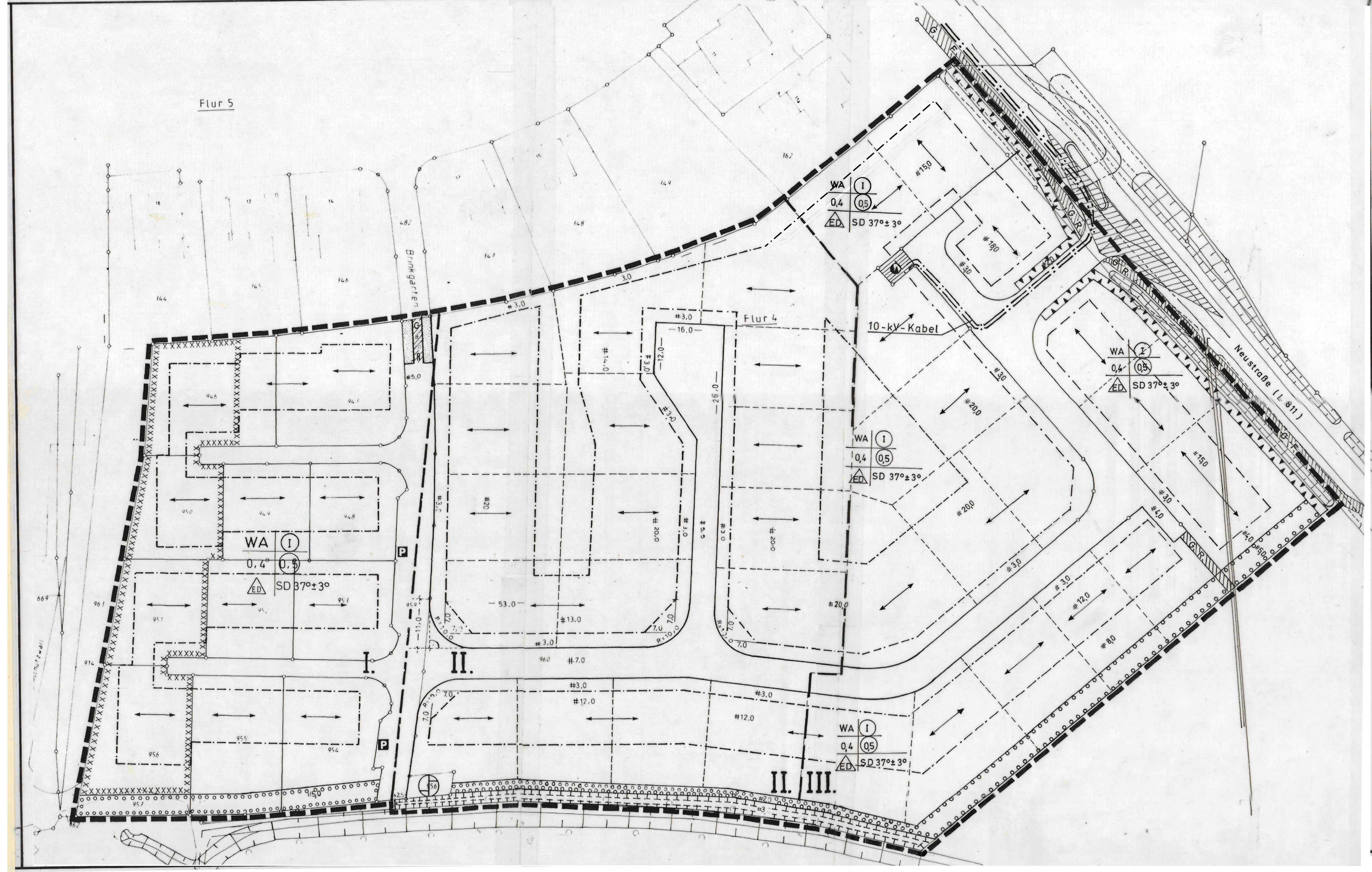


PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 a BauNVO)

0,4 GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

(0,8) GFZ Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

(I) Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 20 BauNVO)

Firstrichtung

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

o Offene Bauweise

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche (Einteilung als Hinweis)

Straßenbegrenzungslinie

G R Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg/Radweg

G Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg

R Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Radweg

P Öffentliche Parkflächen

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

Elektrizität, hier: Umspannstation

Flächen für die Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Pumpstation

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Verkehrsgrün

Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) hier: Lärmschutzwall

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

I.-III. Einteilung in Realisierungsabschnitte

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

Lärmschutzwand

Graben (vorhanden)

Graben (geplant)

Sichtdreieck

10-kV-Kabel

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

220 Flurstücksnummer

Nachrichtlicher Hinweis

Für den mit 'XXX XXX' gekennzeichneten Bereich können durch den Einbau lärmabsorbierender Fenster der Schutzklasse II auf der Westseite der Dachgeschosse der Gebäude die Lärmwerte eingehalten werden.

