

# Bebauungsplan Nr. 51 Möllenkamp II der Gemeinde Everswinkel



## Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

### 1. Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
  - GE** Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 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)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- ED** Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
  - o** offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)
4. Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 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: Elektrizität
6. Grünflächen
- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Zweckbestimmung: Optionale Verkehrsfläche
  - Zweckbestimmung: Grünverbindung
  - Zweckbestimmung: Parkanlage
  - Zweckbestimmung: Spielplatz
  - Zweckbestimmung: Entwässerungsgraben
  - private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - private Grünfläche / Vorgarten (WA / GE)
7. 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)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
  - Numer der Maßnahmenfläche zu pflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
8. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten und Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Vermaßung - Angabe in Meter -
  - Nutzungsschablone: Baugebiet / Bauweise, Grundflächenzahl / Geschosshöhe, zulässige Haustypen
  - 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(ies), w): 30 dB bei Wohnnutzung / 30 dB bei Büronutzung
  - Lärmpegelbereich III, erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile (R(ies), w): 35 dB bei Wohnnutzung / 30 dB bei Büronutzung
  - Lärmpegelbereich IV, erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile (R(ies), w): 40 dB bei Wohnnutzung / 35 dB bei Büronutzung
  - mit Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Everswinkel belastete Fläche
9. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
- Straßengliederung - unverbindlich -
  - Öffentliche Stellplätze / Abfallsammelstelle - Standort unverbindlich -
  - Naherholungsweg - Lage unverbindlich -
  - Entwässerungsgraben - Lage unverbindlich -
  - empfohlene Grundstücksteilung
  - vorhandene Flurstücksgrenzen
  - nachrichtl. vorhandene Telekom-Liturgie

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Innerhalb des WA sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 1.2 Innerhalb des GE sind Lagerplätze als selbständige bauliche Anlagen und Betriebe nach Abstandsmaß nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO unzulässig
- Weiter sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden innenstädtischen Sortimenten unzulässig:
- Schuhe und Lederwaren
  - Spielwaren und Sportartikel
  - Uhren, Schmuck, Optik- und Fotoartikel
  - Musikalien, Schallplatten
  - Glaswaren, Porzellan, Geschenkartikel
  - Radios, HiFi-Geräte, Fernseher und Car HiFi
  - Schreibwaren und Bücher
  - Drogerie- und Arzneimittel
  - Nahrungsmittel und Genussmittel
- Davon unberührt bleibt die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 BauNVO).

### 2. Begründung der Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgemäß zu gestalten, für die Bepflanzung sind standortgerechte Gebälge zu verwenden.
- 2.2 Die mit dem Planzeichen M2 festgesetzte Fläche ist als Sukzessionsfläche zu entwickeln.
- 2.3 An gepflanzten Baumstandorten sind Straßenbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Standort der Pflanzung kann abweichen, sofern aus verkehr- oder erschließungstechnischen Gründen eine Pflanzung am vorgesehenen Standort nicht möglich ist.
- 2.4 Die vorhandene Vegetation auf den mit der Festsetzung "Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" belegten Flächen ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.5 An festgesetzten Baumstandorten sind Straßenbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Standort der Pflanzung kann abweichen, sofern aus verkehr- oder erschließungstechnischen Gründen eine Pflanzung am vorgesehenen Standort nicht möglich ist.

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

- 3.1 Carports, Garagen, Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen sind im Abstand von mindestens 3,00 m zur grundstücksschließenden Verkehrsfläche anzuordnen.
- 3.2 Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zum Schutz vor Außenlärm sind gem. DIN 4109 Ausgabe Nov. 89 Tabelle 8 festgesetzt. Die Ausweitungen gelten jeweils für die Baugrenzen entlang der Hoetmarer Straße / geplanten Ringstraße zugewandten Gebäudeseiten sowie den senkrecht dazu verlaufenden Gebäudeseiten.
- 3.3 Im WA entlang der Hoetmarer Straße sowie im WA entlang der geplanten Ringstraße sind innerhalb der festgesetzten Bereiche (II-IV) Schlaf- und Kinderzimmer auf der diesen Straßenseiten zugewandten Seite zulässig, wenn sie mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen versehen sind. Die Lüftungseinrichtungen dürfen die festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maße nicht vermindern (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

