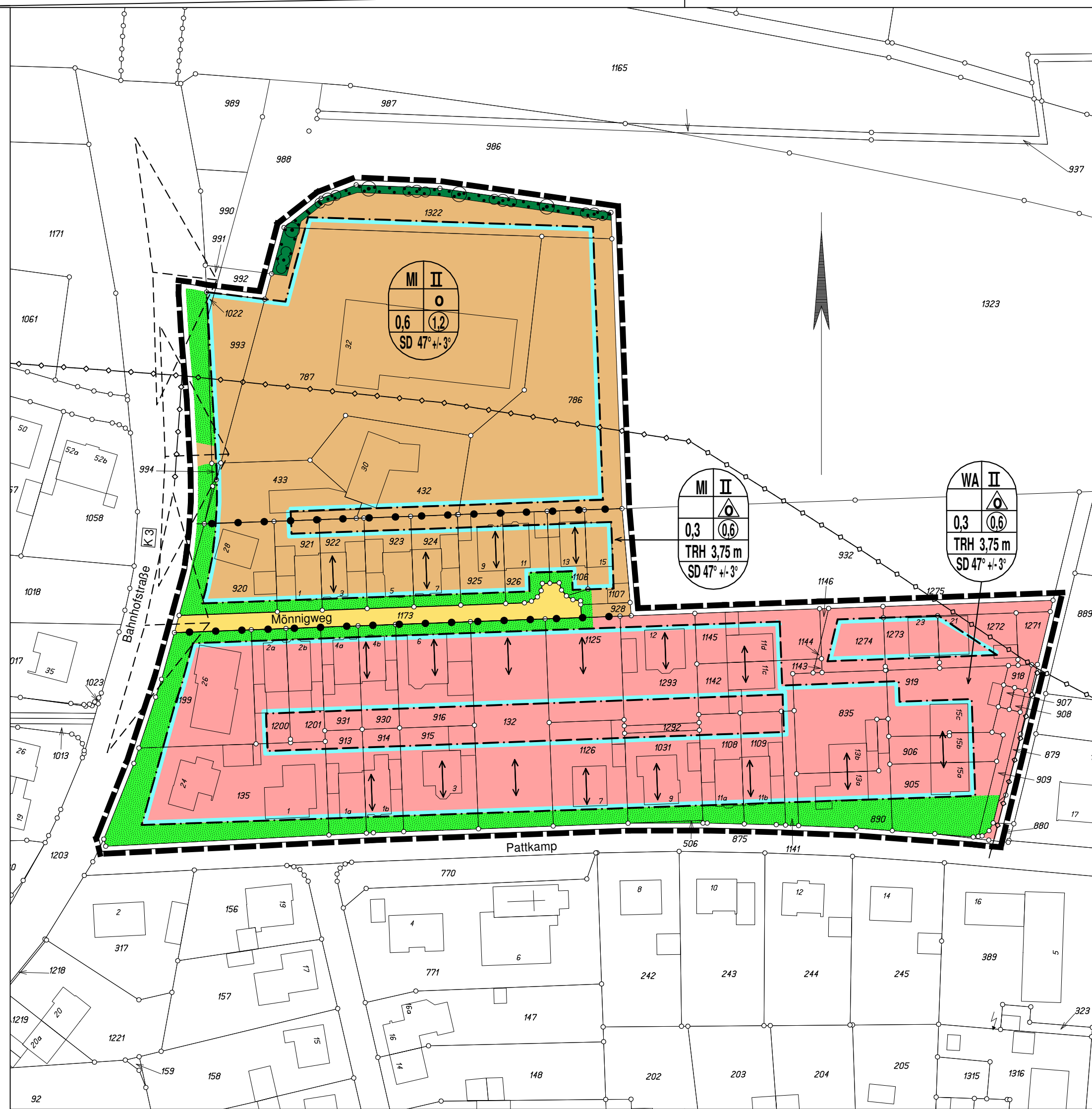




A. Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB u. BauNVO)

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (siehe B. 1.)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO) (siehe B. 1.)

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

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,3	Grundflächenzahl
0,6	Geschossflächenzahl
TRH 3,75 m	Maximale Traufhöhe (§ 18 BauNVO) (Bezugshöhe siehe B. 2.)

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

	offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
	offene Bauweise
	Baugrenze (§ 23 BauNVO) (siehe B. 3.)

