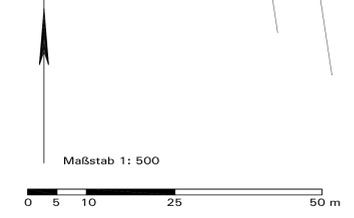


# GEMEINDE EVERSWINKEL: BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "Vitusstraße" - 27. Änderung



## Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

### A. Rechtsgrundlagen der Planung

**Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587);  
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);  
**Planzeichenverordnung (PlanzV)** i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);  
**Landesbauordnung (BauO NRW 2018)** i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b);  
**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 304a);  
**Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO)** i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741).

### B. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

- WA**  
**1. Art der baulichen Nutzung und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 1, 6 BauGB)**  
**Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)**  
**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**  
**Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN (Normalhöhenull, Höhensystem DHHN 92) (§ 16, 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1:**  
 GHmax. 79,5 m ü. NHN  
 GH 75,5 m - 76,2 m ü. NHN  
**GRZ 0,4**  
**GFZ 0,8**  
**Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, ein Vollgeschoss**  
**Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), zwingend, hier z. B. drei Vollgeschosse**  
**3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie abweichende Tiefe der Abstandfläche (§ 9(1) Nr. 2, 2a BauGB)**  
**Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.2:**  
 = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksflächen  
**Baugrenzen bzw. Gebäudeseiten, für die eine vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandfläche gilt, siehe textliche Festsetzung D.2.3**  
**4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**  
**Straßenbegrenzungslinie**  
**Straßenverkehrsflächen, öffentlich**  
**Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:**  
 - Ein- und Ausfahrt  
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt  
**5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**  
**Anpflanzung einer Schnitthecke, siehe textliche Festsetzung D.3.1**  
**Erhalt von Bäumen mit Kronentraufe, siehe textliche Festsetzung D.3.2**  
**6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**  
**Umgrenzung von Flächen für private, nicht überdachte Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)**  
**Umgrenzung von Flächen für die Tiefgarage außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)**  
**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger der östlich angrenzenden Grundstücke sowie Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)**  
**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße, Dachform und -neigung**  
**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)**  
**Maßangaben in Meter, z. B. 2,0 m**  
**7. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9(6) BauGB)**  
**Vermutetes Bodendenkmal gemäß § 2.5 DtschG NW (siehe Hinweis F.3)**  
**8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)**  
**Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper, hier:**  
 Flachdach (FD) mit einer Dachneigung von maximal 5°  
 Pultdach (PD) mit einer Dachneigung von maximal 10°

### C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- 443**  
 Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern  
 Vorhandene Bebauung mit Hausnummer  
 Höhenpunkte in Meter über NHN (Normalhöhenull, Höhensystem DHHN 92), Einmessung: Vermessungsbüro Spithöver und Jungemann, Dezember 2019  
 Eigemessene Bäume mit Standort und Kronentraufe, Einmessung: Vermessungsbüro Spithöver und Jungemann, Dezember 2019

### D. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

- 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)**  
**1.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)**  
**a) Als oberer Bezugspunkt der maximal zulässigen Gesamthöhe gilt:**  
 - bei einem geneigten Dach (hier Pultdach) die Oberkante des Firstes,  
 - bei einem Flachdach die Gebäudeoberkante. Ist eine Attika vorhanden, ist diese maßgeblich. Eine Brüstung darf diese zulässige Gesamthöhe um maximal 1,0 m überschreiten.  
 Prinzipschnitt Flachdach:  
  
**b) Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB:** Bei Hauptgebäuden mit Flachdächern kann die zulässige Gesamthöhe durch auf dem Flachdach angebrachte Solaranlagen um maximal 1,0 m überschritten werden (zur Anlagenhöhe und Anordnung siehe auch Festsetzung E.1.2).  
**2. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen, Stellplatzanlagen und Nebenanlagen sowie vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandfläche (§ 9(1) Nr. 2, 2a, 4, 22 BauGB i. V. m. §§ 12, 14, 23 BauNVO)**  
**2.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)** müssen gemäß § 23(5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtbereich einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.  
**2.2 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen** müssen seitlich und rückwärtig mindestens 1,0 m Abstand von der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen (einschließlich Fuß-/Radwegen) einhalten. Diese Abstandsfläche ist nach § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen als Hecke oder mit einer Fassadenbegrünung zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
**2.3 Die Tiefe der Abstandfläche** beträgt entlang der hierfür markierten Baugrenze bzw. Gebäudeseite abweichend von § 6(5) BauO NRW mindestens 2,0 m.  
**3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**  
**3.1 Anpflanzung einer Schnitthecke:** Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortgerechter, heimischer Gehölze als mindestens einreihige, geschlossene Schnitthecke. Mindestens drei Pflanzen je 10 m². Mindesthöhe 1,2 m über Geländehöhe. Artensvorschlage: Hainbuche, Weißdorn, Liguster. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.  
**3.2 Erhalt von Bäumen mit Kronentraufe:** Die zu erhaltenen Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.  
 Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe der erhaltenswerten standortgerechten, heimischen Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzbereich gilt der festgesetzte, aktuelle Kronenaufreißbereich. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind.