### 4. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB

- 4.1 Innerhalb des GE sind glasierte Materialien als Dachdeckung unzulässig.
- 4.2 Innerhalb des WA sind als Dachdeckung Ziegel, Ziegel- oder Betondachziele in roter und rotbrauner Farbe zulässig, glasierte Materialien sind unzulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.
- 4.3 Anliegendengrenzende Dachflächen von baulichen Anlagen sind in gleicher Neigung, Dachdeckung und Farbe auszuführen. Garagen und Nebenanlagen können mit anderer Dachform und -neigung errichtet werden, als das Dach des Hauptbaukörpers.
- 4.4 Dachabwalmungen (Krüppelwalm u. ä.) sind unzulässig.
- 4.5 Traufedalls und Traufmaterial sowie Organgausbildung und Schomsteine sind bei anliegendengrenzenden Dachflächen gleich auszuführen.
- 4.6 Dachüberstand: Der zulässige Dachüberstand (horizontal gemessen) für Traufe und Organg ist auf maximal 0,5 m begrenzt. Aus dem Dach abgeschleppte Hausrückwände oder Terrassenüberdachungen dürfen dieses Maß überschreiten.
- 4.7 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.
- 4.8 Gauben, Dachschneitte: Längsgezogene Schleppgauben müssen eine symmetrische Fenstergliederung haben und einen Abstand zum Organg 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 anliegendengrenzender Dachflächen unterschiedlicher Gebäude sind in gleicher Anordnung, Höhe, Form, Farbe und Material auszuführen. Zweifelhäuser, Nebengebäude und Vorbauten dürfen nicht breiter als 40 % der gesamten Fassade sein. Zwischen dem First des Zwerchhauses, Nebengebäudes bzw. des Vorbaus und dem Hauptausfirst ist ein senkrechter Abstand von mind. 1,00 m der senkrechten Dachhöhe einzuhalten. Dachschneitte und Dachgögen sind unzulässig.
- 4.9 Fassaden: Fassaden sind in traditionellen Materialien wie Sandstein, Ziegel, Putz oder Holz auszuführen. Eine Ausführung in Glas auf max. 50 % der Gesamtfassadenfläche ist zulässig. Fassaden anliegendengrenzender Gebäude und baulicher Anlagen sind in Materialien und Farbe gleich zu gestalten.
- 4.10 Bei dem Haustyp 3 - Pulldachhäuser - ist der Bereich des Spitzbodens in der Firstfassade gestalterisch von der Hauptfassade abzuheben und abzugrenzen. Die Firstfassade ist in Materialien und Farbe gleich auszuführen.
- 4.11 Garagen und Carports: Carports sind auf mindestens zwei Seiten ohne Verkleidung auszuführen. Garagen und Carports sind - soweit keine entgegenstehenden Festsetzungen wie z. B. "Vorgärten" getroffen sind - grundstücksschließend auszuführen. Carports sind auf mindestens zwei Seiten ohne Verkleidung auszuführen.
- 4.12 Werbeanlagen: Innerhalb des GE sind Werbeanlagen in Blinkbeleuchtung unzulässig. Als selbständige bauliche Anlage dürfen sie 5 m² Werbefläche nicht überschreiten. Sie sind nur in einer Höhe unterhalb der zulässigen Traufhöhe zulässig. Innerhalb des WA sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung und nur innerhalb der behauerten 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.

### 7.9 Einfriedungen

- An Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrs-, Grün- oder Spielflächen sind nur heimische Laubholzhecken (keine Thuja, 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.

### 7.10 Vorgärten

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

### 8. Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

Der Eingriff wird nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen. Eine Kompensation des Biotopdefizits erfolgt über das gemeindliche Öko-Konto. Hier verfügt die Gemeinde aus den in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde angelegten Ausgleichsflächen "Ester" (Gemarkung Everswinkel, Flur 11, Flur 07, 104, 143; Aufforstung, Hecken, Sukzessionsfläche, Blänke), "Schuler" (Gemarkung Everswinkel, Flur 37, Flur 342; Obstwiese, Sukzessionsfläche, Hecken, Aufforstung, Blänke) und "Dülich Hagenbach" (Gemarkung Everswinkel, Flur 50, Flur 073; Hecken, Obstwiese, Aufforstung, Sukzessionsfläche, Artenschutzgewässer) noch über einen Bilanzüberschuss. Hierzu kommen die zuletzt angelegten Ausgleichsflächen "Angeliuwer" (Gemarkung Averskirchen, Flur 26, Flur 14 u. 17; Extensivgrünland, Obstwiese, Sukzessionsfläche, Baumreihe). Die Ausgleichsmaßnahmen werden dem Baugebiet gemäß § 135a Abs. 2 BauGB zugeordnet.

### 9. 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. § 89 Abs. 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.

### 10. Zeitliche Abfolge

- Der südliche Bereich (grau unterlegt) ist (noch) nicht Gegenstand des Geltungsbereiches. Hier soll erst nach Abschluss der Untersuchungen zur südlichen Ringstraße Rechtskraft für die Bebauungsplanung herbeigeführt werden.

