

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 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328);

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);

Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 29.05.2020 (GV. NRW. S. 376);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916).

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

<div style="background-color: #f08080; padding: 5px; display: inline-block; margin-bottom: 10px;">WA</div> <p>2 Wo</p>	<u>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u>
	<p>Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1, Teilflächen nach Nutzungsmaßen gegliedert</p> <p>Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.1.2</p>
	<u>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u>
	<p>Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt (§§ 16, 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.2.1:</p>
FHmax. 12,0 m	Zulässige Firsthöhe bei Steildächern (= Oberkante First), Höchstmaß, hier z. B. 12,0 m
THmax. 4,5 m	Zulässige Traufhöhe bei Steildächern (= Schnittkante der Außenfläche der Wand mit der Oberfläche der Dachhaut), Höchstmaß, hier z. B. 4,5 m
TH 5,5 - 6,5 m	Zulässige Traufhöhe bei Steildächern (= Schnittkante der Außenfläche der Wand mit der Oberfläche der Dachhaut), Mindest- und Höchstmaß, hier 5,5 m - 6,5 m
	Für WA1, WA2 und WA5 gilt: Eine Überschreitung der Traufhöhe gemäß Planeintrag ist auf einer Länge von 40 % der darunter liegenden Gebäudelänge um maximal 2,0 m zulässig.
GHmax. 10,5 m	Zulässige Gesamthöhe bei Flachdächern (= oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand (inkl. Brüstung) bzw. bei zurückgesetzten obersten Geschossen die Oberkante Attika des Dachaufbaus des obersten Geschosses), hier z. B. 10,5 m
OKFFmin.	Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9(3) BauGB), hier für alle überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet: Mindesthöhe Erdgeschossfußboden (OKFF), siehe textliche Festsetzung D.2.2

GRZ 0,4



Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4



Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier zwei Vollgeschosse



Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), zwingend, hier zwei Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier drei Vollgeschosse

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO):



- Offene Bauweise



- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



- Offene Bauweise, nur Einzel-, Doppelhäuser sowie abweichende Bauweise zulässig, siehe textliche Festsetzung D.3.4

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)



= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich

nicht überbaubare Grundstücksflächen



Randzone entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen und Carports, siehe textliche Festsetzung D.3.3



Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB): Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach (Detailregelung bei ggf. abweichender Grundstücksparzellierung zulässig)

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



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsflächen, öffentlich



Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier

- Wirtschaftsweg inkl. Anliegerverkehr, Rettungs- und Notfahrzeuge, öffentlich



- Fuß- und Radweg, öffentlich



- Stellplatzfläche, öffentlich

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:



- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

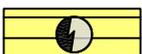
5. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung (§ 9(1) Nr. 12, 14 BauGB)



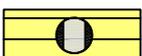
Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser



Fläche für unterirdischen Löschwassertank



Fläche für Trafostation



Fläche für Fernwärmeübergabestation

6. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung:

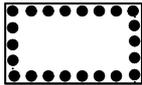
- Verkehrsgrün
- Spielplatz



7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)



Anpflanzung einer mindestens zweireihigen Hecke, siehe textliche Festsetzung D.5.1



Erhalt Gehölzgruppe, siehe textliche Festsetzung D.5.2



Anpflanzung einer dreireihigen Hecke, siehe textliche Festsetzung D.5.4

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)



Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach Lärmpegelbereichen, siehe textliche Festsetzung D.6.



Mittelungspegel von nachts > 45 dB(A) (relevant für Bereich östlich des Mittelungspegels bis zur Sendenhorster Straße K 19), siehe textliche Festsetzung D.6.1b)

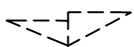
9. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen



Flächen, auf denen nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen (§ 9(1) Nr. 7 BauGB)



Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Carportanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB) in den Teilflächen WA4.



Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)

~34

Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m

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

Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper, hier:

SD 35° - 45°

Satteldach (SD) z. B. mit 35° - 45° Dachneigung

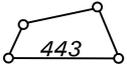
PDmax. 15°

Pulldach (PD) mit max. 15° Dachneigung

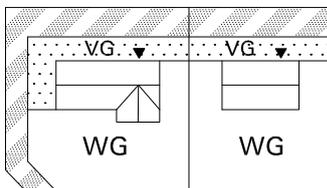
FDmax. 5°

Flachdach (FD) mit einer Neigung bis 5°

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

	Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
	Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (Teilung und Zuordnung erfolgen im Rahmen der Planrealisierung)
	Sperrpfosten (genaue Lage gemäß Ausführungsplanung)
	Vorgeschlagener Containerstandort (unverbindlich, genaue Anordnung im Rahmen der Planrealisierung)
	Höhenpunkte entlang der Gradiente gemäß Erschließungs-/Straßenausbauplanung (IBF Felling Beratende Ingenieure Partnerschaft mbB, Dülmen, 25.06.2020)

Definition Vorgarten (VG): Nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstückstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen/Gebäude von in der Regel 3,0 m - 5,0 m zu den Planstraßen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstück-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze). Wohngärten/Flächen mit Süd-/Westerschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.



hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG).

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

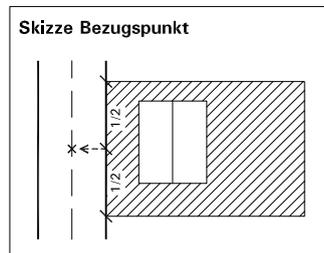
1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO): Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind im gesamten WA (WA1 bis WA5) die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

1.2 Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird in den Teilflächen WA1 bis WA3 und WA5 des Allgemeinen Wohngebiets wie folgt begrenzt (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): Zulässig sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude bzw. Einzelhaus respektive eine Wohnung je Doppelhaushälfte. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohneinheit zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

- 2.1 Berechnung des Bezugspunkts der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen:** Oberkante Fahrbahnmitte der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (OK fertige Erschließungsanlage), gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Bei zweiseitig erschlossenen Eckgrundstücken kann wahlweise auf eine der beiden Grundstücksseiten Bezug genommen werden.

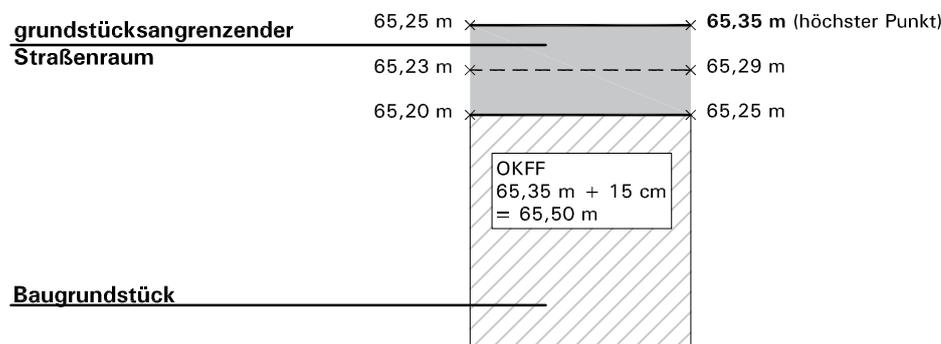
Erläuternde Skizze zum Bezugspunkt:



Grundlage: Erschließungs-/Straßenausbauplanung zum Bebauungsplan Nr. 59 „Bergkamp III“, IBF Felling Beratende Ingenieure Partnerschaft mbB, Dülmen, 25.06.2020. Diese Erschließungs-/Straßenausbauplanung wird beim Amt für Planen, Bauen und Umwelt der Gemeinde Everswinkel in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

- 2.2 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9(3) BauGB), hier für alle überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet:** Mindesthöhe Erdgeschossfußboden (OKFF) \geq höchster Punkt der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (OK fertige Erschließungsanlage; Straßenendausbau), gemessen im grundstücksangrenzenden Straßenraum des jeweiligen Baugrundstücks + 15 cm. Bei Eckgrundstücken bzw. zweiseitig erschlossenen Grundstücken sind beide Seiten (Straßenräume) zu berücksichtigen. Hier z. B. 65,35 m (OK fertige Erschließungsanlage) + 15 cm = 65,50 m Mindesthöhe Erdgeschossfußboden (OKFF).

