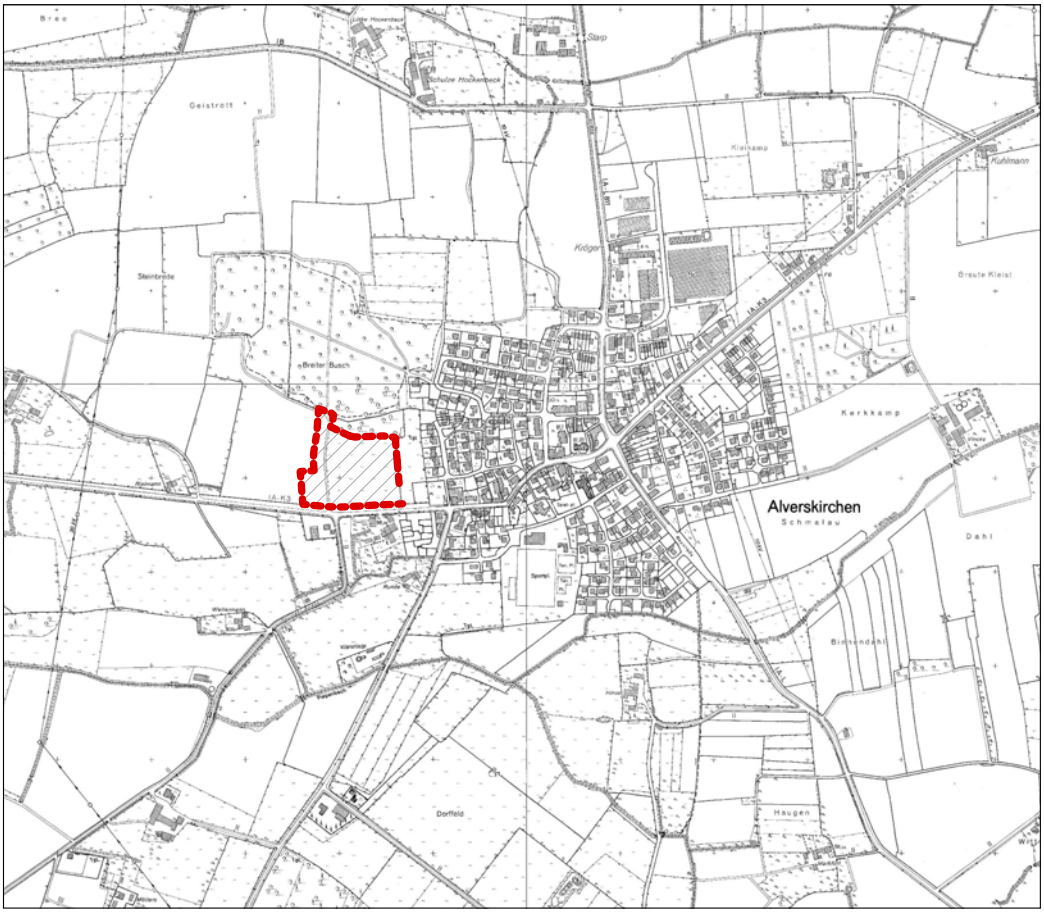


Übersichtplan unmaßstäblich

Gemeinde Everswinkel

Gemarkung Alverskirchen
Flur 34

Unterlage: -
Reg.-Nr.: -
Blatt-Nr.: 1

	Datum	Zeichen
bearbeitet	19.01.2006	cp
gezeichnet	03.02.2006	cp

Bebauungsplan Nr. 50

Große Kamp

Satzungsexemplar
Stand: 14.02.2006
M 1 : 1.000

Auftraggeber:

Gemeinde Everswinkel c/o
WestGkA - Management Gesellschaft für kommunale Anlagen mbH
Völklinger Straße 4 40219 Düsseldorf

Auftragnehmer:

nts Ingenieurgesellschaft

Vermessung Straßen- und Verkehrsplanung Bauleitung
Stadtplanung Landespflege Siedlungswasserwirtschaft und Wasserbau
Lärmschutz Verkehrstechnik Leitungsdokumentation

Hansestraße 63 48 165 Münster
Tel. 02501/27 60 -0 Fax: -33

Nauener Straße 72 14612 Falkensee
Tel: 03322/22 -805 Fax: -806

Trothaer Straße 64 06 128 Halle/Saale
Tel: 03 45/12 19 -158 Fax: -183

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , § 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — maximal zulässige Grundflächenzahl - GRZ -
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , § 19 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , § 20 BauNVO)

zulässiger Haustyp 1,2,3 — zulässige Haustypen

Haustyp 1 symmetrisches Satteldach, DN 42 - 48 Grad
Max. TH 4,50m / max FH 10,00m

Haustyp 2 asymmetrisches Satteldach, DN 35 - 48 Grad
Max. TH 4,50m. / max FH 10,00m.

