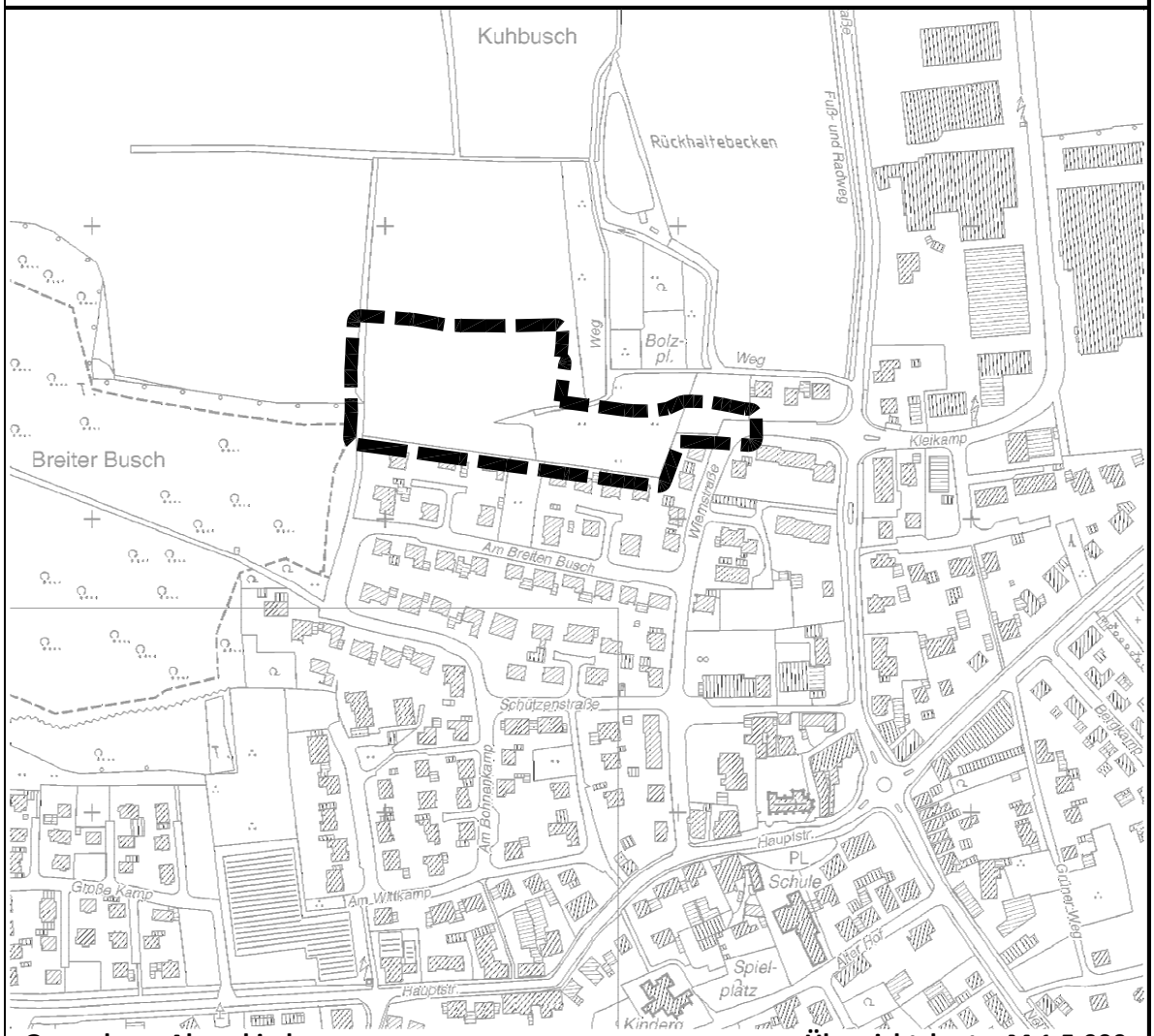
GEMEINDE EVERSWINKEL:

BEBAUUNGSPLAN NR. 56

„KÖNIGSKAMP II“



Gemarkung Alverskirchen **Übersichtskarte: M 1:5.000**

0 50 100 m

Katasterkarte im Maßstab 1:1.000 Planformat: 103 cm x 86 cm Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29

März 2015

Gez.: Pr
Bearb.: Di, Ti

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

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 15.07.2014 (BGBl. I S. 954);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Planzeichenverordnung (PlanZV) 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878).

B. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

WA

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1

1 Wo/500 m² Grundstücksfläche

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.1.2

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,4

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4

II

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse

2.3 Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt (§§ 16, 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.2.1:

FHmax. 9,5 m

a) **Zulässige Firsthöhe** (= Oberkante First), Höchstmaß, hier 9,5 m

THmax. 4,5 m

b) **Zulässige Traufhöhe** (= Schnittkante der Außenfläche der Wand mit der Oberfläche der Dachhaut), Höchstmaß, hier 4,5 m

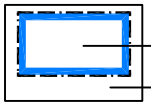
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

ED

Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)



= durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich;

nicht überbaubare Grundstücksflächen

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

4.1 Straßenbegrenzungslinie

4.2 Straßenverkehrsflächen

4.3 Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung (§ 9(1) Nr. 12, 14 BauGB)

5.1 Fläche für Pumpwerk

5.2 Fläche für Trafostation

6. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung:

- Grünzug mit Wegeführung
- Spielplatz
- Verkehrsgrün

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

7.1 Anpflanzung einer Hecke, siehe textliche Festsetzung D.4.1

Einreihige Hecke

7.2 Erhalt einer Gehölzgruppe, siehe textliche Festsetzung D.4.2

8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

8.1 Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

8.2 Profilierung des Grundstücks, siehe textliche Festsetzung D.5.1

8.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)

8.4 Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen

8.5 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

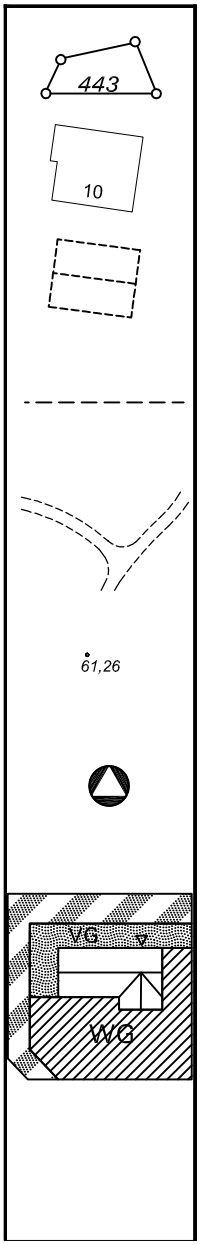
9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

9.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper, hier:

SD 35°- 45° **Satteldach (SD)** mit 35° - 45° Dachneigung

WD 35°- 45° **Walmdach (WD)** mit 35° - 45° Dachneigung

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorgeschlagene Bebauung (unverbindlich)

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (Teilung und Zuordnung erfolgen im Rahmen der Planrealisierung)

Wegeführung Fuß- und Radweg (genaue Lage gemäß Ausbauplanung)

Höhenpunkte entlang der Gradiente gemäß Straßenausbauplanung (nts Ingenieurgesellschaft mbH, Münster, 30.08.2010)

Vorgesehener Müllsammelplatz

Definition Vorgarten (VG): nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstückstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen/Gebäude von in der Regel 3,0-5,0 m zu den Planstraßen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/ Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze). Gärten/Flächen mit Süderschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.

hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG).

D. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO): Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): maximal eine Wohnung je angefangene 500 m² Grundstücksfläche.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

2.1 Berechnung des Bezugspunkts der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen: 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.

Grundlage: Straßenausbauplanung zum Bebauungsplan Nr. 52 „Königskamp", nts Ingenieurgesellschaft mbH, Münster, 30.08.2010. Diese Straßenausbauplanung wird beim Amt für Planen, Bauen und Umwelt der Gemeinde Everswinkel in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereit gehalten.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen, Stellplatzanlagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 2, 4, 22 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 23 BauNVO)

3.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen gemäß § 23(5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.

3.2 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen müssen seitlich und rückwärtig mindestens 1,0 m Abstand von der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen (einschließlich Fuß-/Radwegen) einhalten. Diese Abstandsfläche ist nach § 9(1)25 BauGB mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen als Hecke oder mit einer Fassadenbegrünung zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

4.1 Anlage einer Wildstrauch-/Baumhecke:

Pflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortgerechter, heimischer Laubgehölze als geschlossene, nicht geschnittene Wildstrauch-/Baumhecke, **mindestens einreihig** und mit einem mittleren Pflanzabstand von jeweils 1,5 m in den Reihen (= Pflanzdichte).

Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

In den Pflanzstreifen sind Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen gemäß §§ 12(6), 14(1) BauNVO unzulässig. Ausgenommen sind ggf. zulässige Durchgänge und Einfriedungen.

Hinweis: zur Artenwahl siehe F 4.

4.2 Erhalt einer Gehölzgruppe: Die festgesetzte Gehölzgruppe ist dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002). Abgängiger Bestand ist durch standortgerechte, heimische Laubbäume und -sträucher zu ersetzen.

Hinweis: zur Artenwahl siehe F 4.

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Die an die bebauten Grundstücke der Altanlieger angrenzenden nicht überbaubaren Flächen der Neubaugrundstücke sind so zu profilieren, dass sie in einem Streifen von mindestens 3,0 m Breite die **Geländehöhe der Nachbargrundstücke** aufnehmen und ein Abfluss von Regenwasser auf diese nicht erfolgt (§ 9(1) Nr. 2 i.V.m. § 9(3) BauGB).

E. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO)

1.1 Die **Sockelhöhe** (= OK Fertigfußboden Kellergeschossdecke) darf maximal 0,5 m über der Bezugshöhe D.2.1 nach § 18 BauNVO (= Oberkante Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße) liegen.

1.2 Dachgestaltung:

a) Dachform und -neigung der Hauptbaukörper: Im gesamten Baugebiet sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig.

Bei untergeordneten Dachaufbauten, Zwerchgiebeln, untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden (= Nebendächer) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

b) Dachüberstand: Der zulässige Dachüberstand (horizontal gemessen) für Traufe und Ortgang ist auf 0,5 m begrenzt. Aus dem Dach abgeschleppte Haustürvordächer oder Terrassenüberdachungen dürfen dieses Maß auf einer Länge von 50 % der Gebäudewand in einer Tiefe von maximal 5,0 m überschreiten.

c) Dachaufbauten sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= i.d.R. 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig. Die **Firstoberkante von Nebendächern** muss mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst liegen.

Dachgauben sind nur als Giebeldachhäuschen und als Schleppgaube mit einer **maximalen Breite** von bis zu 50 % der jeweiligen Dachfläche zulässig. Diese wird gemessen als größte Länge der Bauteile in der Dachhaut (Beispiel: im Regelfall am Fuß der Gaube in den Schnittpunkten mit der Dachfläche). Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom **Ortgang** ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten (Bestimmung des Ortgangs: Außenkante der Dachfläche).

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

Dacheinschnitte und Dachloggien sind unzulässig.

d) Als **Dacheindeckung** sind für geneigte Hauptdächer Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben zulässig. Glasierte und glänzende Dachziegel/-steine sind unzulässig. Bei untergeordneten Bauteilen, Gauben, mit Ausnahme von Schleppgauben, und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind zulässig. Solaranlagen auf Hauptdächern sind parallel zur Dachfläche anzuordnen.

1.3 Fassadengestaltung:

Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich folgende **Materialien und Farben** zugelassen:

Ziegelmauerwerk: rote bis rotbunte Farbtönungen.

Putz: weiße und helle Gelb- und Grautönungen (Definition „helle Gelb- und Grautönungen" nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) und Farben aus dem neutralen Farbbereich mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %). Für Gebäudesockel sind andere Farben zulässig.

Für 30 % Wandflächenanteil insgesamt (ohne Glasfassaden und Fenster) sowie für Nebengebäude sind auch andere Materialien (z.B. Holz) zulässig. Holzblockhäuser mit Holzfassaden sind unzulässig.

Hinweis: Das NCS-Farbsystem wird beim Amt für Planen, Bauen und Umwelt der Gemeinde Everswinkel in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereit gehalten.

1.4 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern: Bei Doppelhäusern sind Außenflächenmaterial und Dacheindeckung mit jeweiliger Farbgebung, Dachneigung, Gestaltung der Dachaufbauten und Gebäudehöhen (Sockel-/Trauf-/Firsthöhe) einheitlich auszuführen.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 4, 5 BauO)

2.1 Einfriedungen:

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind nur heckenartig aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen oder als Trockenmauer zulässig. Diese müssen mindestens 0,5 m (Stammfuß Anpflanzungen oder Außenkante Trockenmauer) von öffentlichen Flächen abgesetzt sein. Rückwärtig zur Garteninnenseite oder zwischen mehrreihigen Hecken sind Kombinationen mit baulichen Einfriedungen (z.B. Zaun, Holz) in maximal gleicher Höhe zulässig.

Vorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster.

2.2 Mülltonnen/Abfallbehälter sind in Vorgärten (siehe Definition für Vorgärten unter Punkt C.) nur zulässig, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzungen, Holzblenden und begrünte Rankgerüste oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

3. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können entsprechend geahndet werden. Bei Zweifelsfällen in Gestaltungsfragen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.

F. Hinweise

1. Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen oder Kampfmittelfunde 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. Grund- und Niederschlagswasser

Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, soweit dieses im Entwässerungsplan nicht ausdrücklich vorgesehen ist.

3. Bodendenkmale

Im Plangebiet sowie nördlich davon wurden **archäologische Voruntersuchungen** durchgeführt. Dabei konnten nördlich des Plangebiets archäologisch relevante Strukturen aufgedeckt werden. Nach bisherigen Erkenntnissen handelt es sich um Abfallgruben und Pfostengruben, also Reste von Hausgrundrissen aus der jüngeren Bronzezeit bis älteren Eisenzeit (um 1000 v. Chr.). Die Siedlung der vorrömischen Eisenzeit wird als Bodendenkmal Mkz. 4012, 107 Everswinkel-Alverskirchen geführt. Im Plangebiet selbst wurden bisher keine archäologisch relevanten Strukturen aufgedeckt.

Werden bei weiteren Bodeneingriffen im Plangebiet Bodendenkmäler entdeckt (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Metallfunde, Tonscherben, aber auch Bodenverfärbungen etc.), ist dieses der Gemeinde Everswinkel oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, Tel. 0251/591-8801, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Sämtliche Arbeiten sind sofort einzustellen.

4. Ökologische Belange

Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die **Vorgaben des § 39 BNatSchG und des § 64 Landschaftsgesetz NRW** zu beachten. Demnach ist es u.a. zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, Gebüsche in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zu roden, abzuschneiden, zu zerstören oder zu fällen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

Die Berücksichtigung **ökologischer Belange in Bauweise und Bauausführung** wird nachdrücklich empfohlen. Dieses betrifft z.B. Maßnahmen zur Wasser- und Energieeinsparung, die Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe u.v.m. Grünflächen oder Grundstücksfreiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten. Zur **Bepflanzung** sind möglichst standortgerechte, heimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Empfohlen werden auch die extensive Begrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern (bei statischer Eignung) sowie Fassadenbegrünungen. Bei Grenzgaragen ist jedoch die nachbarliche Abstimmung erforderlich.

Vorschläge für standortgerechte, heimische oder kulturhistorisch bedeutsame Gehölze:

Bäume I. Ordnung, Auswahl:		**Bäume II. und III. Ordnung, Auswahl:**	
Esche	Fraxinus excelsior	Eberesche	Sorbus aucuparia
Sand-Birke	Betula pendula	Feldahorn	Acer campestre
Stiel-Eiche	Quercus robur	Hainbuche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus silvatica	Traubenkirsche	Prunus padus
Winterlinde	Tilia cordata	Holz-Apfel	Malus silvestris
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Mehlbbeere	Sorbus intermedia

Hochstamm-Obstbäume, Regionalsorten

Sträucher, Auswahl:

Beerenobst div.		Schlehe	Prunus spinosa
Brombeere	Rubus fruticosus	Schw. Holunder	Sambucus nigra
Haselnuss	Corylus avellana	Gem.Schneeball	Viburnum opulus
Kornelkirsche	Cornus mas	Weißdorn	Crataegus monogyna

Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen, z.B.:

Efeu	Hedera helix	Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Geißblatt	Lonicera caprifolium	Knöterich	Polygonum aubertii
Gem. Waldrebe	Clematis vitalba	Wilder Wein	Parthenocissus tricu.

Schnitthecken, z.B.:

Rot-Buche	Fagus silvatica	Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulg.`Atrov.´	Eibe	Taxus baccata
Weißdorn	Crataegus monogyna	Lorbeerkirsche	Prunus laur.`Herbergii´