Erläuternde Skizze zur Mindesthöhe Erdgeschossfußboden (OKFF):



Grundlage: Erschließungs-/Straßenausbauplanung zum Bebauungsplan Nr. 59 „Bergkamp III“, IBF Felling Beratende Ingenieure Partnerschaft mbB, Dülmen, 25.06.2020. Diese Erschließungs-/Straßenausbauplanung wird beim Amt für Planen, Bauen und Umwelt der Gemeinde Everswinkel in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

2.3 Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB:

- Gesamthöhen – Solaranlagen in den Teilflächen WA3 und WA4: 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.1.3a)).
- Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann in den Teilflächen WA4 und WA5 eine Überschreitung der in der Plankarte festgesetzten Höhe baulicher Anlagen z. B. durch Dachaufbauten für Maschinenräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen wie Schornsteine etc. zugelassen werden.
- Die festgesetzte maximale Traufhöhe im WA1 von 4,5 m bzw. im WA2 und WA5 von 6,5 m sowie im WA4 von 7,5 m kann für Zwerchgiebel/-häuser etc. auf einer Länge von bis zu 50 % der darunter liegenden Gebäudelänge bis zu einer Höhe von maximal 6,5 m im WA1, 9,0 m im WA2 und WA5 und 10,0 m im WA4 überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen, Stellplatzanlagen und Nebenanlagen sowie Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 2, 4, 22 BauGB i. V. m. §§ 12, 13, 14, 23 BauNVO)

3.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen gemäß § 23(5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.

3.2 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.

3.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in der in der Plankarte durch Schraffur festgesetzten Randzone entlang öffentlicher Verkehrsfläche unzulässig (Hinweis: Zur Sicherung des betrieblichen Raumbedarfs bezüglich unterirdischer Infrastrukturleitungen innerhalb der öff. Straßenverkehrsfläche). Ausgenommen sind Einfriedungen nach Maßgabe der Festsetzungen unter E.2.1; Zugänge und Zufahrten sowie ebenerdige offene Stellplätze sind ebenfalls zulässig.

3.4 Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO): In der Teilfläche WA5 sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. In Abweichung von der offenen Bauweise sind auch Gebäude mit über 50 m Länge zulässig.

3.5 Neu zu verlegende Versorgungsleitungen, wie z.B. Telekommunikations- und Stromleitungen, sind unterflur, also unterhalb der Geländeoberfläche bzw. der Straßen zu verlegen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB).

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen sind im Plangebiet zu beachten:

4.1 Zeitlich eingeschränkte Baufeldräumung: Die Baufeldräumung sowie Erdarbeiten sind ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis einschließlich 28.02. zulässig (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit).

Eine alternative zeitliche Umsetzung ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich, wenn fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sind.

4.2 Zeitliche Vorgaben zum Bauablauf: Die Schaffung der Baustelleneinrichtungsflächen ist bezüglich der als Bodenbrüter festgestellten Art Feldlerche ausschließlich außerhalb der Brutzeit (insgesamt zwischen Mitte März bis Ende August) vorzusehen. Die Bauarbeiten müssen beginnen, bevor das Brutgeschäft (vor Mitte März) angefangen hat und kontinuierlich fortgeführt werden.

Eine alternative zeitliche Umsetzung ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich, wenn fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sind.

4.3 Vorgaben zur Baustellenbeleuchtung: Die Baustellenbeleuchtung ist ausschließlich auf das Innere der Baustelle/n auszurichten.

4.4 Zeitliche Vorgaben zur Bauzeit: Bauarbeiten außerhalb von Gebäuden, die Lärm, Licht und menschliche Anwesenheit erfordern sind innerhalb der Nachtzeit (22:00 - 06:00 Uhr) unzulässig.

Grundlage: Hofer & Pautz GbR, Ingenieurgesellschaft für Ökologie, Umweltschutz und Landschaftsplanung, Altenberge: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Stufe II (ASP) zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 „Bergkamp III“, Oktober 2019.

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

5.1 Anlage einer zweireihigen Wildstrauchhecke (a):

Pflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortgerechter, heimischer Laubgehölze als geschlossene, nicht geschnittene Wildstrauchhecke, **mindestens zweireihig** und mit einem mittleren Pflanzabstand von jeweils 1,5 m in und 1,0 m zwischen den Reihen (= Pflanzdichte). Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

In den Pflanzstreifen sind Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen gemäß §§ 12(6), 14(1) BauNVO unzulässig. Ausgenommen sind ggf. zulässige Durchgänge und Einfriedungen.

