



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

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Ziff. 1 BauGB)

- GI Industrieregiet (§ 9 BauNVO)
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GE1 Gewerbegebiet -eingeschränkt- (§ 8 BauNVO), siehe B. 1.1
- GE2 Gewerbegebiet -eingeschränkt- (§ 8 BauNVO), siehe B. 1.2
- SO Sondergebiet SO großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung Nahversorgung - Lebensmittelmarkt und Backshop (§ 11 BauNVO), siehe B. 1.3

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

- 0,8 Grundflächenzahl, Höchstmaß (siehe B. 2)
- GI max. 8,0 a max. Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt, siehe B. 2.2
- BA Gesamthöhe (= Oberster Abschluss der Wand bzw. der Dachhaut)
- BA Baumannszahl
- II Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Ziff. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 BauNVO), siehe B. 3.1

4. Flächen für Stellplatzanlagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Ziff. 4 BauGB)

- S1 Fläche für Stellplatzanlagen, siehe B. 3.2

5. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Ziff. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- private Verkehrsfläche
- F/m Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrt
- Bereich für Ein- und Ausfahrt
- Zu- und Abfahrtsverbot

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Ziff. 24 BauGB)

- Lärmschutzwand mit einer wirksamen Schirmhöhe von 2,0 m über Gelände, siehe B. 4.1

7. Grünflächen (§9 Abs.1 Ziff. 15 BauGB)

- Vorgartenfläche für ortstypische Bepflanzung

8. Pflanzbindungen und Pflanzgebote (§9 Abs.1 Ziff. 25 BauGB)

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, siehe B. 5.1
- Pflanzstreifen / Pflanzgebot, siehe B. 5.2
- Pflanzgebot für lückenlose Anpflanzung von landschaftsgebundenen Bäumen und Sträuchern
- Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen von landschaftsgebundenen Bäumen u. Sträuchern, siehe B. 5.3
- Anpflanzung von Einzelbäumen, siehe B. 5.4
- Anpflanzung einer Schnitthecke, siehe B. 5.5
- Erhalt von Einzelbäumen, siehe B. 5.6

9. Versorgungsanlagen (§9 Abs.1 Ziff. 13 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- vorhandener Abwasserkanal, siehe B. 6.1
- vorhandene 10 kV-Kabel
- öffentliche Wasserleitung
- Gasleitung
- Mit Leitungs- und Betretungsrecht zugunsten der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Ziff. 21 BauGB)

10. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- DN 0°-35° zulässige Dachneigung
- W max. 80,0 m² maximale Verkaufsfäche
- 100 m - Schutzzone der Kläranlage, siehe B. 7.1
- Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,70 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- Sichtfelder (§9 Abs. 1 Ziff.10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Maßangaben in Meter, z.B. 6,0 m

11. Nachrichtliche Darstellungen

- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- vorhandene Gebäude / bauliche Anlagen

B. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Ziff. 1 BauGB)

- 1.1 GE1 Gewerbegebiet -eingeschränkt- in dem gem. § 1 Abs. 6 i. V. m. § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO eingeschränkter Bereich östlich der Straße Am Haus Langen ist nur eine Wohnnutzung für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebscharakter u. Betriebsleiter zulässig.
- 1.2 GE2 Gewerbegebiet -eingeschränkt- in dem gem. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO eingeschränkter Gewerbegebiet sind unzulässig die unter Nr. 1 - 193 der Abstandsliste zum Abstandsverbot NW aufgeführten Betriebsarten sowie von den Emissionen her ähnliche Betriebsarten. (13. Änderung des B-planes, rechtskräftig 26.03.1995, maßgeblich ist die Abstandsliste zum Abstandsverbot NW 1977)

Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO können im Einzelfall für Anlagen der nächsthöheren Abstandsliste zugelassen werden, wenn die Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte nachgewiesen wird.

- 1.3 Das Sondergebiet SO großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung Nahversorgung – Lebensmittelmarkt, (§11BauNVO) dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarkts und eines Backshops. Zulässig sind:

- Ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 810 m²,
- ein Backshop mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 80 m².