Haustyp 3 Pultdach
Max. TH 5,00m / max FH 8,50m

max. TH — maximal zulässige Traufhöhe über festgelegtem Bezugspunkt
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist die Schnittkante der vertikal weitergedachten Außenwandfläche mit der äußeren Dachhaut. Der untere Bezugspunkt ist die gemittelte Höhe der erschließenden Verkehrsfläche im Endausbau.

max. FH — maximal zulässige Firsthöhe über Höhe der erschließenden Verkehrsfläche im Endausbau
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , § 23 BauNVO)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , § 22 Abs. 2 BauNVO)

o — offene Bauweise, max. Traufseitenlänge 30 m
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , § 22 Abs. 2 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

V — Verkehrsberuhigter Berreich

hier: Rad- und Fußwegverbindung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

hier: Abwasserpumpstation

6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

geplante Leitung unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
hier: Schmutzwasserentsorgung

7. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung: Optionsfläche Grünverbindung

Zweckbestimmung: Spielplatz

Zweckbestimmung: Entwässerungsgraben / Regenrückhaltung

private Grünfläche - Zweckbestimmung: Vorgarten

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

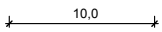
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

zu pflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9. Sonstige Planzeichen

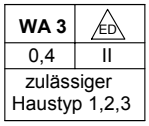
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Vermaßung - Angabe in Meter -

Nutzungsschablone:



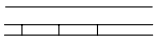
Baugebiet / Bauweise	WA 1: zulässiger Haustyp 1
Grundflächenzahl / Geschoßzahl	WA 2: zulässiger Haustyp 1,2
zulässige Haustypen	WA 3: zulässiger Haustyp 1,2,3

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
hier:

Lärmpegelbereich II, erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile (R´res, w): 30 dB für Wohnnutzung / 30 dB für Büronutzung

Lärmpegelbereich III, erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile (R´res, w): 35 dB für Wohnnutzung / 30 dB für Büronutzung

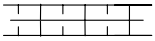
10. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



Straßengliederung - unverbindlich -

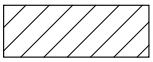
P — öffentliche Stellplätze - Standort unverbindlich -

M — Abfallsammelstelle - Standort unverbindlich -



Entwässerungsgraben / Regenrückhaltebecken - Lage unverbindlich -

empfohlene Grundstücksteilung



vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenzen

nachrichtl. vorhandene Telekom-Leitung

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des WA sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

2. Zeitliche Abfolge

Der östliche Bereich (Flurstücke 28, 49 grau hinterlegt) ist (noch) nicht Gegenstand des Geltungsbereiches. Hier soll erst nach Aufgabe der bestehenden Nutzung als Gärtnerei Rechtskraft für die Bebauungsplanung herbeigeführt werden.

3. Begrünung der Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten, für die Bepflanzung sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft ist als Obstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

An festgesetzten Baumstandorten sind Straßenbäume als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Standort der Pflanzung kann abweichen, sofern aus verkehrs- oder erschließungstechnischen Gründen eine Pflanzung am vorgesehenen Standort nicht möglich ist.

6. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Carports, Garagen, Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen sind im Abstand von mindestens 3,00 m zur grundstückserschließenden Verkehrsfläche anzuordnen.

7. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zum Schutz vor Außenlärm sind gem. DIN 4109 Ausgabe Nov. 89 Tabelle 8 festgesetzt.
Die Ausweisungen gelten jeweils für die, den Baugrenzen entlang der Wolbecker Straße zugewandten Gebäudeseiten sowie den senkrecht dazu verlaufenden Gebäudeseiten.

Innerhalb der mit Lärmpegelbereichen festgesetzten Flächen sind Schlaf- und Kinderzimmer auf den der Wolbecker Straße abgewandten Gebäudeseiten zu errichten. Sie sind ausnahmsweise auf den dieser Straßenverkehrsfläche zugewandten Seiten zulässig, wenn sie mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen versehen sind. Die Lüftungseinrichtungen dürfen die festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maße nicht vermindern.

8. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB

8.1 Dachflächengestalt

Innerhalb des WA sind als Dacheindeckung nur Ziegel oder Betondachsteine in roter und rotbrauner Farbe zulässig. Glasierte Materialien sind unzulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

Aneinandergrenzende Dachflächen von baulichen Anlagen sind in gleicher Neigung, Dacheindeckung und Farbe auszuführen. Garagen und Nebenanlagen können mit anderer Dachform und -neigung errichtet werden, als das Dach des Hauptbaukörpers.

Dacheindeckungen von Gauben können mit Ausnahme von Schleppgauben in anderen Materialien ausgeführt werden.

