



**GEMEINDE
EVERSWINKEL**

Auskunftsplan

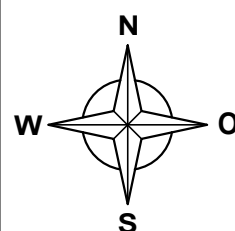
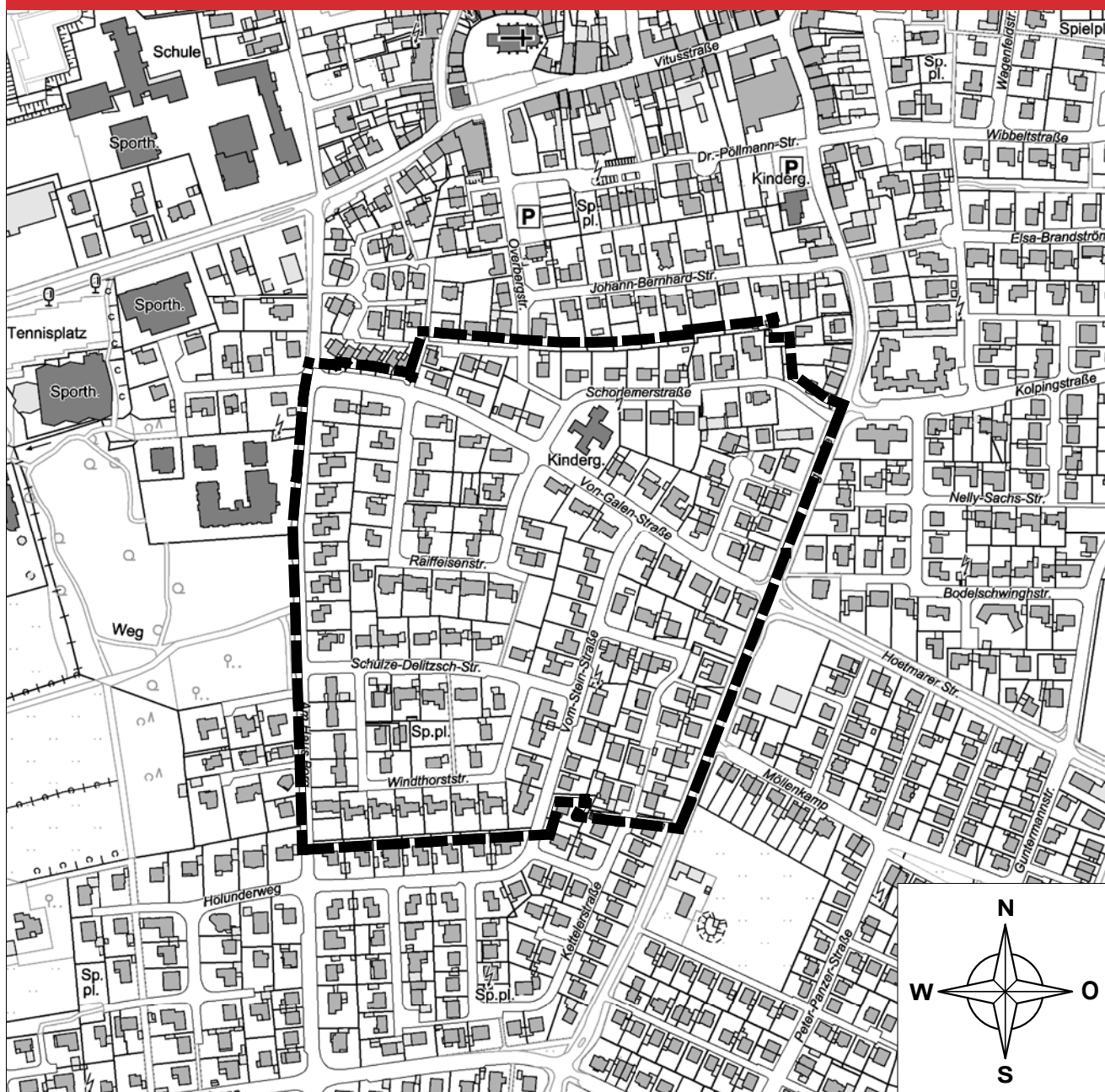
Dieser Plan dient lediglich Informationszwecken.
Rechtsverbindliche Auskünfte gibt die Gemeinde Everswinkel.

