



A. Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet WA (§4 BauNVO) (10. Änderung) siehe textliche Festsetzung B.1. (11. Änderungsbereich) siehe textliche Festsetzung B.1.I (Die Teilflächen unterscheiden sich in Nutzungszonen und den örtlichen Bauvorschriften.)
 - 4 Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9(1) Nr.6 BauGB) (11. Änderungsbereich) siehe textliche Festsetzung B.1.I
- Flächen für den Gemeinbedarf**
 - CK** Gemeinbedarfsfäche, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier Kindergärten/Kindertagesstätten mit zugehörigen Nebenanlagen
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4** Grundflächenzahl (§19 BauNVO), Höchstmaß
 - 0,5** Geschößflächenzahl (§20 BauNVO), Höchstmaß
 - I** Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO), Höchstmaß
 - 1** Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO), zwingend
 - TR 3,5m** maximale Traufhöhe in Meter
- Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) (§§16, 18 BauNVO)**
 - TR max. 79,10m i.NHN** Zulässige Firsthöhe (=Oberkante First), Höchstmaß
 - TR max. 75,05m i.NHN** Zulässige Traufhöhe (=Schnittkante der Außenfläche der Wand mit der Oberfläche der Dachhaut)
 - TR 74,00m - 75,05m i.NHN** Zulässige Traufhöhe (= Schnittkante der Außenfläche der Wand mit der Oberfläche der Dachhaut), Mindest- und Höchstmaß
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze u. nicht überbaubare Grundstücksflächen**
 - o** Offene Bauweise
 - o** Offene Bauweise, nur Doppelhausbebauung zulässig
 - o** Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
 - o** Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - g** geschlossene Bauweise
 - b** besondere Bauweise (siehe B. 2.)
 - Ga** Garagen
 - Baulinie**
 - Baugrenze**
 - o** nicht überbaubare Grundstücksflächen (siehe B. II.1.)
- Verkehrsflächen**
 - o** Straßenbegrenzungslinie
 - o** Straßenverkehrsfläche
 - P** Standspur bzw. Parkfläche
 - ▲** Ein- und Ausfahrtbereich
 - ▼** Ausfahrtbereich
 - o** Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren**
 - h** Anlagen und technische Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerlärm, hier Lärmschutzwand, Höhe gemäß Planeintrag 3 m bzw. 5 m über dem jeweiligen vorhandenen Gelände (siehe B. III.1.)
 - LP** Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich sind, hier passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV (siehe B. III.1.I)
- Flächen für Versorgungsanlagen**
 - U** Umformstation
- Grünflächen**
 - o** Grünfläche
 - o** Zweckbestimmung: Bolzplatz
 - o** Zweckbestimmung: Spielfeld
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt**
 - o** Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortgerechter Laubbäume gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB (siehe B. V.1.I)
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
 - o** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Nutzungsmaße und Gestaltungs-vorgaben
 - o** Sichtdreieck (siehe B. 10.)
 - o** Sichtfelder (§9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8m und 2,5m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
 - o** Maßangaben in Meter, z. B. 3 m

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Gestalterische Festsetzungen**
 - D 30°** Dachneigung +/- 3°
 - SD 35°** Satteldach, Dachneigung +/- 3°
 - WD 22°** Walmdach mit einer Neigung von 22°, als Höchstgrenze (siehe B. 11)
 - SD 35°-45°** Satteldach mit z. B. 35° - 45° Dachneigung
 - PD 15°-35°** Pultdach mit z. B. 15° - 35° Dachneigung
 - o** Hauptfritschrichtung
 - Nachrichtliche Darstellungen / Hinweise**
 - o** Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
 - o** Vorhandene Bebauung
 - o** Vorgeschlagene Bebauung (unverbindlich)
 - o** Geländehöhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), Einmessung: Vermessungsbüro Spühöver und Jungmann, Mai 2016
 - o** Eingemessene Bäume mit Standort und Kronentraufe, Einmessung: Vermessungsbüro Spühöver und Jungmann, Mai 2016
 - o** Vorbelastung im 1. Obergeschoss durch Gewerlärm wegen der Nachtzeit (22-6 Uhr)
 - o** Im gekennzeichneten Bereich in WA1 und WA3 wird im 1. OG der WA-Nachrichtswert der TA Lärm geringfügig um -1 dB(A) überschritten. Diese bestehende Vorbelastung ist von den künftigen Bewohnern hinzunehmen. Empfohlen wird im Rahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ z. B. die Anordnung von Räumen untergeordneter Bedeutung nach TA Lärm (u. a. Badzimmer, Hauswirtschaftsraum, Flure, Treppenhäuser) im betroffenen Randbereich.

B. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (10. Änderung)**
 - Festsetzungen zum Einzelhandel**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe für den Verkauf im letzte Verbrauch nicht zulässig, wenn das angebotene Kernsortiment den nachfolgenden Listen entspricht:

 - Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
 - Apotheken (Apotheken)
 - Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflege, Drogerieartikel
 - Tierhaltung (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. Halb-Kinderwaren)
 - Schuhe
 - Lederwaren und Reisegepäck
 - Unterhaltungskommunikationselektronik, Computer, Elektrohaushaltskleingeräte
 - Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
 - Telekommunikationsgeräte
 - Geräte der Unterhaltungselektronik
 - Elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
 - Beispiele: Ton- und Bildgeräte
 - Foto, Optik
 - Augenoptik
 - Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptik)
 - Haus-Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
 - Textilien
 - Werkzeuge und Gartengeräte
 - Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
 - Haushaltsgegenstände (Haar-, Haushaltsartikel, Einrichtungsgegenstände)
 - Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
 - Uhren, Schmuck
 - Uhren und Schmuck
 - Spielwaren, Sportartikel
 - Sportartikel
 - Spielwaren (ohne Videospielkonsolen)
 - Ornamentische Kunst
 - Matratzen und Bettwaren (ohne Bettwäsche)
 - Elektrische Haushaltsgeräte (Einbaugeräte)
 - Elektrische Haushaltsgeräte (Einbaugeräte, ohne Einbaugeräte)
 - Musikinstrumente und Musikalien
 - Bekleidungsartikel (Lampen, Leuchten)
 - Medizinische und orthopädische Artikel
 - Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
 - Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
 - Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
 - Ausnahme**

Ausnahme: Zulassung von Einzelhandelsbetrieben, die in einem funktionellen Zusammenhang mit dem Hauptort der räumlichen Zusammenfassung stehen, die in einem funktionellen Zusammenhang mit dem Hauptort der räumlichen Zusammenfassung stehen und die Verkaufsfläche nicht überschreiten und die Verkaufsfläche dem Produktionsbereich nach Fläche deutlich untergeordnet ist.
- (2. Änderungsbereich) Für das Baugrundstück mit besonderen Bauweise - b - gem. § 22 (4) Bau NVO ist das Gebäude in halboffener Bauweise mit einseitiger Grundbebauung auf der westlichen Grundstücksgrenze zu errichten.**
- Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Straßenausbau- und Entwässerungsplänen. Die Angabe der Höhenlage der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses erfolgt entsprechend den Straßenbauplänen durch die Gemeindeverwaltung Everswinkel.**
- Kellergaragen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn vor der Garagenausfahrt die in Abs. 3 genannte Fläche für die Anlage einer Böschung im Verhältnis 1:4 vorhanden ist.**
- Für jedes Grundstück darf nicht mehr als eine Zufahrt zur Straße angelegt werden. Vor den Garagen ist ein Abstellplatz von mindestens 5,00 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze einzurichten. Auffahrten sind ohne Abschleppzone anzulegen.**
- Freistehende massive PKW-Garagen müssen Flachdächer haben.**
- Bei eingeschossigen Gebäuden mit einer Traufhöhe bis zu 3,50 m sind Dampfel bis zu einer Höhe von 0,5 m von der Oberkante des Fußbodens des Dachgeschosses bis zur Unterkante der Fußplatte zulässig.**
- Es dürfen nur Verbleibsbauten (Mauerziegel oder Klinker) zur Durchführung kommen, wobei jedoch kleinere Flächen in Sichtstein, Bruchsteinen, Putz oder Holz zur Auflockerung gestattet sind. Für Fertigteile kann zugelassen werden, dass nur die Gebäudefassade verkleidet werden.**
- Innerhalb von Sichtdrängen an Straßenmündungen und Kreuzungen dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen nicht höher als 70 cm sein.**
- Geputzte und verblendete Mauern sind als Einfriedungen nicht gestattet. An den Straßen müssen die Einfriedungen, insbesondere lebende Hecken, 0,30 m hinter die Straßenbegrenzungslinie gesetzt werden.**
- (4. Änderungsbereich) In dem mit WD - 22° festgesetzten Bereich**
 - darf die Dampfelhöhe, gemessen von Oberkante Erdgeschossdecke bis zum Schnittpunkt der Innenseite der Außenwand mit der Unterkante des Sparrens, maximal 0,33 m betragen,
 - sind Dachfenster nur in der nach Süden geneigten Dachfläche zulässig.