Die Durchführung aller beabsichtigten Vorhaben sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 als Ausnahme zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Gemäß der Ermächtigungsgrundlage § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird im Bebauungsplan eine Kappungsgrenze von GRZ 0,5 festgesetzt. Ebenfalls durch Planfestsetzung werden Überschreitungen der sich daraus ergebenden Grenzen im Einzelfall unter den in § 19 Abs. 4 Satz 4 genannten Voraussetzungen zugelassen.

Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO)

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen bis zu einem Gesamtvolumen von 30 m² zulässig.

Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind im Bebauungsplanbereich als Ausnahme zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauGB nicht zulässig. Von dieser Festlegung kann im Einzelfall eine Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn

- die Garage oder die Nebenanlage sich städtebaulich in die umgebende Bebauung einfügt,
- die Garagen oder die Nebenanlagen mit dem gleichen Material und der Farbe wie das Hauptgebäude erstellt werden,
- die Seitenwände der Garagen und Nebenanlagen, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen eingesehen werden können, so eingegrünt werden, daß sie weitgehend nicht sichtbar sind.

Für jedes Grundstück ist nur eine Zu- bzw. Abfahrt in einer Breite von 3 m zulässig.

Im Einzelfall kann als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine zweite Zufahrt zugelassen werden, wenn

- Doppelgaragen oder aber eine Einbindung des Hauszugangs zur Zufahrt geplant werden und eine maximale Breite von 5 m nicht überschritten wird,
- bei getrennt angelegten Zufahrten eine Breite von 3 m je Zufahrt nicht überschritten wird und zwischen den Zufahrten eine Vorgartenfläche mit einer Breite von mindestens 10 m verbleibt,
- die Zufahrten die gleiche Pflasterung aufweisen und aus einem wasserdurchlässigen Material (z.B. Geotonsteine) gepflastert sind.

Vor Garagen ist ein Abstellplatz von mindestens 5 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze einzurichten.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den Gründstücksflächen sind Pflichtpflanzungen, pro 100 m² mindestens 4 Bäume und 15 Sträucher, vorzunehmen. Die Anpflanzungen haben in Arten unterschiedlicher Baum- und Strauchgruppen zu erfolgen. Es dürfen nur bodenständige und dorftypische Gehölze gepflanzt werden wie z.B.:

Bäume: Hainbuche, Stieleiche, Sommerlinde, Sandbirke, Roßkastanie, Vogelbeere, hochstämmige Obstbäume. Beim Pflanzen müssen Bäume mindestens eine Wuchshöhe von 1,50 m erreicht haben.

Sträucher: Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Bluthartriegel, Salweide, Holunder, Schlehe. Beim Pflanzen müssen Sträucher mindestens eine Wuchshöhe von 0,80 m erreicht haben.

Für die Pflanzgebote wird als Realisierungszeitpunkt festgesetzt die auf die Schlußabnahme für das jeweilige Wohngebäude folgende Vegetationsperiode.

Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Das Gelände der Baugrundstücke ist jeweils auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsanlage anzuschütten; Ausnahmen können im Einzelfall nach Abstimmung mit der Gemeinde bzw. der Baugenehmigungsbehörde gestattet werden, wenn eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ausgeschlossen ist und die Grundzüge der Planung - auch hinsichtlich der Gestaltung - nicht berührt werden.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 1 und 4 BauO NW)

Fassadengestaltung

Die Außenwandflächen aller Gebäude einschließlich Garagen sind in Verblendmauerwerk (Mauerziegel oder Klinker) auszuführen. Untergeordnete Teilflächen bis maximal 15 % der Außenwandflächen des jeweiligen Gebäudes - einschließlich Fenster- und Türöffnungen - können in den Materialien Bruchstein, Putz, Holz und Schiefer ausgeführt werden.

Fertiggaragen (Beton, Stahl etc.) sind ausnahmsweise zulässig, wenn die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Seiten verklinkert werden und das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

Garagen und Nebenanlagen dürfen auch als Holzkonstruktion oder als offener Unterstand (z.B. Car-Port) errichtet werden.