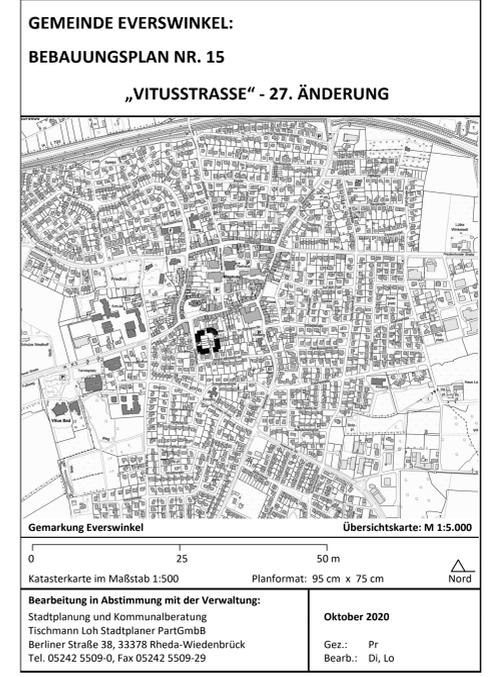
### E. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

- 1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89(1) Nr. 1 BauO)**  
**1.1 Dachgestaltung:**  
**a) Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper** gemäß Eintrag in der Plankarte.  
**b) Dachüberstand:** Der zulässige Dachüberstand (horizontal gemessen) bei geneigten Hauptdächern für Traufe und Ortgang ist auf 0,5 m begrenzt. Ausgenommen hiervon sind aus dem Dach abgeschleppte Terrassenüberdachungen auf einer Breite von max. 50 % der Gebäudewand sowie Haustürüberdachungen.  
**c) Dachaufbauten** sind unzulässig.  
**d) Als Dacheindeckung für geneigte Hauptdächer** sind nur Betondachsteine und Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben von Anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig.  
*In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.*  
*Hinweis zu typischen Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen: Glanz-Engobe, Edलगobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur.*  
**1.2 Für Solaranlagen** gelten folgende Anforderungen:  
**a) Flachdächer** von Hauptbaukörpern und Nebenanlagen wie Garagen/Carports mit einer Neigung bis maximal 5°:  
 - Ausnahmeregelung zur Gesamthöhe gemäß § 31(1) BauGB, siehe Festsetzung D.2.1b)  
 - Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) von mindestens 2,0 m bei Hauptbaukörpern und von mindestens 1,0 m bei Nebenanlagen einhalten.  
 - Die Oberkante der Solaranlage darf die Attika um maximal 1,2 m überschreiten, jedoch nur in den Grenzen der maximal zulässigen Gesamthöhe (siehe auch Festsetzung D.2.1b)).  
**b) Geneigte Dachflächen (Pultdächer)** mit einer Neigung bis maximal 10°:  
 - Anlagen müssen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen; aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind unzulässig. Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten. flächenbündig eingesetzte Anlagen sind von dieser Abstandsregelung ausgenommen.  
**1.3 Extensive Dachbegrünungen** sind im gesamten Plangebiet zulässig.  
**1.4 Fassadengestaltung:**  
 Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich folgende **Materialien und Farben** zugelassen:  
 Ziegelmauerwerk: rote bis rotbunte Farbtonungen.  
 Putz: weiße und helle Gelb- und Grautönungen (Definition „helle Gelb- und Grautönungen“ nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben aus dem gelben Farbbereich (GB01-Y30R) 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 Nebengebäude sind auch andere Materialien (z. B. Holz) zulässig. Holzblockhäuser mit Holzfassaden sind unzulässig.  
*Hinweis: Das NCS-Farbsystem wird beim Amt für Planen, Bauen und Umwelt der Gemeinde Everswinkel in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.*  
**2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 89(1) Nr. 5 BauO)**  
**2.1 Einfriedigungen:**  
**Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen** sind nur heckenartig aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen oder Trockenmauer zulässig. Diese müssen mindestens 0,5 m (Stammfuß Anpflanzungen oder Außenkante Trockenmauer) von öffentlichen Flächen abgesetzt sein. Rückwärtig zur Garteninnenseite oder zwischen mehrreihigen Hecken sind Kombinationen mit baulichen Einfriedigungen (z. B. Zaun, Holz) in maximal gleicher Höhe zulässig.  
*Vorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster.*  
**2.2 Mülltonnen/Abfallbehälter** sind entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen nur zulässig, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzungen, Holzblenden und begrünete Rankgerüste oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.  
*Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW*  
*Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 69 BauO NRW. Zuweiliger Handlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 86 BauO NRW und können entsprechend gehandelt werden. Bei Zweifelsfällen in Gestaltungsfragen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.*