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

	Straßenbegrenzungslinie
	öffentliche Verkehrsfläche

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

	Abwasserkanal - Schutzstreifen 3 m (siehe B. 4.)
--	--

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

	Private Grünfläche / Vorgartenfläche (siehe B. 5.1)
	Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) (siehe B. 5.2)

7. Sonstige Planzeichen gemäß §9 BauGB

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Flurstücksgrenzen
	Sichtdreiecke, von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,7m über Fahrbahnoberkante freizuhalten

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

	Hauptfstrichtung
	Satteldach mit einer Neigung von 47° +/- 3° (siehe C. 1.3.)

B. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

1.1 **Festsetzungen zum Einzelhandel:** Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe für den Verkauf an Endverbraucher ab einer Verkaufsfläche von 300 m² nicht zulässig, wenn das angebotene Kernsortiment den nachfolgenden Listen entspricht:

- Nahversorgungsrelevante Sortimente**
 - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
 - Apotheken (Arzneimittel)
 - Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflege, Drogerieartikel
 - Tiernahrung (mit Heim- und Kleintierfutter)
- Zentrenrelevante Sortimente**
 - Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren
 - Bücher
 - Zeitschriften und Zeitungen
 - Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
 - Antiquariate
 - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
 - Bekleidung (inkl. Pelz-/Kürschnerwaren)
 - Schuhe
 - Lederwaren und Reisegepäck
 - Unterhaltungs-/Kommunikationselektronik, Computer, Elektrohaushaltskleingeräte
 - Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
 - Telekommunikationsgeräte
 - Geräte der Unterhaltungselektronik
 - Elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
 - Bespilte Ton- und Bildträger
 - Foto, Optik
 - Augenoptik
 - Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptik)
 - Haus-/Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
 - Textilien
 - Vorhänge und Gardinen
 - Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
 - Haushaltsgegenstände (Hausrat, Haushaltsartikel, Einrichtungsgegenstände)
 - Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
 - Uhren, Schmuck
 - Uhren und Schmuck
 - Spielwaren, Sportartikel
 - Sportartikel
 - Spielwaren (ohne Videospielkonsolen)
- Ortsspezifische Liste**
 - Matratzen und Bettwaren (ohne Bettwäsche)
 - Elektrische Haushaltsgeräte (Einbaugeräte)
 - Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte; ohne Einbaugeräte)
 - Musikinstrumente und Musikalien
 - Beleuchtungsartikel (Lampen, Leuchten)
 - Medizinische und orthopädische Artikel
 - Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
 - Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
 - Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

1.2 Ausnahmen zu Festsetzungen zum Einzelhandel

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Kioske und Tankstellen, sofern ihre Verkaufsfläche eine Größenordnung von 150 qm nicht übersteigt.
- Einzelhandel mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten auf einer Verkaufsfläche von 300 bis 800 m², wenn die Verträglichkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nachgewiesen wird.

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

- 2.1 **Die Traufhöhe**, gemessen von der Krone der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zum Traufpunkt- Oberkante Dachrinne- darf 3,75 m nicht überschreiten.
- 2.2 **Höhenangabe:** Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,5 m über der Krone der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

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

- 3.1 **3. Änderungsbereich:** - Flächen zum Abstellen von KFZ sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen / überbaubaren Flächen zulässig -

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

- 4.1 **Abwasserkanal:** Ein Schutzstreifen von 3m links und rechts der Rohrachse des Abwasserkanals ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Eine Überbauung mit Pflasterflächen / Zuwegungen sowie offenen Carports ist zulässig, soweit vor Beginn der Baumaßnahme die genaue Lage des Kanals aufgemessen und durch technische Vorkehrungen der Bestand und die Funktionsfähigkeit des Kanals sichergestellt wird. Dies gilt unbeschadet des Leitungs- und Unterhaltungsrechts der Gemeinde Everswinkel.

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

- 5.1 **Vorgartenfläche:** In diesem Bereich sind Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nicht zulässig.
- 5.2 **3. Änderungsbereich:** Eine Rodung vorhandener Gehölze außerhalb der „Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, ist nur im Zeitraum 01.10. bis 28.02. zulässig.