Bebauungsplan Nr. 04 "Haus Borg" einschließlich der 20. Änderung

M.1:500

Hinweis: Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes berücksichtigt die Neuaufstellung mit der 18. Änderung, rechtskräftig seit dem 06.03.2009, bis einschließlich 20. Änderung (rechtskräftig seit dem 11.04.2017).

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



Übersichtsplan M. 1:5.000

----- Geltungsbereich

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 u. 3 BauNVO)

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind je Gebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) bis zu 2 Wohneinheiten zulässig. Zusätzlich zulässig ist eine größtmäßig untergeordnete Wohneinheit (Einliegerwohnung), deren Wohnfläche nicht mehr als 60 % der Wohnfläche einer der beiden anderen Wohneinheiten beträgt. Für den vorhandenen Mehrfamilienhausbereich Schorlemerstr. 11, Bergstr. 24 u. 26, gilt diese Begrenzung nicht.

20. Änderungsbereich

Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9(1) Nr. 6 BauGB) Es sind maximal vier Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

0,4

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß

II

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO, § 2 Abs. 5 u. 6 BauO NW) als Höchstmaß

Ⓜ

zwingend

Wintergärten, Erker u. ä. sind auch eingeschossig zulässig. Sofern andere untergeordnete Anbauten in geringerer Höhenentwicklung errichtet werden sollen, kann dies ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Planung insgesamt städtebaulich verträglich ist. Im Bereich WA 2 sind seitlich und vor den zweigeschossigen Gebäuden Wintergärten in eingeschossiger Bauweise nur als reine Glaskonstruktionen zulässig.

TH 3,75m

Traufhöhe (maximal)

Die maximale Traufhöhe bestimmt sich nach dem Schnittpunkt der vertikal weitergedachten Außenwandfläche mit der äußeren Dachhaut. Der untere Bezugspunkt ist die gemittelte Ausbauhöhe der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Mitte Straße).

FH 8m

Firsthöhe (maximal)

Die Firsthöhe / maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der gemittelten Ausbauhöhe der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Mitte Straße) bis zur Oberkante Firstpfanne.

20. Änderungsbereich Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) (§§ 16, 18 BauNVO):

a) Zulässige Firsthöhe (=Oberkante First), Höchstmaß, hier 76,1 m ü. NHN

b) Zulässige Traufhöhe (=Schnittkante der Außenwand der Wand mit der Oberfläche der Dachhaut), Mindest- und Höchstmaß, hier 74,1 m -75,1 m ü. NHN

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)



offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



abweichende Bauweise: Einzel- und Doppelhäuser, einseitige Grenzbebauung zulässig, ansonsten offene Bauweise (mit Grenzabstand)

Die Gesamtlänge der (Wohn-)Bebauung darf an der in der Planzeichnung gekennzeichneten Nachbargrenze (<) 9 m nicht überschreiten. Die zusätzliche Errichtung von privilegierten Grenzgebäuden gem. § 6 Abs. 11 BauO NW (Grenzgaragen etc.) bleibt hiervon unberührt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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



Straßenverkehrsfläche (Gliederung unverbindlich)



Fuß- und Radweg



öffentliche Parkflächen



Zu- und Abfahrtsverbot

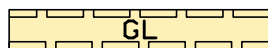


Sichtfeld - von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahr-
bahnoberkante freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB); einzelne Bäume,
Verkehrszeichen, Laternen sind möglich, sofern sie die Sicht auf bevor-
rechtigte Kraftfahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht
verdecken