Hinweis: Zur Artenwahl siehe Hinweis F.6.

5.2 Erhalt Gehölzgruppen:

Die festgesetzten Gehölzgruppen sind dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002). Abgängiger Bestand ist durch standortgerechte, heimische Laubbäume und -sträucher zu ersetzen.

Hinweis: Zur Artenwahl siehe Hinweis F.6.

5.3 Begrünung der Vorgärten (siehe Definition für Vorgärten unter Punkt C.):

In den Teilflächen WA1 bis WA3 und WA5 sind die Vorgärten je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

5.4 Anlage einer dreireihigen Wildstrauchhecke (b):

Pflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortgerechter, heimischer Laubgehölze als geschlossene, nicht geschnittene Wildstrauchhecke, **dreireihig** und mit einem mittleren Pflanzabstand von jeweils 1,5 m in und 1,0 m zwischen den Reihen (= Pflanzdichte). Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Hinweis: Zur Artenwahl siehe Hinweis F.6.

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

6.1 Passiver Schallschutz nach DIN 4109, Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen:

- a) Innerhalb der in der Plankarte eingetragenen **Lärmpegelbereiche** sind zum **Schutz vor Verkehrslärm** bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R_{w, res} der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich/maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R _{w, res} der Außenbauteile, jeweils für	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.	Büroräume u.ä.
III / 61 – 65 dB (A)	35 dB	30 dB
IV / 66 – 70 dB (A)	40 dB	35 dB

- b) Schlafräume und Kinderzimmer, sofern sie auch als Schlafräume genutzt werden, sind in dem Bereich mit verkehrsbedingten Mittelungspegeln von nachts > 45 dB(A) (siehe Legende Punkt B.8, relevant für Bereich östlich des Mittelungspegels bis zur Sendenhorster Straße K 19), mit schalldämmten, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen auszustatten.

- c) Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Grundlage: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 59 „Bergkamp III“ der Gemeinde Everswinkel, Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau, 24.01.2020 (Hinweis: Fortschreibung des Gutachtens vom 26.11.2019 (siehe Anlage A.3 gemäß Bebauungsplanbegründung) hinsichtlich optionaler Kindertagesstätte (KITA))

Hinweis: Die DIN 4109 wird beim Amt für Planen, Bauen und Umwelt der Gemeinde Everswinkel in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

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

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89(1) Nr. 1 BauO)

- 1.1 Die **Sockelhöhe** (= OK Fertigfußboden Kellergeschossdecke) darf maximal 0,5 m über der Bezugshöhe D.2.1 nach § 18 BauNVO (= Oberkante Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße) liegen.

1.2 Dachgestaltung:

- a) **Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper** gemäß Eintrag in der Plankarte. Bei untergeordneten Dachaufbauten (wie z. B. Dachgauben nach E. 1.2.c), Zwerchgiebeln, untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden (= Nebendächer) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

- b) **Dachüberstand:** Der zulässige Dachüberstand (horizontal gemessen) 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 nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= i. d. R. 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig. Die **Firstoberkante von Nebendächern** muss mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst liegen.

Dachgauben sind nur als Giebeldachhäuschen und als Schleppgaube mit einer **maximalen Breite** von bis zu 50 % der jeweiligen Dachfläche zulässig. Diese wird gemessen als größte Länge der Bauteile in der Dachhaut (Beispiel: im Regelfall am Fuß der Gaube in den Schnittpunkten mit der Dachfläche). Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom **Ortgang** ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten (Bestimmung des Ortgangs: Außenkante der Dachfläche).

Mehrere Dachgauben in einer Dachfläche und Dachgauben aneinander grenzender Dachflächen unterschiedlicher Gebäude sind in gleicher Anordnung, Höhe, Form, Farbe und Material auszuführen.

Dacheinschnitte und Dachloggien 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, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur.

1.3 Solaranlagen in allen Teilflächen des WA, es gelten folgende Anforderungen:

- a) **Flachdächer** von Hauptbaukörpern und Nebenanlagen wie Garagen/Carports mit einer Neigung bis 5°:
- Ausnahmeregelung zur Gesamthöhe gemäß § 31(1) BauGB, siehe Festsetzung D.2.2a)
 - Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) von mindestens 2 m bei Hauptbaukörpern und von mindestens 1 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.2.3a)).

b) Geneigte Dachflächen (Steildächer) ab einer Neigung von 5°:

- 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.

1.4 Extensive Dachbegrünungen sind im gesamten Plangebiet ausdrücklich zulässig.

1.5 Fassadengestaltung:

Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich folgende **Materialien und Farben** zugelassen:

Ziegelmauerwerk

Putz: weiße und helle Gelb- und Grautönungen (Definition „helle Gelb- und Grautönungen“ nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben aus dem gelben Farbbereich (G80Y-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.

1.6 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern und Hausgruppen: Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Außenflächenmaterial und Dacheindeckung mit jeweiliger Farbgebung, Dachneigung, Gestaltung der Dachaufbauten und Gebäudehöhen (Sockel-/Trauf-/Firsthöhe) einheitlich auszuführen.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 89(1) Nr. 5 BauO)

2.1 Einfriedungen:

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind nur heckenartig aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen oder als 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 Einfriedungen (z. B. Zaun, Holz) in maximal gleicher Höhe zulässig.

Vorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster.

2.2 Mülltonnen/Abfallbehälter sind in Vorgärten (siehe Definition für Vorgärten unter Punkt C.) nur zulässig, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzungen, Holzblenden und begrünte 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. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 86 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden. Bei Zweifelsfällen in Gestaltungsfragen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.

F. Hinweise

1. Bodendenkmale

Werden bei Bodeneingriffen im Plangebiet Bodendenkmäler entdeckt (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Metallfunde, Tonscherben, aber auch Bodenverfärbungen etc.), ist dieses der Gemeinde Everswinkel oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, Tel. 0251/591-8801, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Sämtliche Arbeiten sind sofort einzustellen.

2. Artenschutz

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 Pflegeschritte 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.

Additive Störungen durch Licht sind zu vermeiden. Lampen und Leuchten sind im Außenbereich auf das Notwendige zu beschränken. Beleuchtungszeiten und -intensitäten sind zu minimieren (z. B. Abdimmen). Blendwirkungen sind zu unterbinden (z. B. Verwendung geschlossener Lampengehäuse, Ausrichtung des Lichtkegels nach unten, geringe Masthöhen etc.). Weiterhin sind Leuchtmittel mit nur sehr geringem Blaulicht- bzw. UV-Anteil mit einem Spektralbereich zwischen 540 - 650 nm sowie einer Farbtemperatur < 2.700 Kelvin zu verwenden. Im Beleuchtungskonzept sollte Berücksichtigung finden, dass mit Ausnahme notwendiger Verkehrs- und allgemeiner Sicherheitsmaßnahmen insbesondere ein Ausleuchten der gemäß § 9(1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB festgesetzten Bereiche ausgeschlossen wird. Sollten die Anforderungen mit marktgängigen Lösungen nicht abgedeckt werden können, kommen ggf. auch ergänzende Lösungen mit anderen technischen Ausführungen, durch Abdimmen oder zeitweisem Abschalten etc. infrage.

3. Altlasten

Der Gemeinde Everswinkel sind weder im Plangebiet noch im Umfeld Altlasten oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Grundsätzlich gilt, dass nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz allgemein 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.

4. Kampfmittel

Im Plangebiet und im näheren Umfeld sind keine Kampfmittel bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung 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.

5. Grund- und Niederschlagswasser

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, soweit dieses im Entwässerungsplan nicht ausdrücklich vorgesehen ist.

6. Ökologische Belange

Die Berücksichtigung ökologischer Belange in Bauweise und Bauausführung wird nachdrücklich empfohlen. Dieses betrifft z. B. Maßnahmen zur Wasser- und Energieeinsparung, die Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe u. v. m. Grünflächen oder Grundstücksfreiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten. Zur Bepflanzung sind möglichst standortgerechte, heimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Empfohlen werden auch die extensive Begrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern (bei statischer Eignung) sowie Fassadenbegrünungen. Bei Grenzgaragen ist jedoch die nachbarliche Abstimmung erforderlich.