Dachabwalmungen (Krüppelwalm u. ä.) sind unzulässig.

8.2 Traufe, Ortgang

Traufdetails und Traufmaterial sowie Ortgangausbildung und Schornsteine sind bei aneinandergrenzenden Dachflächen gleich auszuführen.

8.3 Dachüberstand

Der zulässige Dachüberstand (horizontal gemessen) für Traufe und Ortgang ist auf maximal 0,5 m begrenzt. Aus dem Dach abgeschleppte Haustürvordächer oder Terrassenüberdachungen dürfen dieses Maß überschreiten.

8.4 Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren und andere Anlagen zur Energiegewinnung mittels Sonnenkraft sind auf den Dächern der Hauptgebäude nur zulässig, wenn sie in gleicher Neigung wie das Dach angebracht sind.

8.5 Gauben, Dacheinschnitte

Gauben sind nur als Einzelfenstergaube mit Giebeldachhäuschen in einer maximalen Breite von 2,00 m oder als Schleppgaube in einer maximalen Breite von bis zu 50 % der jeweiligen Dachfläche zulässig.

Langgezogene Schleppgauben müssen eine symmetrische Fenstergliederung haben und einen Abstand zum Ortgang von mind. 1,50 m einhalten.

Gauben dürfen nicht übereinander angeordnet werden.

Gaubenseitenwände müssen immer senkrecht stehen. Blindgauben sind unzulässig.

Mehrere Gauben in einer Dachfläche und Gauben aneinander grenzender Dachflächen unterschiedlicher Gebäude sind in gleicher Anordnung, Höhe, Form, Farbe und Material auszuführen.

Zwerchhäuser, Nebengiebel und Vorbauten dürfen nicht breiter als 40 % der gesamten Fassade sein. Zwischen dem First des Zwerchhauses, Nebengiebels bzw. des Vorbaus und dem Haupthausfirst ist ein senkrechter Abstand von mind 1,00 m der senkrechten Dachhöhe einzuhalten.

Dacheinschnitte und Dachloggien sind unzulässig.

8.6 Fassaden

Fassaden sind in traditionellen Materialien wie Sandstein, Ziegel, Putz oder Holz auszuführen. Fassaden aneinandergrenzender Gebäude und baulicher Anlagen sind in Materialien und Farbe gleich zu gestalten.

Für den Bereich des WA 1 ist mind. bis zu einer Höhe von 3,50m. als Fassadenmaterial roter Ziegel vorzusehen. Für die zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichteten Fassaden sollte die Fläche aller Öffnungen je Fassade insgesamt nicht größer als 50% der gesamten Fassadenfläche sein. Ausnahmen bilden die südexponierten Fassaden. Alle Öffnungen, die zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichtet sind, sollten in aufrechtstehenden Formaten ausgeführt werden. Ausnahmen bilden Terrassentüren.

Bei dem Haustyp 3 - Pultdachhäuser - ist der Bereich des Spitzbodens in der Firstfassade gestalterisch von der Hauptfassade der Vollgeschosse abzusetzen (z. B. Holzverkleidung, Rücksprünge u.ä.).

8.7 Garagen und Carports

Carports sind auf mindestens zwei Seiten ohne Verkleidung auszuführen. Garagen und Carports sind - soweit keine entgegenstehenden Festsetzungen wie z. B. "Vorgarten" getroffen sind - grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

8.8 Werbeanlagen

Innerhalb des WA sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Sie sind nur in flacher Form von max. 0,1 m Tiefe und in einer Größe von maximal 1,0 m² je Baugrundstück zulässig.
Sie sind in einer Höhe unterhalb der zulässigen Traufhöhe vorzusehen.

8.9 Einfriedungen

An Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrs-, Grün- oder Spielflächen sind nur heimische Laubholzhecken (keine Thujen, Scheinzypressen) oder Sträucher als Einfriedung zulässig.

Ausnahmsweise sind - vom Baugrundstück aus gesehen - innenliegende Zäune zulässig, wenn sie kleiner als die Hecke und damit vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind.