C. Baugestaltung gemäß § 86 BauO Abs.1 i.V.m. §9 Abs. 4 BauGB

1. Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86 Abs.1 Ziff. 1

- 1.1 **Drempel:** Drempel sind bei allen Neubaumaßnahmen maximal bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossdecke bis zum Schnittpunkt der Innenseite der Fußpforte mit der Unterkante des Sparrens.
- 1.2 **Fassade:** Die Außenwandflächen der Hauptbaukörper (Wohngebäude / wohnartig genutzte Gebäude) sind in Verblendmauerwerk mit Ausnahme von glasiertem Klinker und Kalksandsteinvormauerwerk auszuführen; für untergeordnete Teilflächen bis 15 % der Außenwandfläche können auch andere Materialien verwandt werden.
- 1.3 **Dachneigung:** Die Dachneigung von Gebäuden für eine gewerbliche Nutzung im MI – Bereich ist im Einzelfall mit der Gemeinde bzw. der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen, um unter Berücksichtigung von Größe und Standort des Baukörpers ein städtebauliches Einfügen in die Umgebungsbebauung zu gewährleisten.

D. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind alle bisherigen/ abweichenden Festsetzungen außer Kraft getreten.

E. Hinweise zur Beachtung

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

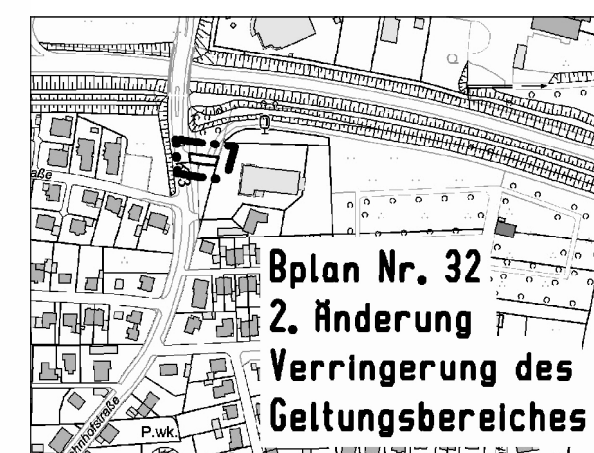
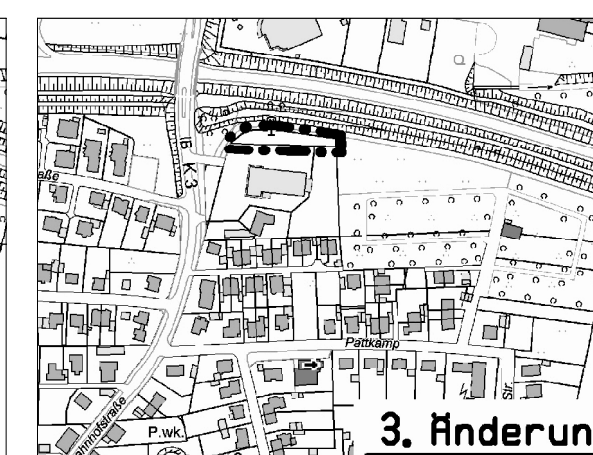
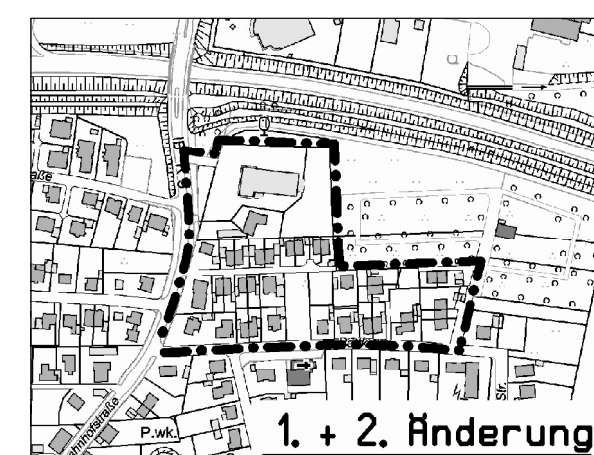
Im Planbereich befinden sich **10-kV-, 1kV- sowie Straßenbeleuchtungskabel und Gasleitungen**. Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist eine Planauskunft der Westnetz GmbH einzuholen.

F. Rechtsgrundlagen der Planung

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
4. **Landesbauordnung NRW (BauO NRW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW. S. 255 / SGV. NRW. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142)
5. **Gemeindeordnung NRW (GO NW)** i.d.F. vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.04.2013 (GV. NRW. S. 194)

Hinweis:
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes berücksichtigt die Erstaufstellung, rechtskräftig seit dem 10.04.1992, bis einschließlich 3. Änderung (rechtskräftig seit dem 31.12.2016).
Es gelten die Rechtsgrundlagen in der zum Änderungszeitpunkt jeweils gültigen Fassung.