Vorschläge für standortgerechte, heimische oder kulturhistorisch bedeutsame Gehölze:

Bäume I. Ordnung, Auswahl:

Esche	Fraxinus excelsior
Sand-Birke	Betula pendula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Rot-Buche	Fagus silvatica
Winterlinde	Tilia cordata
Spitz-Ahorn	Acer platanoides

Bäume II. und III. Ordnung, Auswahl:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Traubenkirsche	Prunus padus
Holz-Apfel	Malus silvestris
Mehlbeere	Sorbus intermedia

Hochstamm-Obstbäume, Regionalsorten

Sträucher, Auswahl:

Beerenobst div.		Schlehe	Prunus spinosa
Brombeere	Rubus fruticosus	Schw. Holunder	Sambucus nigra
Haselnuss	Corylus avellana	Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Kornelkirsche	Cornus mas	Weißdorn	Crataegus monogyna

Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen, z. B.:

Efeu	Hedera helix	Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Geißblatt	Lonicera caprifolium	Knöterich	Polygonum aubertii
Gem. Waldrebe	Clematis vitalba	Wilder Wein	Parthenocissus tricu.

Schnitthecken, z. B.:

Rot-Buche	Fagus silvatica	Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulg. `Atrov.`	Eibe	Taxus baccata
Weißdorn	Crataegus monogyna	Lorbeerkirsche	Prunus laur. `Herbergii`

7. Ausgleichsmaßnahmen

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen:

Gemäß Bebauungsplanunterlagen kann der vorliegende Eingriff nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Plangebiets ausgeglichen werden. Der Ausgleich des verbleibenden Biotopdefizits in der Höhe von ca. 15.412 ökologischen Werteinheiten (ÖWE) erfolgt über unterschiedliche Öko-Konten. Aus dem Ökokonto K184 „Köppinger Bach II“ werden durch die Entwicklung weiterer Aufwertungsmaßnahmen im Bereich des Köppinger Bachs durch Anlage von Kleingewässern, Sukzessionsflächen und Gehölzen (Gem. Everswinkel, Flur 27 Flurstück 68, 57, 58, Flur 28 Flurstück 26, 28, 25, Flur 35 Flurstück 51, 104, 117, 133 und Flur 37 Flurstück 82, 108, 110) 12.962 ÖWE ausgeglichen. 407 ÖWE werden durch Punkte aus dem Ökokonto K37 „Gut Brückhausen/Angelauen“ durch Anlage von Extensivgrünland mit Obstwiesen und Sukzessionsstreifen an der Angel bei Gut Brückhausen (Gem. Alverskirchen, Flur 26 Flurstück 38, 71 und Flur 25 Flurstück 17, 38) kompensiert. Weitere 2.043 ÖWE werden aus dem Ökokonto K189 „Angelrenaturierung“ durch Renaturierung der Angel am Naturschutzgebiet Angelniederung (Gem. Alverskirchen, Flur 21 Flurstück 5, 6 und Flur 23 Flurstück 25) ausgeglichen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden dem vorliegenden Baugebiet gemäß § 135a (2) BauGB zugeordnet. Die Umsetzung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises.