Das zulässige Hauptsortiment des Lebensmittelmarkts umfasst die in Everswinkel nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß folgender Liste:

WZ 2008 Nr.	Nahversorgungsrelevante Sortimente
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
47.73.0	Apotheken (Arzneimittel)
47.75.0	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel, Drogerieartikel
aus 47.76.2	Tiernahrung (mit Heim- und Kleintierfutter)

In Everswinkel zentrenrelevante Sortimente gemäß folgender Sortimentlisten sind nur als **Rand- und Nebensortiment** im Umfang von höchstens 10 % der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche zulässig.

WZ 2008 Nr.	Zentrenrelevante Sortimente
LEITSORTIMENTE	
47.61.0	Bücher
47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
47.79.2	Antiquariate

WZ 2008 Nr.	Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
47.71.0	Bekleidung (inkl. Pelz-/Käschmwaren)
47.72.1	Schuhe
47.72.2	Lederwaren und Reisegepäck

WZ 2008 Nr.	Unterhaltungskommunikationselektronik, Computer, Elektrohaushaltskleingeräte
47.41.0	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
47.42.0	Telekommunikationsgeräte
47.43.0	Geräte der Unterhaltungselektronik
aus 47.54.0	Elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
47.63.0	bespielte Ton- und Bildträger

WZ 2008 Nr.	Foto, Optik
47.78.1	Augenoptik
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptik)

WZ 2008 Nr.	Haus-Heimtextilien, Haus-Heimwaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
47.51.0	Textilien
aus 47.53.0	Vorhänge und Gardinen
47.59.2	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (Hausrat, Haushaltsartikel, Einrichtungsgegenstände)
aus 47.59.9	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbbwaren

WZ 2008 Nr.	Uhren, Schmuck
47.77.0	Uhren, Schmuck

WZ 2008 Nr.	Sportartikel
aus 47.64.2	Sportartikel
47.65.0	Spielwaren (ohne Videospielekonsolen)

WZ 2008 Nr.	Ortspezifische zentrenrelevante Sortimente
aus 47.51.0	Matratzen und Bettware (ohne Bettwäsche)
aus 47.54.0	Elektrische Haushaltsgeräte (Einbaugeräte)
aus 47.54.0	Elektrische Haushaltsgeräte (Grübergeräte; ohne Einbaugeräte)
47.59.3	Musikinstrumente und Musikartikel
aus 47.59.9	Beleuchtungsartikel (Lampen, Leuchten)
47.74.0	Medizinische und orthopädische Artikel
aus 47.76.1	Blumen (Schnitblumen, Blumenbinderzeugnisse, Trockenblumen)
47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

Grundlage ist das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Everswinkel - (BBE) Handelsberatung Münster, Mai 2010.

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

2.1 (21. Änderungsbereich) Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO) Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ darf durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ-Gesamtsumme von 0,9 überschritten werden (§ 17(2) BauNVO).

2.2 (21. Änderungsbereich) Berechnung des Bezugspunktes der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen: Mittelwert der zwei höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahnrand/ Gehweg in Höhe der zwei Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstückseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.

2.3 (22. Änderungsbereich) Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ von 0,7 durch versiegelte Freiflächen kann bis zu einer Gesamt-GRZ von höchstens 0,9 als Ausnahme zugelassen werden (§ 17(2) BauNVO).

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

3.1 (21. Änderungsbereich) Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Bindungen für Hecken und Laubbäume gemäß § 8(1) Nr. 25 BauGB: Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen sind gemäß §§ 12(6), 14(1) i.V.m. § 23(5) BauNVO in den durch Punktraster gekennzeichneten Gehölzstreifen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen im Rahmen der Gestaltungsrichtlinien gemäß § 86 BauO sowie Zu- und Abgänge für Fußgänger und Radfahrer.

3.2 (21. Änderungsbereich) Stellplätze sind nur in den festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr.24 BauGB)

4.1 (21. Änderungsbereich) Errichtung einer geschlossenen Lärmschutzwand gemäß Planrang mit einer wirksamen Schirmhöhe von 2,0 m über Gelände. Die Lärmschutzwand muss mit einer geschlossenen Oberfläche ohne Fugen und Schlitze ausgeführt werden und ein Einfüllungsmaß von > 25 dB aufweisen. Dieses wird materialunabhängig bei einem Flächengewicht von m² > 15 kg/m² erreicht.