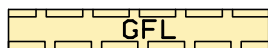
6. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze (§9(1) Nr. 4 BauGB)



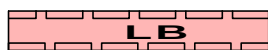
Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten der Anlieger
sowie Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger



Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der
Versorgungsträger

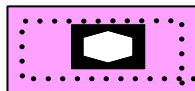


Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, Ver- und Ent-
sorgungsträger zu belastende Flächen (§9(1) Nr. 21 BauGB)



Mit Leitungs- und Betretungsrecht zugunsten der Anlieger, Ver- und Ent-
sorgungsträger zu belastende Flächen (§9(1) Nr. 21 BauGB)

7. Gemeinbedarfsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Straßenbäume /-grün (nur nachrichtliche Darstellung)



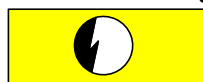
Private Grünfläche „Vorgarten“

Die festgesetzten Vorgärten sind grundsätzlich von baulichen Anlagen und Nebenanlagen freizuhal-
ten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zuwegungen und Zufahrten sowie nicht überdachte
Stellplätze. Garagen und Carports können nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn

- aufgrund der besonderen Grundstückssituation die Errichtung an anderer Stelle nicht oder nur
unter erschwerten Bedingungen möglich ist und
- der Standort städtebaulich vertretbar ist.

Einfriedungen sind unter den unten genannten Voraussetzungen (siehe Ziff. II.3.) zulässig.

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



Elektrizität (Trafostation)

10. Vorkehrungen zur Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



vorhandener Abwasserkanal: Grundsätzlich ist mit baulichen Anlagen ein
beidseitiger Abstand von 3 m zur Rohrachse einzuhalten. In Abstimmung
mit der Gemeinde Everswinkel können geringere Abstände zugelassen
werden, wenn bauliche Vorkehrungen zum Schutz der Kanalleitung getrof-
fen werden.

Bei Neubauten sowie Erneuerung der Hausentwässerung sind getrennte Zuleitungen für Schmutz-
und Regenwasser bis zum Kontrollschacht vorzusehen.

11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen -

Im gekennzeichneten Bereich des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichti-
gen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen innerhalb der dargestellten Lärmpegelbereiche
die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm - Maße (erf. $R'_{w,res}$) für die Außenbauteile
(Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:



Lärmpegelbereich III

Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä.:
Büroräume u. ä.:

erf. $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$
erf. $R'_{w,res} = 30 \text{ dB}$



Lärmpegelbereich IV

Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä.:
Büroräume u. ä.:

erf. $R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$
erf. $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle (Straßenverkehrsfläche) abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A)
 - bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A)
- gemindert werden.

Für sonstige Minderungen des maßgeblichen Außenlärmpegels ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

Weiterhin wird empfohlen, in den Bereichen des allgemeinen Wohngebietes mit Nacht - Beurteilungspegeln von $L_r > 45 \text{ dB(A)}$, für Schlafräume schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.



Nacht - Beurteilungspegel $L_r > 45 \text{ dB(A)}$

II. Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW

1. Dachgestaltung

FD

Flachdach

PD

Pulldach

SD

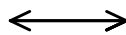
Satteldach

D

Dachneigung (ohne Vorgabe einer bestimmten Dachart)

$35^\circ \pm 3^\circ$

zulässige Dachneigung



Hauptfirstrichtung - untergeordnete Nebenfirste können anders ausgerichtet werden. Eine Änderung der Hauptfirstrichtung kann im Wege einer Ausnahme zugelassen werden, wenn auf einer südlichen Dachfläche Solarkollektoren installiert werden.

Dachgauben auf einer Dachfläche müssen gleichgestaltet werden und einen Abstand von mindestens 1,50 m zum Ortgang einhalten. Dachgauben dürfen nicht übereinander angeordnet werden und dürfen den First nicht überragen. Solaranlagen und Dachbegrünungen sind zulässig.

20. Änderungsbereich

a) Dachform und -neigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte.