- Änderungsbereich**
 - Art der baulichen Nutzung (§9(1) Nr.1 BauGB i. V. m. BauNVO)**
 - Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO):** Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9(1) Nr.6 BauGB):**
 - Teilfläche WA1:** Zulässig sind maximal 12 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal 6 Wohnungen je Doppelhaushälfte.
 - Teilfläche WA2:** Zulässig sind maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude.
 - Teilfläche WA3:** Zulässig sind maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude.
 - Überbaubare und nicht überbaubare Flächen, Stellplatzanlagen und Nebenanlagen (§9(1) Nr. 2, 4, 22 BauGB i. V. m. §§ 12, 14, 23 BauNVO)**
 - Randzone entlang der Droste-Hülshoff-Straße mit Ausschluss von Garagen/ Carports und Nebenanlagen nach § 2(9) BauNVO:** Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb einer 5,00 m breiten Randzone entlang der Droste-Hülshoff-Straße (gemessen von der Straßenbegrenzungslinie) unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen nach Maßgabe der örtlichen Bauvorschriften (siehe C.II.1); Zugänge und Zufahrten sowie ebenerdige offene Stellplätze sind ebenfalls zulässig.
 - Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**

Grundlage: Schallschutzberechnungen im Rahmen des Baubehörverfahrens zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bergstraße“ der Gemeinde Everswinkel, ANUS GmbH, Bielefeld, 04.05.2017.
 - Aktive Schallschutzmaßnahmen vor Gewerlärm:** Schutz der Nutzungen in der 1. und 2. Geschossebene (EG, 1. OG) durch eine geschlossene Lärmschutzwand. Höhe gemäß Planeintrag 5,0 m über Gelände im Süden (= Wandanschnitt im Bereich der Teilflächen WA1/WA3) bzw. 3,0 m über Gelände im Norden (= Wandanschnitt im Bereich der Gemeinbedarfsfäche). Eine konstruktions- / baubedingte Überschreitung der Bauhöhen von bis zu 0,5 m ist zulässig. Die Lärmschutzwand muss mit einer geschlossenen Oberfläche ohne Fugen und Schlitze ausgeführt werden und ein Einflügelungsmaß von $> 25\text{ dB}$ aufweisen. Dieses wird materialabhängig bei einem Flächenabgleich von $> 15\text{ km}^2$ erreicht.
 - Hinweis:** bedingte Zulassung für Wohnnutzungen sowie für die bestimmungsgemäße Nutzung der Gemeinbedarfsfäche, siehe textliche Festsetzung B.V.I.
- Einschränkungen für die Grundrisgestaltung bei ausgebautem Dach-Staffelgeschoss in der 3. Geschossebene (2. OG) zum Schutz vor Gewerlärm:** Fassadenelemente von schutzbedürftigen Räumen nach TA Lärm (u. a. Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind in dieser Geschossebene jeweils nur auf der westlichen Fassadenseite zulässig. Zu den übrigen Fassadenseiten dürfen lediglich Räume untergeordneter Bedeutung nach TA Lärm (u. a. Badzimmer, Hauswirtschaftsraum, Flure, Treppenhäuser) angeordnet werden.
- Passiver Schutz vor Verkehrslärm:**
 - Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109:** Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen III und IV festgesetzten Flächen sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzmaßnahmen) zu ergreifen. Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß $d_{f,w}$ gemäß DIN 4109 (Tab. 7, Ausgabe Juli 2016, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich maßgeblicher Außenlärmpegel	erl. T _w bzw. der Außenbauteile, jeweils für	Außenluftströme in Wohnungen u. s.	Bürosräume u. s.
III / 61 bis 65 dB(A)	35 dB	30 dB	30 dB
IV / 66 bis 70 dB(A)	40 dB	35 dB	35 dB
 - Schalldämmte Belüftung:** Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen III und IV festgesetzten Flächen gemäß Punkt III.1.1) sind Schallräume/Kinderzimmer mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszuführen, sofern diese in einem geschützten Bereich vom Lärmpegelbereich III bis IV liegt.
 - Ausnahmen von den Regelungen III.1.1) a) und III.1.1) b) können zugelassen werden, wenn durch einen anderen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.**
 - Hinweis:** Die DIN 4109 wird beim Amt für Planen, Bauen und Umwelt der Gemeinde Everswinkel in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereit gehalten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)**
 - Ersatzquartiere für Fledermäuse:** An den geplanten Gebäudekörpern sind insgesamt acht wartungsfreie Fledermausquartiere in die Fassade zu integrieren. Die Kästen müssen in einer Mindesthöhe von 3,0 m angeordnet werden und frei anzufliegen sein. Die Einflugmöglichkeiten sind jeweils in südöstliche Richtung auszurichten, eine Beleuchtung im Einflugbereich ist unzulässig.