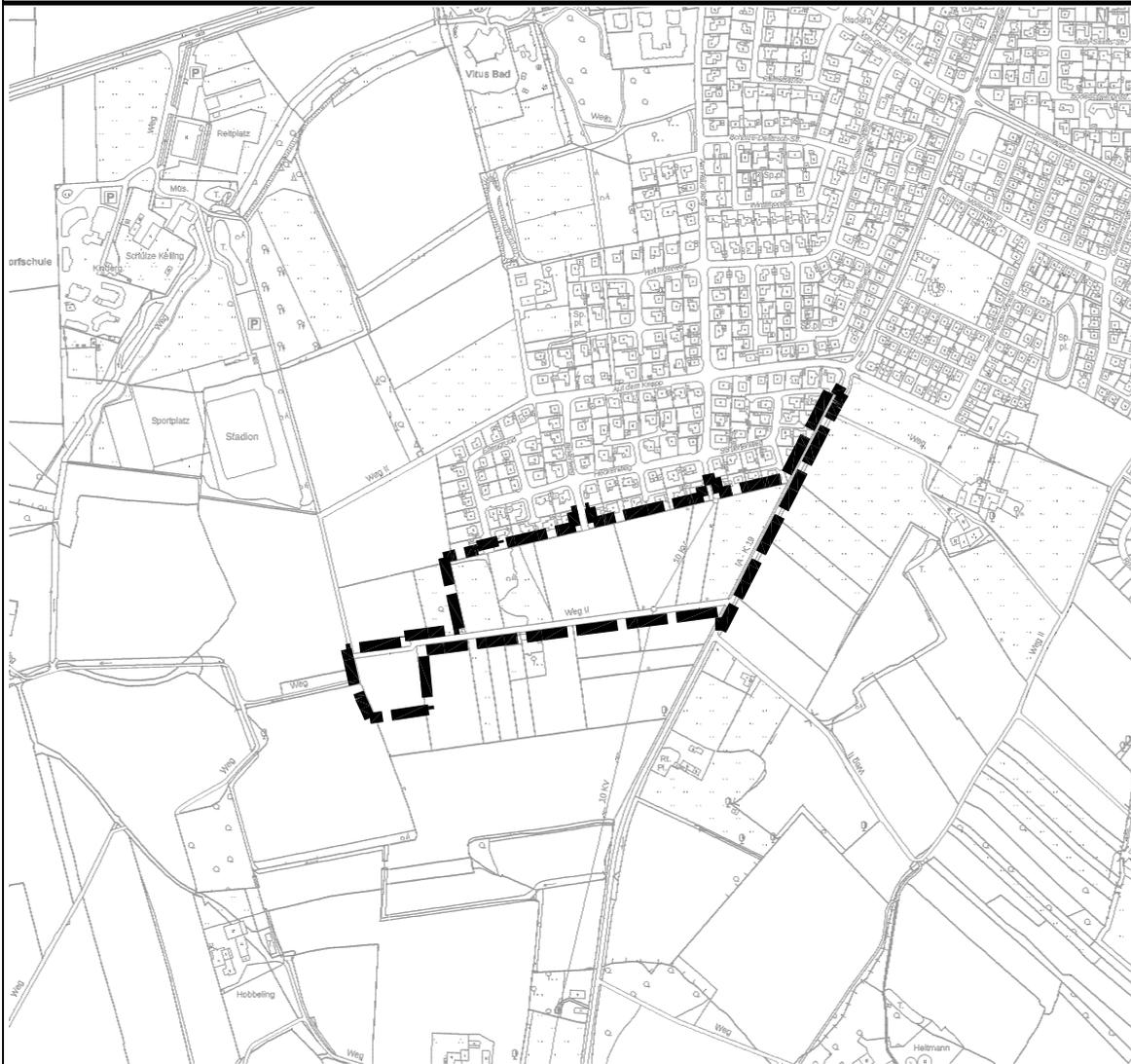
Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für die Feldlerche:

Die gemäß Bebauungsplanunterlagen definierte artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für die Feldlerche wird auf einer Teilfläche von 10.000 m² des Grundstücks Gemarkung Alverskirchen, Flur 17, Flurstück 3 teilw. in ca. 1,5 km Entfernung süd-westlich des Bergkamp III umgesetzt. Die notwendigen vertraglichen Regelungen zwischen der Gemeinde und der Stiftung Westfälische Kulturlandschaft, Schorlemerstraße 11, 48143 Münster, über die durchzuführende CEF-Maßnahme wurden am 06.07.2020 geschlossen. Die rechtlich dauerhaft dingliche Sicherung im Grundbuch erfolgt aufbauend auf den Satzungsbeschluss. Die Umsetzung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises.

GEMEINDE EVERSWINKEL:

BEBAUUNGSPLAN NR. 59

„BERGKAMP III“



Gemarkung Everswinkel

Übersichtskarte: M 1:10.000

0 50 100 m

Katasterkarte im Maßstab 1:1.000

Planformat: 148 cm x 90 cm



Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29

Dezember 2020

Gez.: Pr
Bearb.: Lo