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

b) Als Dacheindeckung sind für geneigte Hauptdächer Betondachsteine oder Tonziegel in den Farben von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Glasierte und glänzende Dachziegel/-steine sind unzulässig. Für geneigte Hauptdächer und Flachdächer sind zudem Dacheindeckungen in anderen Materialien in den Farben von anthrazit bis schwarz zulässig (z. B. Flachdachabdichtungsbahnen).

Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen sowie Photovoltaik- und Solarthermieranlagen sind zulässig.

2. Quartiersbezogene gestalterische Festsetzungen

WA 1

Bei Um-, An- und/oder Neubauten im WA 1 sind die Gebäudewände mit hellbraunem bis hellrotem Klinker, hellem Putz (weiß, hellgrau oder hellgelb) oder einer Kombination aus Klinker und Putz zu gestalten. Die Dachflächen sind bei Um-, An- und/oder Neubauten mit dunklen - d. h. schwarzen, anthrazitfarbenen oder grauen Dachsteinen einzudecken.

WA 2

An- und Umbauten sind im WA 2 seitlich und vor (straßenseitig) den vorhandenen zweigeschossigen Gebäuden ebenfalls nur zweigeschossig zulässig, Wintergärten als reine Glaskonstruktion auch eingeschossig. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind bei diesen Gebäuden auch eingeschossige Anbauten zulässig. Fassaden sind als Klinkerflächen in hellem Ton, d. h. hellrot bis hellbraun und dunkelgelb, hellem Putz (weiß, hellgrau oder hellgelb) oder in einer Kombination aus Klinker und Putz zu gestalten. Dächer sind dunkel (schwarz, anthrazitfarben oder grau) einzudecken. Ein Ausbau des Dachraumes der Pultdächer ist nicht zulässig.

WA 3

An-, Um- und/oder Neubauten sind mit hellbraunem bis hellrotem Klinker herzustellen. Dachflächen sind mit roten bis rotbraunen Dachsteinen zu gestalten. Sofern Solaranlagen auf den Dachflächen installiert werden, sind auch schwarze / anthrazitfarbene oder graue Dachsteine zulässig.

WA 4

An-, Um- und/oder Neubauten sind mit hellbraunem bis hellrotem Klinker herzustellen. Dachflächen sind mit dunklen - d. h. schwarzen, anthrazitfarbenen oder grauen Dachsteinen - entsprechend der Umgebung herzustellen.

20. Änderungsbereich

Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich folgende Materialien und Farben zugelassen: Ziegelmauerwerk: rote bis rotbunte Farbtönungen. Putz: weiß und helle Gelb- und Grautönungen (Definition „helle Gelb- und Grautönungen“ nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y3OR) 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 Nebenanlagegebäude sind auch andere Materialien (z. B. Metall) zulässig.

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.

3. Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur heimische und standortgerechte Hecken oder Sträucher (keine Thujen, Scheinzypressen) zulässig. Ausnahmsweise sind - vom Baugrundstück aus gesehen - innenliegende feste Einfriedungen (Zäune, Sichtschutzelemente, Mauern u. ä.) zulässig, wenn sie kleiner als die Hecke / die Sträucher sind und damit (in der Vegetationsperiode) vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind. Mit diesen festen Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 60 cm zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Ebenso sind ausnahmsweise Holzflechtzäune zulässig, wenn sie durch eine immergrüne rankende Bepflanzung vollständig eingegrünt werden. Der Abstand ist hierbei so zu wählen, dass die Begrünung nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragt. Die Höhe dieser festen Einfriedungen darf an der Kreisstraße 2 m und an allen übrigen öffentlichen Verkehrsflächen grundsätzlich 1 m nicht überschreiten. Im Wege einer Ausnahme können aus Sicht- oder Lärmschutzgründen auch hier in untergeordneten Teilbereichen feste Einfriedungen bis 2 m Höhe zugelassen werden.

