn                                   |
| Stiel-Eiche                       | Hänbuche                                    |
| Rot-Buche                         | Traubeneiche                                |
| Winterlinde                       | Holz-Apfel                                  |
| Spitz-Ahorn                       | Mehlbeere                                   |
|                                   | Sorbus aucuparia                            |
|                                   | Acer campestre                              |
|                                   | Prunus padus                                |
|                                   | Malus silvestris                            |
|                                   | Sorbus intermedia                           |

**6. Artenschutz**

(5. Änderungsbereich) Im Zuge des Planverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse durchgeführt. Daraus ergeben sich folgende Anforderungen:  
Der Baum- und Strauchbestand darf nur außerhalb der Brutzeit gerodet werden.

In einer alten, hohen Esche südwestlich der geplanten Gebäudeerweiterung befindet sich in über 5 m Höhe eine Baumhöhle. Eine abschließende Prognose über die Nutzung als potenzielles Fledermausquartier ist aufgrund der nicht feststellbaren Tiefe der Höhle bisher nicht möglich. Sollte eine Fällung des Baums erforderlich sein, darf dies erst im kommenden Frühjahr nach Beendigung des Winterschlafs der Fledermäuse durchgeführt werden. Vor dem Fällen des Baums ist zu gewährleisten, dass sich keine Tiere in der Höhle befinden. Dazu muss eine weitere Kontrolle zu dem Zeitpunkt (in der Abenddämmerung) erfolgen, wenn die Tiere üblicherweise ihre Quartiere zur nächtlichen Jagd verlassen. Danach ist das Einfliegen zu verschieben, so dass die Tiere nicht wieder einfliegen können. Sollten Fledermäuse nachgewiesen werden, so sind in der Umgebung geeignete Kästen aufzuhängen.

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

Zur Minimierung des Eingriffs ist zu beachten, dass eine Beleuchtung der Waldrandbereiche soweit wie möglich zu unterlassen ist, um eine Beeinträchtigung weiterer Lebensraumfunktionen zu vermeiden. Hinweise auf eine effiziente und artenschutzfreundliche Beleuchtung sind unter [www.lichtverschmutzung.de](http://www.lichtverschmutzung.de) zu finden.

Grundlagen:  
Potenzialanalyse Artenschutz zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Erholungsgebiet Haus Borg“, Everswinkel, Faunistische Gutachten Dipl.-Geogr. Michael Schwartz, Warendorf, November 2012.

**Hinweis:**  
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes berücksichtigt die Erstaufstellung, rechtskräftig seit dem 28.12.1979, bis einschließlich 5. Änderung, rechtskräftig seit dem 28.02.2013.  
Es gelten die Rechtsgrundlagen in der zum Änderungszeitpunkt jeweils gültigen Fassung.

**Übersicht Änderungsbereiche**



GEMEINDE EVERSINKEL

Bebauungsplan Nr. 24  
"Erholungsgebiet Haus Borg"  
bis einschließlich 5. Änderung  
M. 1:1000