4.2 (21. Änderungsbereich) Die Fahrgassen der Stellplatzanlage sind asphaltieren. Gepflasterte Stellplatzflächen sind so zu gestalten, dass sie Queren dieser Flächen mit Einkaufswagen nicht möglich ist (z.B. durch schmale Pflanzrinnen o.ä. als Trennung von Stellplatzdoppelreihen).

4.3 (21. Änderungsbereich) Die Einkaufswagen-Sammelstelle ist zu überdecken und dreiseitig einzuhäusen. Die Öffnung der Einhausung muss in östliche Richtung orientiert sein. Das Schalldämmmaß der Einhausung muss R_w ≥ 15 dB betragen.

Grundlage: *Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitungsverfahrens zur geplanten Errichtung eines Penny-Markts an der Freckenhorster Straße in Everswinkel, AKUS GmbH, Bielefeld, Stand 22.01.2013.*

5. Pflanzgebote (§9 Abs.1 Ziff. 25a BauGB)

5.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen

Der entlang der Freckenhorster Straße festgesetzte Pflanzstreifen ist zu bepflanzen mit großkrönigen landschaftsgebundenen Bäumen - z. B. Stieleiche, Hain-, Rotbuche, Feldahorn, Kastanie, Obstgehölze als Hochstamm - mit einem Stammumfang von 12/14 cm, gemessen in 1,00 m Höhe. Die Bäume sind in einem jeweiligen Abstand von 8,00 m voneinander zu setzen und in der Pflanzreihenmitte anzuordnen.

5.2 Pflanzstreifen / Pflanzgebot

Der Pflanzstreifen ist lückenlos mit landschaftsgebundenen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Als Verbindung zwischen dem für das Wohnen vorgesehenen Bereich und dem gewerblich nutzbaren Teil kann für jedes Grundstück der Pflanzstreifen für eine fußläufige Verbindung in einer Breite von 3,00 m unterbrochen werden (Bereich Am Haus Langen).

5.3 Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen von landschaftsgebundenen Bäumen u. Sträuchern mit einer Anpflanzhöhe von 0,60 m. In dem Bereich ist der Höhenunterschied zwischen dem Betriebsgrundstück und der südlich angrenzenden Wäldfläche durch eine Böschung mit einem Neigungswinkel 1 : 2 auszugleichen. Der Böschungsfuß ist 3 m gemessen von den Stämmen der äußeren Baumreihe der Wäldfläche anzulegen.

5.4 Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt von standortgerechten, heimischen Laubbäumen: Einzelbäume der mittleren Größe (1. oder 2. Ordnung) mit einem Stammumfang von 18-20 cm in 1,0 m Höhe. Artenreichtliche, schmalblättrige Eschen, Säulenbuche. Von den Standorten kann aus gestalterischen Gründen als Ausnahme um bis zu 3,0 m abgewichen werden. Natürliche Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

5.5 Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortgerechter, heimischer Gehölze als mindestens einreihige Schnitthecke mit einem Pflanzabstand von im Mittel 1,5 m zwischen den Gehölzen. Artenvorschlüge: Hainbuche, Liguster, Rotbuche, Weißdorn. Natürliche Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

5.6 Erhalt von Einzelbäumen (schmalblättrige Eschen) (gemäß Luftbild, nicht eingemessen): Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002). Abgängiger Bestand ist entsprechend durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Einzelbäume mind. 18-20 cm in 1,0 m Höhe.

6. Versorgungsanlagen (§9 Abs.1 Ziff. 13 BauGB)

6.1 vorhandener Abwasserkanal: Grundsätzlich ist mit baulichen Anlagen ein beidseitiger Abstand von 3 m zur Rohraße einzuhalten. In Abtimmung mit der Gemeinde Everswinkel können geringere Abstände zugelassen werden, wenn bauliche Vorkehrungen zum Schutz der Kanalleitung getroffen werden.