Nachrichtlicher Hinweis: Mit allen Anpflanzungen ist ein solcher Abstand einzuhalten, dass ein Strauch- oder Astüberhang in den öffentlichen Verkehrsraum ausgeschlossen ist. Nach § 65 Abs. 1 Nr. 13 BauO NW sind (feste) Einfriedungen (Zäune, Mauern u. ä.) über 1,0 m Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen genehmigungspflichtig (auch wenn sie durch eine Hecke oder Sträucher abgepflanzt werden). Bisher in zulässiger Weise errichtete Grundstückseinfriedungen genießen Bestandsschutz.

III. Ausnahmen u. Abweichungen (§ 31 Abs. 1 BauGB, § 73 BauO NW)

Zur Errichtung von alten- und behindertengerechten Wohnungen können im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen und Abweichungen von der Geschossigkeit, Traufhöhe, Dachart und -neigung sowie der Begrenzung der Anzahl der Wohnungen zugelassen werden, wenn

- bauliche Vorkehrungen für alten- und behindertengerechtes Wohnen i. S. v. § 55 BauO NW getroffen werden und
- die Planung städtebaulich vertretbar ist.

IV. sonstige Festsetzungen / Planzeichen

 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (sofern nicht bereits durch öffentliche Verkehrsfläche begrenzt)

 30

Maßangaben in Meter, z.B. 3,0m

	vorhandene Grundstücksgrenze (nachrichtlich)
	Flurstücksnummer (nachrichtlich)
	vorhandene Gebäude / Nebengebäude
	vorgeschlagene Bebauung
	Geländehöhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), Einmessung: Vermessungsbüro Spitthöver und Jungemann, September 2016

Mit der 18. Änderung des Bebauungsplanes sind alle bisherigen / abweichenden Festsetzungen außer Kraft getreten. Bisher in zulässiger Weise errichtete bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz.

V. Hinweise und Empfehlungen

1. Grund- und Niederschlagswasser

Zum Schutz der natürlichen Funktionen des Bodens und des Wasserhaushalts sollte die Versiegelung von Flächen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Empfohlen wird die Ausführung von Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätzen in wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine u. ä.). Zur Förderung eines sparsamen Umgangs mit Trinkwasser werden Regenwasserzisternen, zur Vermeidung von Rückstauungen bei Starkregenereignissen des Weiteren Dachbegrünungen empfohlen. Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation dürfen nach § 17 (2) der z. Zt. gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwasser- oder Brauchwassernutzungsanlagen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden. Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser / Regen- oder Brauchwasser) sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und Nicht-Trinkwasser-Zapfstellen als solche dauerhaft kenntlich zu machen. Die DIN 1988 Teil 4 ist zu beachten. Nach § 13 (3) der z. Zt. gültigen Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt genutzte Regen- oder Brauchwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen. 20. Änderungsbereich 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.

2. Artenschutz

Für die Bepflanzung der nicht bebauten Flächen sollten heimische Strauch- und Baumarten verwendet werden, da sie einer Vielzahl von Kleintieren den notwendigen Lebensraum bieten und als Grüngestaltungselement den Übergang zum öffentlichen Straßenraum in regionaler Charakteristik bilden. Auf Zäune und Mauern sollte zugunsten heimischer Laubhecken verzichtet werden. 20. Änderungsbereich Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des §39(5) BNatSchG zu beachten. Demnach ist es u. a. zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

3. Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Metallfunde, Tonscherben, aber auch Bodenverfärbungen etc.). Werden Bodenfunde entdeckt, ist dieses sofort der Unteren Denkmalbehörde der Gemeinde oder LWL-Archäologie für Westfalen, Münster, Tel. 0251/591-8801 unverzüglich anzuzeigen (§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz). Die Entdeckung ist in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Alttablagerungen 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. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens ist das Plangebiet durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg geprüft worden. Überprüfung- bzw. Entmunitionsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt. Einzelfunde sind nicht vollständig auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbung auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg sowie das Ordnungsamt der Gemeinde Everswinkel sind zu verständigen.