Außenwände und Dachflächen von Anbauten, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (z.B. Wintergärten), dürfen, bezogen auf die Außenwand- und Dachflächen des Hauptgebäudes einschließlich der Fenster- und Türöffnungen, nur zu 25 % aus anderen Materialien (z.B. Glas) bestehen.

Loggien und Balkone müssen sich in Material, Farbe und Ausführung der Gestaltung des Hauptgebäudes anpassen.

Höhenangaben

Die Oberkante der fertigen Kellergeschoßdecke ist nur bis 0,5 m über Straßenkrone zulässig, gemessen vom höchsten Punkt der Straßenkrone der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Bei eingeschossigen Gebäuden ist eine maximale Drempelhöhe von 0,7 m zulässig, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschoßdecke bis zum Schnittpunkt der Innenseite der Fußpfette mit der Unterkante des Sparrens.

Die maximale Traufhöhe, gemessen vom höchsten Punkt der Straßenkrone der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zum Traufpunkt - Unterkante Dachrinne - darf 3,30 m nicht überschreiten.

Geländeabgrabungen (z.B. Lichtschränke) sind bis maximal 1/3 der Gebäudelänge und nur bis 1,50 m unter der maximal zugelassenen Höhe der fertigen Oberkante Kellergeschoßdecke zulässig.

Dachgestaltung

Als Dachformen für Wohngebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 34 - 40° zulässig.

Die Dacheindeckung ist mit Dachpfannen innerhalb der Farbskala rot bis braun auszuführen. Im Einzelfall kann auf Antrag für räumlich abgeschlossene Wohnbereiche ein anderer Farbton als Ausnahme gemäß § 68 Abs. 1 BauO NW zugelassen werden. Bei aneinanderliegenden Gebäuden müssen Traufhöhe und Dachneigung angepaßt werden.

PKW-Garagen dürfen mit einem Flachdach oder Satteldach errichtet werden. Geneigte Garagendächer sollten der Dachneigung des Hauptgebäudes anpaßt werden. Bei aneinanderliegenden Garagen sollten Traufhöhe, Dachform und gegebenenfalls Dachneigung angepaßt werden.

Dachgauben und -einschnitte müssen mindestens 2,00 m Abstand zu Graten, Kehlen, Giebelwänden und Ortgängen einhalten; maßgebend ist der jeweilige Fußpunkt der Gaube bzw. des Einschnittes.

Anlagen zur Energieversorgung können auf den Dachflächen zugelassen werden, wenn sie sich der Gestaltung des Hauptgebäudes anpassen.

Keller- und Tiefgaragen

Keller- und Tiefgaragen mit Rampen sind nicht zulässig.

Gestaltung der Freiflächen der bebauten Grundstücke/Einfriedungen/Mülltonnenstandplätze

Die Flächen bis zu 1,50 m Tiefe entlang der Grenze von öffentlichen Verkehrsflächen bzw. GFL-Flächen sind mit Rasen zu begrünen und/oder mit Sträuchern und/oder Bäumen zu bepflanzen.

Innerhalb dieser Flächen sind nur Laubhecken (z.B. Weißdorn, Hainbuche) zulässig, deren maximale Höhe 0,70 m, bezogen auf die unmittelbar angrenzende öffentliche Verkehrs- bzw. GFL-Fläche, nicht überschreiten darf. Dies gilt auch für seitliche Einfriedungen innerhalb dieses Bereichs.

Die Laubhecken sind mindestens 0,30 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zu setzen. Unmittelbar hinter dem oben definierten 1,50 m breiten Grünstreifen sind neben Hecken als feste Einfriedungen dunkle oder naturbelassene Holzzäune bis zu 0,60 m Höhe zulässig. Ausnahmsweise können Mauern bis zur gleichen Höhe errichtet werden, wenn sie in Material und Farbe dem Hauptgebäude angepaßt und die verbleibende Fläche zwischen Mauer und öffentlicher Verkehrsfläche bepflanzt wird.

Sichtschutzwände aus dunklem oder naturbelassenem Holz können bis zu einer Höhe von 1,80 m zur Abschirmung von Wohnterrassen und Stellplätzen zugelassen werden, wenn sie einen Abstand von mindestens 1,50 m zu den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen einhalten. Der Raum zwischen Wand und Straßenbegrenzungslinie ist mit Sträuchern und/oder Bäumen zu bepflanzen. Als sonstige seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedungen sind nur Holz- und Maschendrahtzäune bis zu 1,25 m Höhe mit beidseitiger Begrünung sowie generell Laubhecken zulässig.