7. Sonstige Festsetzungen

7.1 100 m - Schutzzone der Kläranlage (17. Änderungsbereich)

- Wände baulicher Anlagen, die zur östlichen Baugrenze des Änderungsbereiches ausgerichtet sind, müssen geschlossen ausgeführt werden. Notwendige lichtgebende Fenster dürfen nicht offen sein. Lüftungsanlagen sind so herzurichten, dass keine Belüftung aus Richtung Osten erfolgt.
- Nutzungen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind unzulässig.

- Innerhalb bzw. am Rande des Änderungsbereiches befinden sich 1 kV- und 10 kV- Kabel sowie Leitungen der VEW Energie AG. Vor Beginn der Baummaßnahmen sind Einzelbäume zum Schutz der Kabel mit der VEW Energie AG, Regionalzentrum Senderhorst, abzustimmen.
- *neue WestNetz GmbH

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

1. Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO)

1.1 Fassadengestaltung (21. Änderungsbereich)

Die Außenwände sind zu mindestens 2/3 je Fassadenseite als Sicht- oder Verbundmauerwerk auszuführen. Untergeordnet sind andere Materialien, wie z.B. Putz, Metall, Holz, zulässig.

1.2 Werbeanlagen (21. Änderungsbereich)

- a) je Baugrundstück ist nur eine **frei stehende Werbeanlage** mit einer maximalen Höhe von 3,5 m über Ausbauhöhe der Stellplatzanlage zulässig.

b) Werbeanlagen oberhalb des Dachs bzw. der Attika (oberster Abschluss der Wand bzw. der Dachhaut) sind unzulässig.

c) Generell gilt: Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht sind unzulässig.

1.3 Material und Farbgestaltung der Lärmschutzwand (21. Änderungsbereich)

Als Material für die Gestaltung der festgesetzten Lärmschutzwand ist Naturstein (z.B. Gabbione), Putz, rotes bis rotbraunes Sicht- oder Verbundmauerwerk sowie untergeordnet Glas zulässig. Untergeordnete Bauteile wie Rankengerüste sind nur in Holz und Metall zulässig.

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

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

D. Hinweise zur Beachtung

1. Kampfmittel

Kampfmittelvorkommen können nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Durchführung aller Bauvorhaben sollte daher mit der gebotenen Vorsicht erfolgen. Weist der Erdaustrub auf außergewöhnliche Verfallungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Gemeinde Everswinkel sowie der Kampfmitteleinsatzdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg zu verständigen.

2. Bodendenkmäler

Bei Bodenergräbnissen können Bodendenkmäler (kulturgeichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschichtenfolge) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

3. Artenschutz (21. Änderungsbereich)

Im Zuge des Planverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse durchgeführt. Dar aus ergeben sich folgende Anforderungen:

- Der Baum- und Strauchbestand darf nur außerhalb der Brutzeit, d.h. Anfang Oktober bis Ende Februar, geteet werden. Gleiches gilt für die Entfernung des Gartenhauses.
- Sollte der Gebäudeabriss innerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende September) erfolgen, ist eine Kontrolle der Gebäude hinsichtlich von- bzw. ausfliegender Tiere erforderlich.

Grundlage: *Potenzialanalyse Artenschutz zur 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegebiete“, Everswinkel, Faunistische Gutachten Dipl.-Geogr. Michael Schwartz, Wandorf, Februar 2013.*

(22. Änderungsbereich)

Sofort vorhandene Gehölze im Plangebiet beschriften bzw. entfernt werden sollen, sind die Vorgaben des § 59 NatSchG und des § 64 Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Dämmung ist es u. a. zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten. Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zu roden, abzuschneiden, zu zerstören oder zu fällen. Ueberwind von diesem Verbot beinhalten schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

Hinweise: Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes berücksichtigt die Erstaufstellung, rechtskräftig seit dem 07.03.1975, bis einschließlich 22. Änderung rechtskräftig seit dem 18.07.2016. Es gelten die Rechtsgrundlagen in der zum Änderungszeitpunkt jeweils gültigen Fassung.

Übersicht Änderungsbereiche (4-7 u. 20. Änderung nicht rechtskräftig)



GEMEINDE EVERSINKEL

Bebauungsplan Nr. 11
"Gewerbe- u. Industriegebiete"
bis einschließlich 22. Änderung
M. 1:1000

Übersichtsplan M. 1:5000