 - Folgende Hinweise sind darüber hinaus zu beachten:**
 - Die Schaffung von Ersatzquartieren für durch einen Fledermaus- und in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Warendorf zu begünstigen.
 - Sollten Quartiere in der Fassade beschaffen bzw. entfernt werden sollen, sind die Vorgaben des § 30 BImSchG zu beachten. Demnach ist es u. a. zum Schutz von Nat-, Biot-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September etwas abzuscheiden oder auf den Stock zu setzen. Unbedingt vorher abzuzeichnen und die Flächen zu beschriften. Die Beschriftung des Zuwachses der Pflanzen sowie baulich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.
 - Grundlage: Faunistische Gutachten Dipl.-Geogr. Michael Schwartz (2016); Gemeinde Everswinkel, Bebauungsplan Nr. 10 „Bergstraße“ - 11. Änderung - Altersschutzliche Begleichung (inklusive Protokoll Alterschutzprüfung), Warendorf, November 2016.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
 - Begründung der Lärmschutzwand:** Sofern nicht eine zu beplantende Lärmschutzwand (z. B. zusammengefasst aus einzelnen Pflanztaschen) verwendet wird, ist eine durchgängige Begründung der Wand mit standortgerechten Kleinstgehölzen vorzunehmen. Pflanzhöhe: 1 Pflanze je angelegtem 1 m² Wand. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahme vorzunehmen. Ausfälle und abgestorbene Bäume sind gleichartig zu ersetzen.
 - Hinweis:** Gestaltung und Bepflanzung der Lärmschutzwand sollen in Abstimmung mit dem östlich angrenzenden Gewerbetrieber erfolgen.
- Anpflanzung standortgerechter Laubbäume:** An den entsprechend gekennzeichneten Standorten ist jeweils ein standortgerechter Laubbäumchen mit säulenartiger bzw. schmalkegelförmiger Wuchsform zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den Standorten kann bei notwendigen Zufahrten oder aus gestalterischen Gründen als Ausnahme um bis zu 3 m abgewichen werden. Die Anpflanzungen sind fachgerecht in der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen vorzunehmen. Ausfälle sind gleichartig in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Vorschlag geeigneter Gehölzen für den Straßenausbau/Baumreihe:** Säulenkiefer (Pinus domestica 'Aemulosa'), Felsenbirne (Betula pendula 'Elaeagnifolia'), Kugelweidenhain (Amaranthus terrestris), Weidenblättrige Esche (Fraxinus excelsior 'Raywood')
- Aufschleibende bedingte Festsetzung (§ 9(2) Nr. 2 BauGB)**
 - Das Wohnen gemäß § 4 BauNVO sowie die bestimmungsgemäße Nutzung der Gemeinbedarfsfäche als Kindergarten/Kindertagesstätte sind insgesamt erst ab dem Zeitpunkt der Herstellung der gesamten Lärmschutzwand gemäß textlicher Festsetzung B.III.1) zulässig.**
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i. V. m. § 86 BauNRO)**
 - Dachgestaltung**
 - a) Die in den WA-Teilflächen zulässigen Dachformen und -neigungen der Hauptbaukörper ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte. Bei untergeordneten Dachbauten, Zweckerböden, untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden (= Nebengebäude) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.
 - b) Dachbauten sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbereich (= i. d. R. 2. Ebene im Dachraum) sind Dachbauten unzulässig. Die Firstoberkante von Nebengebäuden muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante der Hauptgebäude liegen.
 - Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchböden und Dachschneitze (Loggen) dürfen in ihrer Gesamtlänge 45 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Bauteile in der Dachauf (Beispiel: im Regelfall am Fuß der Gaube in den Schnittpunkten mit der Dachfläche). Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten (Bestimmung des Ortsgangs: Außenkante der Dachfläche).
 - c) Als Dachdeckung sind für geneigte Hauptdächer Betondachsteine oder 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). Glasierte und glänzende Dachziegelsteine sind unzulässig. Bei untergeordneten Bauteilen, Gauden, mit Ausnahme von Schieppergauben, und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen sowie Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind zulässig.

- Fassadengestaltung im WA:**
 - Für Außenwände der Hauptgebäude sind in allen WA-Teilflächen Mauerziegel oder Klinker in roten bis rotbraunen Farbnuancen zulässig. In den Teilflächen WA1 und WA2 können bei einem abgestimmten Gesamtkonzept Mauerziegel oder Klinker auch in anderen Farbnuancen (z. B. grau/anthrazit) zugelassen werden.
 - Für 30 % Wandflächenanteil insgesamt (ohne Glasfassaden und Fenster) sowie für Nebengebäude sind in allen WA-Teilflächen auch andere Materialien (z. B. Putz, Glas, Metall, Holz etc.) zulässig.
- Gestalterische Einheit von Doppelhäusern:** Bei Doppelhäusern sind Außenflächenmaterial und Dachdeckung mit jeweiliger Farbgebung, Dachneigung, Gestaltung der Dachaufbauten und Gebäudehöhen (Sokkel-/Trauf-/Firsthöhe) einheitlich auszuführen.
- Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 4, 5 BauO)**
- Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur als standortgerechte Laubhecken zulässig.** Diese müssen mindestens 0,5 m (Stammfuß) Anpflanzungen von öffentlichen Flächen abgesetzt sein. Rückwärts zur Gartenmitte oder zwischen mehrreihigen Hecken sind Kombinationen mit baulichen Einfriedungen (z. B. Zaun, Holz) in maximal gleicher Höhe zulässig.
- Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW**

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zuwendungen 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.

Vorschläge für Schritttecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster

D. Hinweise zur Beachtung

- Altlasten und Kampfmittel**

Im Plangebiet sind keine Altablagungen oder Kampfmittelreste 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. Bei Verdacht auf Kampfmittelverunreinigungen sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg sowie das Ordnungsamt der Gemeinde Everswinkel zu verständigen.
- Bodendenkmale**

Bei Bodenergräbnissen können Bodendenkmäler entdeckt werden (kulturschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Metallfunde, Tonzerbische, aber auch Bodenverfärbungen etc.). Werden Bodenfunde entdeckt, ist dieses sofort der Unteren Denkmalbehörde der Gemeinde oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW). Die Entdeckung ist in unveränderten Zustand zu erhalten.
- Grund- und Niederschlagswasser (11. Änderungsbereich)**

Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabfluss nicht in Erd- und Kellerbereiche eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, soweit dieses im Entwässerungsplan nicht ausdrücklich vorgesehen ist.
- Ökologische Belange (11. Änderungsbereich)**

Die Berücksichtigung ökologischer Belange in Bauweise und Bauausführung wird nachdrücklich empfohlen. Diesbezügliche Anforderungen an Entwurf und Ausführung sind im Bebauungsplan festzulegen. Die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, die extensive Begründung von Flachdachern/Flach geneigten Dächern (bei statischer Eignung) u.v.m. Grünflächen oder Grundstücksflächen sind möglichst naturnah zu gestalten. Zur Bepflanzung sind möglichst standortgerechte, heimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden.

Übersicht Änderungsbereiche (7. Änderung nicht rechtskräftig)



GEMEINDE EVERSWINKEL **Auskunftsplan**
 Dieser Plan dient lediglich Informationszwecken. Rechtsverbindliche Auskünfte gibt die Gemeinde Everswinkel.

Bebauungsplan Nr. 10 "Bergstraße" einschließlich der 11. Änderung M.1:1.000

Hinweis: Diese Ausfertigung des Bebauungsplans berücksichtigt die Erstaufstellung, rechtskräftig seit dem 16.10.2017, die einschließlich 11. Änderung (rechtskräftig seit dem 09.08.2017).

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