Die Unterbrechungen des 1,50 m tiefen Grünstreifens sind nur im Bereich der Zufahrt und des Zugangs erlaubt. Sie dürfen im Bereich des 1,50 m tiefen Grünstreifens bei Zufahrten nicht breiter als 5,00 m, bei Zugängen nicht breiter als 2,00 m sein.

Mülltonnen sind im Gebäude oder in festen Geschränken unterzubringen oder auf andere Weise gegen Sicht, z.B. durch Palisaden, zu schützen. Die Standorte sind mit einem Mindestabstand von 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen. Geschränke sind allseitig außer der Beschickungsseite zu begrünen; die Beschickungsseite darf nicht zur Straße weisen.

Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen von den Vorschriften dieser Satzung können bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 68 Abs. 1 BauONW, Befreiungen unter den Voraussetzungen des § 68 Abs. 3 BauONW erteilt werden.

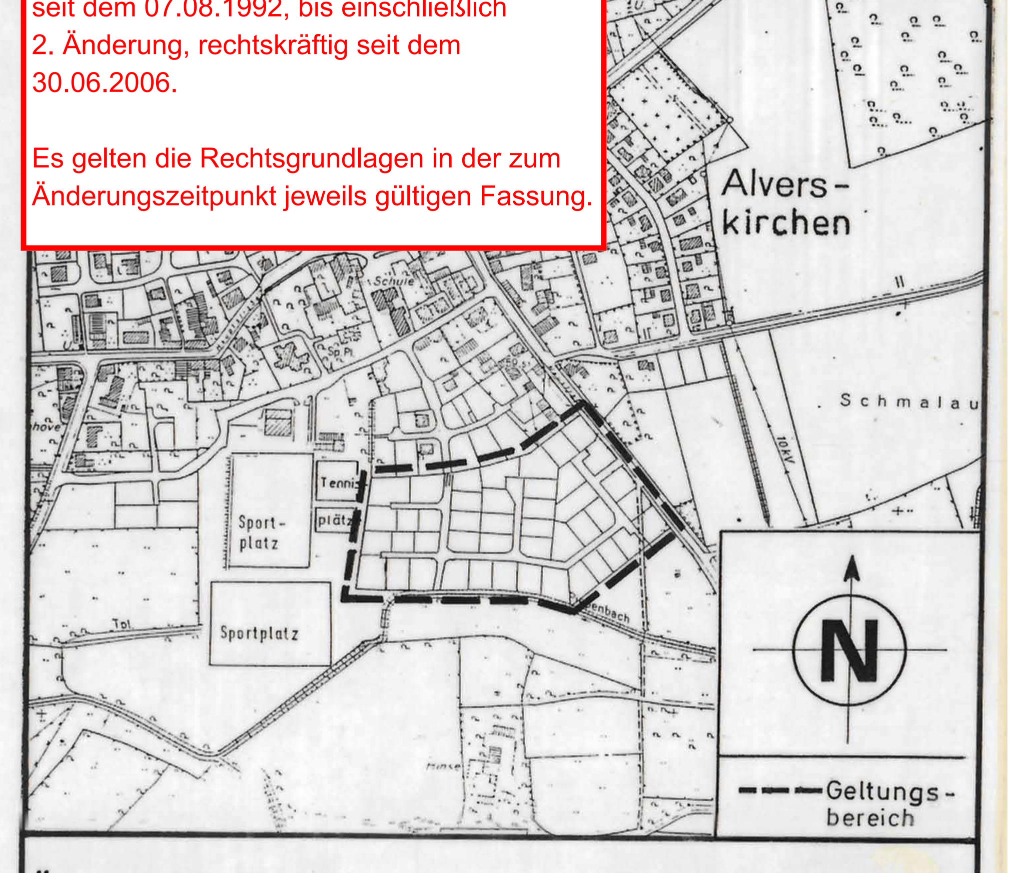
Dieser Plan dient lediglich Informationszwecken.
Rechtsverbindliche Auskünfte gibt die Gemeinde Everswinkel.

GEMEINDE EVERSWINKEL
BEBAUUNGSPLAN NR.37
"Alverskirchen Mitte-Süd II"

Hinweis:
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes berücksichtigt die Erstaufstellung rechtskräftig seit dem 07.08.1992, bis einschließlich 2. Änderung, rechtskräftig seit dem 30.06.2006.

Es gelten die Rechtsgrundlagen in der zum Änderungszeitpunkt jeweils gültigen Fassung.

M 1:500



ÜBERSICHTSPLAN

MASSTAB 1:5000