8.10 Vorgärten

Innerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche sind befestigte Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen in einer Breite von insgesamt max. 10,00 m je Grundstück zulässig, die übrigen Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

9. Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

Der Eingriff wird nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des ersten Realisierungsabschnittes ausgeglichen. Eine Kompensation des Biotopdefizits von 795 Wertpunkten erfolgt über das gemeindliche Öko - Konto. Hier verfügt die Gemeinde aus den in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde angelegten Ausgleichsflächen "Erter" (Gemarkung Everswinkel, Flur 11, Flst. 67, 104, 143; Aufforstung, Hecken, Sukzessionsfläche, Blänke), "Schuter" (Gemarkung Everswinkel, Flur 37, Flst. 342; Obstwiese, Sukzessionsfläche, Hecken, Aufforstung, Blänke) und "Südlich Hagenbach" (Gemarkung Everswinkel, Flur 30, Flst. 673; Hecken, Obstwiese, Aufforstung, Sukzessionsfläche, Artenschutzgewässer) noch über einen Bilanzüberschuss. Hinzu kommen die zuletzt angelegten Ausgleichsflächen "Angelauen" (Gemarkung Alverskirchen, Flur 26, Flst. 14 u. 17; Extensivgrünland, Obstwiese, Sukzessionsfläche, Baumreihe).
Die Ausgleichsmaßnahmen werden dem Baugebiet gemäß § 135a Abs. 2 BauGB zugeordnet.

10. Ausnahmen und Abweichungen

Zur Errichtung von alten- und behindertengerechten Wohnungen können im Einvernehmen mit der Gemeinde gem. § 31 Abs. 1 BauGB Ausnahmen von der festgesetzten Traufhöhe und gem. § 86 Ab. 5 i. V. m. § 73 BauO NW abweichende Dachneigungen zugelassen werden, wenn
- bauliche Vorkehrungen für alten- und behindertengerechtes Wohnen i. S. v. § 55 BauO NW getroffen werden und
- die Planung städtebaulich vertretbar ist.

Hinweise

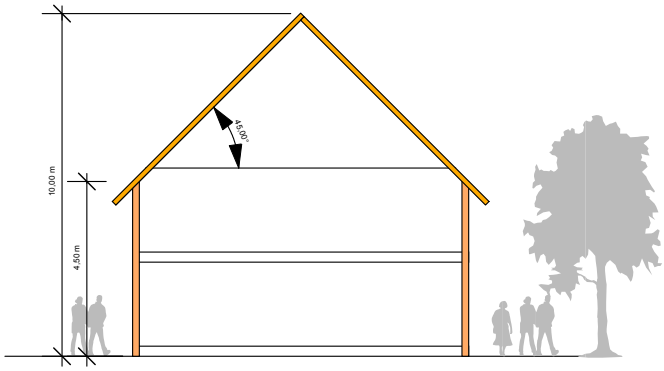
Abfallentsorgung
Die Abfallbehälter der an den für Müllfahrzeuge nicht befahrbaren Wohnstichen gelegenen Grundstücken sind an den Entsorgungsterminen an die nächstgelegene für Müllfahrzeuge befahrbare öffentliche Straße zu stellen.

Bodenbeschaffenheit
Vor Errichten baulicher Anlagen sollte die jeweilige Bodenbeschaffenheit durch ein entsprechendes bodengeologisches Gutachten (Tragfähigkeit, Standsicherheit u.a.) untersucht werden.

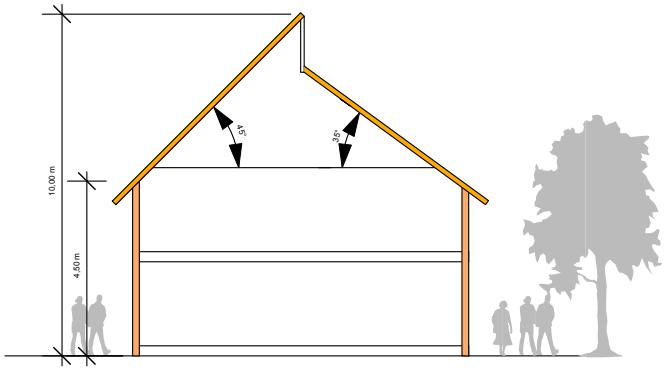
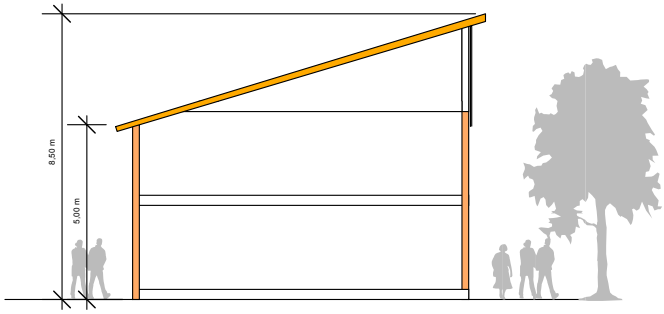
Grünordnungsplanung
Die Art der Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes sowie die erforderliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind in der begleitenden Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan dargelegt.

Gebäudetypen
Die folgenden, unverbindlichen Systemskizzen veranschaulichen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung:

Gebäudetyp 1 - Satteldach:



Gebäudetyp 2 - asymmetrisches Satteldach:



Gebäudetyp 3 - Pultdach: