



**GEMEINDE
EVERSWINKEL**

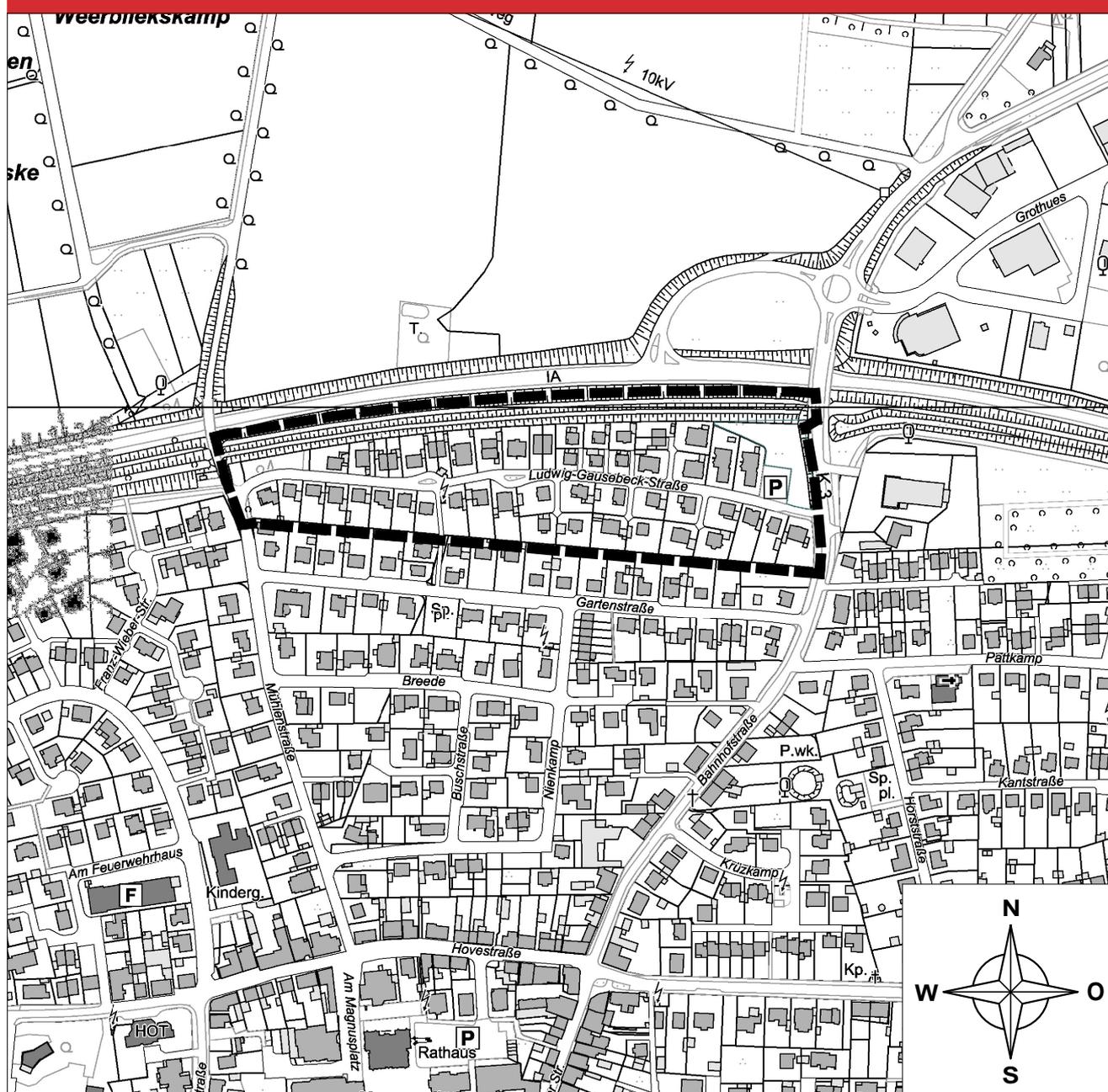
Auskunftsplan

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

Bebauungsplan Nr. 36 "Nördlich Gartenstraße" einschließlich der 3. Änderung M. 1:1.000

Hinweis: Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes berücksichtigt die Erstaufstellung, rechtskräftig seit dem 07.08.1992, bis einschließlich 3. Änderung (rechtskräftig seit dem 21.09.2007).