## Hinweise

- Ablaufentsorgung**: Die Abfallbehälter der an den für Müllfahrzeuge nicht befahrbaren Wohnstätten 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 zum Schutz vor Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe sind in der begleitenden Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan dargestellt.
- Gebäudetypen**: Die folgenden, unverbindlichen Systemskizzen veranschaulichen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung:

- Gebäudetyp 1 - Satteldach / TH 45,0 m:** [Skizze]
- Gebäudetyp 2 - asymmetrisches Satteldach:** [Skizze]
- Gebäudetyp 3 - Pulldach:** [Skizze]
- Gebäudetyp 4 - Satteldach / TH 50,0 m:** [Skizze]

## Verfahrensvermerke

- 1. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Rat der Gemeinde am 14.07.2004 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
  - Die Aufstellung wurde am 23.07.2004 im Amtsblatt des Kreises Warendorf - Ausgabe Nr. 28 öffentlich bekannt gemacht.
  - Everswinkel, d. 20.09.2006  
Der Bürgermeister (Bank)
  - 2. Dieser Bebauungsplan hat mit zugehöriger Begründung laut Beschluss des Ausschusses für Planung und Umweltschutz vom 07.09.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einen Monat - in der Zeit vom 20.09.2005 bis zum 25.10.2005 öffentlich ausgestellt.
  - Die Auslegung wurde am 16.09.2005 im Amtsblatt des Kreises Warendorf - Ausgabe Nr. 38 öffentlich bekannt gemacht.
  - Everswinkel, d. 20.09.2006  
Der Bürgermeister (Bank)
  - 3. Dieser Bebauungsplan hat mit zugehöriger Begründung laut Beschluss des Ausschusses für Planung und Umweltschutz vom 21.03.2006 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 03.04.2006 bis zum 20.04.2006 erneut öffentlich ausgestellt.
  - Die Auslegung wurde am 24.03.2006 im Amtsblatt des Kreises Warendorf - Ausgabe Nr. 12 öffentlich bekannt gemacht.
  - Everswinkel, d. 20.09.2006  
Der Bürgermeister (Bank)
  - 4. Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Gemeinde am 21.06.2006 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden. Gleichzeitig wurde die Begründung vom 21.06.2006 beschlossen.
  - Everswinkel, d. 20.09.2006  
Der Bürgermeister (Bank)
  - 5. Die Satzung dieses Bebauungsplans wurde am 07.07.2006 im Amtsblatt des Kreises Warendorf - Ausgabe Nr. 28 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.
  - Everswinkel, d. 20.09.2006  
Der Bürgermeister (Bank)
- Für die Planungsplanung:  
Gemeinde Everswinkel  
Der Bürgermeister  
Postfach 116  
48347 Everswinkel  
- Bauverwaltung -  
i. A. Everswinkel, 20.09.2006  
[Signaturen]



Übersichtsanlage unmaßstäblich

## Plangrundlage

- digitale Katasterkarte, Katasteramt Kreis Warendorf, Stand: 24.08.2005

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Änderung des Rechts der Vertretung durch Rechtsanwältinnen vor den Oberlandesgerichten (OLGVtrÄndG) vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
- Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland (Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 406)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 16.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 50)
- Zwischenricht für Katasterkarten und Vermessungsakten in Nordrhein-Westfalen (Zwischenricht NRW) RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978 (DZ7120 in der zur Zeit gültigen Fassung)
- § 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW, S. 965/SVG. NRW 2023), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW, S. 488)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW, S. 255/SVG. NRW, 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV. NRW, S. 332)
- Wassergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NW, S. 926) i. d. Z. gültigen Fassung
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15. März 1974 (BGBl. I 1974, 721, 1193), neugefasst durch Betr. v. 26. 9.2002 (BGBl. I S. 3050); zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 25. 6.2005 (BGBl. I S. 1865) einschließl. im Zusammenhang stehender Gesetze und Vorschriften

	<b>Gemeinde Everswinkel</b> Gemarkung Everswinkel Flur 35, 33	Unterlage: - Reg.-Nr.: - Blatt-Nr.: 1
<b>Bebauungsplan Nr. 51</b> <b>Möllenkamp II</b>		
M 1 : 1.000		
Auftraggeber: <b>Gemeinde Everswinkel c/o WestGKA - Management Gesellschaft für kommunale Anlagen mbH</b> Völklinger Straße 4 40219 Düsseldorf		
Auftragnehmer: <b>nts Ingenieurbüro</b> Horselstraße 41 41659 Meerbusch Telefon: 02161 491 10-0 Fax: 02161 491 10-104		
Vermessung Straßen- und Verkehrsplanung Bauleitung Stadtplanung Landschaftsplanung Bauleitung Umweltschutz Verkehrsplanung Leitungsplanung		
Datum: 21.08.2006 gezeichnet: 21.08.2006 cp M 1 : 1.000		