Übersicht Änderungsbereiche



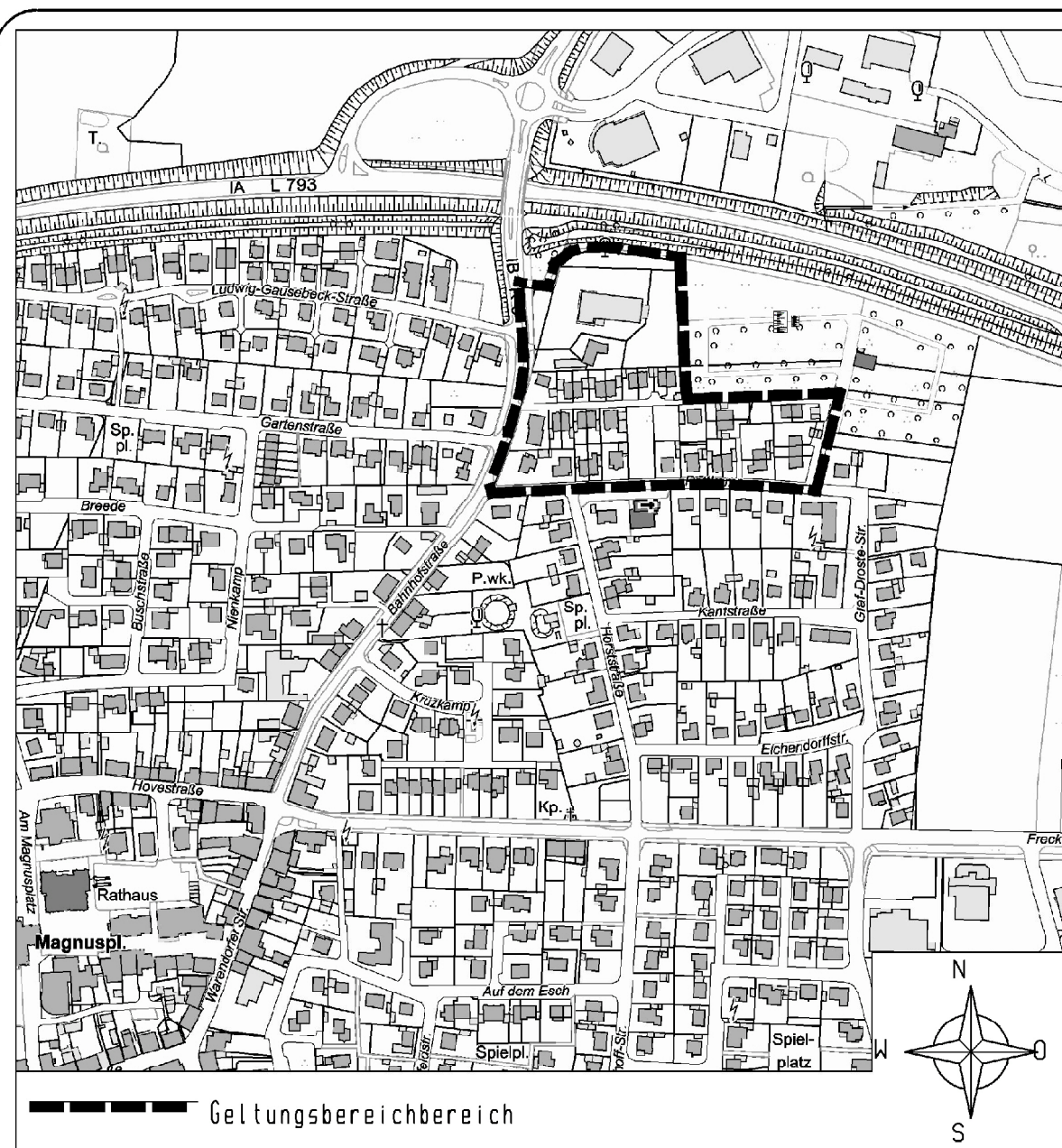
GEMEINDE EVERSINKEL

Bebauungsplan Nr. 38

"Nördlich Pattkamp"

einschließlich 3. Änderung

M. 1: 1000



Übersichtsplan M. 1:5000