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



Übersichtsplan M. 1:5000

——— Geltungsbereich

I. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

$TRH \leq 4,50$

Maximal zulässige Traufhöhe, gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß bis zum Traufpunkt -Unterkante Dachrinne-

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Nur Einzelhäuser zulässig



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze

4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

G Ga/
G St

Private Fläche für Gemeinschaftsgaragen und / oder Gemeinschaftsstellplätze für die mit  zugeordneten Grundstücke

5. Flächen für Ver- und Entsorgung



Flächen für Ver- und Entsorgung



Elektrizität

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

 Unterirdisch

 Abwasserkanal

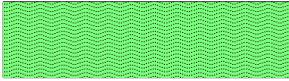
7. Grünflächen



Öffentliche Grünfläche

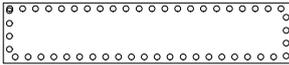


Parkanlage



Private Grünfläche

8. Flächen zur Anpflanzung, Pflanz- und Erhaltungsbindung



Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:

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



Lärmpegelbereich II

Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä.: erf. $R'_{w,res} = 30$ dB
 Büroräume u. ä.: erf. $R'_{w,res} = 30$ dB



Lärmpegelbereich III

Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä.: erf. $R'_{w,res} = 35$ dB
 Büroräume u. ä.: erf. $R'_{w,res} = 30$ dB



Lärmpegelbereich IV

Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä.: erf. $R'_{w,res} = 40$ dB
 Büroräume u. ä.: erf. $R'_{w,res} = 35$ dB

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle (L 793) 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 $L_r > 45$ dB(A), für Schlafräume schalldämmende fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

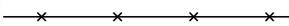
10. Gestaltungsfestsetzungen (hinweislich) zeichnerische Festsetzungen gem. §81 BauO NW



Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)



Alternativ zulässige Stellung der Hauptgebäude (alt. Hauptfirstrichtung)



Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen

FD

Flachdach

SD

Satteldach (Untergeordnete Anbauten können auch in anderer Dachform ausgeführt werden.)

38° - 45°

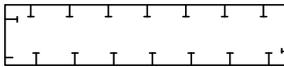
Dachneigung

Hinweis: Für den Planbereich gilt eine gesonderte Gestaltungssatzung.

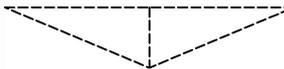
11. Sonstige Festsetzungen

 Abgrenzung unterschiedler Nutzung

 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

 Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

 Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,70 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten

12. Bestandsdarstellungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahme

 Grundstücksgrenze

1318

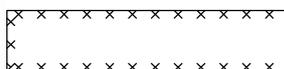
Flurstücksnummer



Vorhandene Gebäude



Vorgeschlagener Standort für Einzelbäume

 Für die bezeichneten Grundstücke soll die Bauaufsichtsbehörde den Bauherren empfehlen, bei der genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Einrichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden im eigenen Interesse in die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen Schallschutzfenster der Schutzklasse II der VDI Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" mit einem Schalldämmmaß von 25 bis 29 dB in den Gebäude-seiten mit Sichtverbindung zur L 793 / Bahnhofstraße einzubauen. Zusätzlich ist den Bauherren zu empfehlen, eine geeignete Grundrissgestaltung (lärmempfindliche Räume abgewandt von der Lärmquelle) vorzunehmen.

13. Textliche Festsetzungen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 (6) BauNVO unzulässig.
2. Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind im Planbereich südlich der Erschließungsstraße je Hauseinheit (Einzelhaus) max. 2 Wohneinheiten zulässig.
3. Gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB werden für den Planbereich südlich der Erschließungsstraße die Mindestgrundstücksgrößen je Einheit mit 500 m² festgesetzt.
4. Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB dürfen Grundstücksgaragenzufahrten und -zuwege nur in einer Breite von maximal 3,00 m bei Einzelzufahrten, bzw. 5,00 m bei Doppelzufahrten befestigt werden.
2. Änderung Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB dürfen zusammengefasste Grundstücksgaragenzufahrten und -zuwege nur in einer Breite von maximal 3,00 m bei Einzelzufahrten bzw. 5,00 m bei Doppelzufahrten bodenversiegelnd befestigt werden. Einzelzuwegungen dürfen eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten.
5. 1. Änderung Gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind die privaten Grundstücksgrenzen zum benachbarten Grundstück mit Hecken aus bodenständigen Laubgehölzen zu bepflanzen.

14. Hinweise

1. Für den Bebauungsplanbereich besteht ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baubeginn durchzuführen.
2. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe - Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
3. Für den Planbereich wird eine gesonderte Gestaltungssatzung gem. § 81 BauONW erstellt.
4. Kampfmittelvorkommen können nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Durchführung aller beabsichtigten Vorhaben 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.