### F. Hinweise

- 1. Altlasten**  
 Der Gemeinde Everswinkel sind weder im Plangebiet noch im Umfeld Altlasten oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Grundsätzlich gilt, dass nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung besteht, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde, hier Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf, mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.  
**2. Kampfmittel**  
 Im Plangebiet und im näheren Umfeld sind keine Kampfmittelfunde bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfabung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen. Der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg sowie das Ordnungsamt der Gemeinde Everswinkel sind zu benachrichtigen.  
**3. Bodendenkmale**  
 Im Zuge des Planverfahrens hat der LWL-Archäologie für Westfalen darauf hingewiesen, dass das vorliegende Plangebiet in vollem Umfang eine archäologische Verdachtsfläche darstellt. Daher handelt es sich um ein vermutetes Bodendenkmal gemäß § 2.5 DtschG NW.  
 Aufgrund der Nähe zur Kirche St. Magnus sowie des vormaligen Standorts des Hauses Borg besteht der Verdacht, dass sich im Bereich des Plangebiets Bodendenkmalsubstanz erhalten hat, die u. U. bis in die Anfänge der Ortsentwicklung zurückreichen könnte. Zur Überprüfung dieses Verdachts sind daher archäologische Dokumentationsmaßnahmen notwendig. Dabei richten sich Art und Umfang der Maßnahme nach den konkreten Einzelplanungen innerhalb des Plangebiets. Notwendig ist in diesem Zusammenhang ein Abzug des Oberbodens vor dem Beginn einer Baumaßnahme. Vor diesem Ergebnis sowie der projektierten Tiefe der Planungen wird abhängen, ob weitere (vorausgehende) Untersuchungen notwendig sind oder eine archäologische Baubegleitung ausreicht, ferner, ob diese von der LWL-Archäologie für Westfalen oder einer Fachfirma durchgeführt werden wird. Ein Zeitfenster für die archäologischen Dokumentationsmaßnahmen ist entsprechend einzuräumen.  
 Auf der Umsetzungsebene ist im Zuge der weiteren Vorhabenplanung eine frühzeitige Abstimmung der konkreten Maßnahmen mit der LWL-Archäologie für Westfalen durchzuführen (Ansprechpartner: Herr Wunschel, Tel.: 0251-591-8939, 0151-18263531, Mail: andreas.wunschel@lwl.org).  
 Grundsätzlich gilt: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden (kulturge-schichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Metallfunde, Tonscherben, aber auch Bodenverfärbungen etc.). Werden Bodenfunde entdeckt, ist dies sofort der Unteren Denkmalbehörde der Gemeinde oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Münster, Tel. 0251/591-8801 anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz). Die Entdeckung ist in unverändertem Zustand zu erhalten.  
**4. Artenschutz**  
 Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf hat im Planverfahren darauf hingewiesen, dass die im Plangebiet bestehenden und im Zuge der Umsetzung für eine Entfernung vorgesehene Gehölze vor ihrer Entnahme auf einen möglichen Besatz durch Vögel oder Fledermäuse zu prüfen sind. Dies ist im Zuge der Planrealisierung entsprechend zu beachten. Die Untere Naturschutzbehörde ist zu beteiligen.  
 Darüber hinaus gilt: 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 Zuluftstätzen verboten, Gebüsch 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 Pflegemaßnahmen 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.

Die 27. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Vitusstraße“ ersetzt für diesen Bereich die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 und seiner rechtskräftigen Änderungen. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h. sofern die 27. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlagen
Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 2(1) BauGB am ..... beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am ..... öffentlich bekannt gemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat der Planentwurf mit ..... Begründung gemäß § 13a(2) BauGB i. V. m. § 3(2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausliegen.	Die Bebauungsplanänderung wurde vom Rat der Gemeinde Everswinkel gemäß § 10(1) BauGB am ..... mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass die Bebauungsplanänderung mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten.	Der Beschluss der Bebauungsplanänderung als Satzungsbeschluss gemäß § 10(3) BauGB ist am ..... bekannt gemacht worden, dass die Bebauungsplanänderung mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten.	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanzV vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: ..... (bzgl. Bebauung) ..... (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.
Everswinkel, den .....	Everswinkel, den .....	Everswinkel, den .....	Everswinkel, den ..... Bürgermeister (Sebastian Seidel)	Warendorf, den .....
..... Bürgermeister (Sebastian Seidel)	..... Bürgermeister (Sebastian Seidel)	..... Bürgermeister (Sebastian Seidel)	Für die Planaufstellung: ..... (Reher, Gemeindeverwaltungsrat)	..... ÖbVI Spithöver und Jungemann