A. Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- MK — Kerngebiet (§ 7 BauNVO), siehe B. 1.1

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß, siehe B. 2.1
- (0,8) — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß, siehe B. 2.1
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II–III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- II ▲ — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit Einschränkung, s.B.2.2
- II–III ▲ — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß mit Einschränkung, siehe B. 2.2
- (II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- TH 7,25m — Maximale Traufhöhe in Meter, siehe B. 5.4
- FH 10,5m — Maximale Firsthöhe in Meter, siehe B. 5.5
- GHmax. 79,5 m ü.NHN — Zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen (=Oberster Gebäudeabschluss), Höchstmaß, z. B. 79,5m ü. NHN, siehe B. 5.6
- GH 75,5 m - 76,2 m ü.NHN — Zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen (=Oberster Gebäudeabschluss), Mindest- und Höchstmaß, 75,5 m – 76,2 m ü. NHN, s. B. 5.6

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

- o — Offene Bauweise
- (E) — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- (D) — Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig
- (ED) — Offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- (H) — Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
- — Offene Bauweise, Einzel- u. Doppelhäuser u. Hausgruppen zulässig
- g — Geschlossene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise, siehe B. 3.1
- b — Besondere Bauweise, siehe B. 3.2
- 2 Wo — höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Grundstück
- Baulinie
- Baugrenze
- Baugrenzen bzw. Gebäudeseiten, für die eine vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandfläche gilt siehe B. 3.3
- ▽ — Grenzbebauung, siehe B. 3.2
- Bebauung bis zur Straßenbegrenzungslinie, siehe B. 3.4

4. Verkehrsflächen

- Verkehrsfläche
- P — hier: Parkplatz
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- hier: Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich
- ▲ — Anschluss an die Verkehrsanlagen/ Zufahrt
- Sichtdreieck, siehe B. 4.3

5. Flächen für Versorgungsanlagen

- Fläche für Versorgungsanlage
- ● — hier: Elektrizität

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- 10kV — Erdkabel (10 kV)
- W — Wasserleitung
- K — Kanalleitung

7. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- (V) — Zweckbestimmung: Bestandteil von Verkehrsanlagen
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- Erhaltenswerter Baumbestand
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken
- Anpflanzung einer Schnitthecke, siehe B. 4.4 (I.)
- Erhalt von Bäumen und Kronentraufe, siehe B. 4.4 (II.)

8. Sonstige Planzeichen

- Ga — Flächen für Garagen, siehe B. 4.1
- St — Flächen für Stellplätze, siehe B. 4.1
- Ga/St — Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze, siehe B. 4.1
- (1) — Zuordnungskennziffer der Garagen- und Stellplatzflächen zum Bauland, siehe B. 4.2
- TG — Umgrenzung von Flächen für die Tiefgarage außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen (§9(1) Nr. 4 BauGB)
- L (A) — mit Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen
- G (A) — mit Gehrecht zugunsten der Anlieger belastete Flächen
- GF — mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit Fahrrecht zugunsten der Anlieger belastete Flächen
- GFL (A) — mit Geh, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen
- GFL (A,V) — 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 u. -neigung
- Abgrenzung unterschiedlicher festgesetzter Hauptfirstrichtungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

9. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- SD — Satteldach
- WD — Walmdach
- PD — Pultdach, siehe siehe B. 5.2
- FD — Flachdach, siehe siehe B. 5.2
- 35°- 45° — zulässige Dachneigung +/- 3°
- 0°- 45°* — zulässige Dachneigung +/- 3° mit Einschränkung, siehe B. 5.2
- ↔ — Hauptfirstrichtung
- Passage oder Arkade
- Gestaltungsvorgaben, siehe B. 5.6 bis B. 5.9

10. Nachrichtliche Darstellungen / Hinweise

- D — Baudenkmal
- Erhaltungsbereich
- Erhaltungswerter Straßenraum
- Vermutetes Baudenkmal gemäß § 2.5 DSchGNW (siehe Hinweis C.3)
- Belastung mit umweltgefährlichen Stoffen, siehe D. 4.
- (H) — Standort für Bushaltestelle
- 5m — Maßangaben in Meter
- Flurstücksgrenze
- 1645 — Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude / bauliche Anlagen
- Höhenpunkte in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92)
- Eingemessene Bäume mit Standort und Kronentraufe

B. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Kerngebiet

Im MK-Gebiet sind Wohnungen über dem Erdgeschoss zulässig

18. Änderungsbereich:
Nicht zulässig sind im MK-Gebiet Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten. Ausnahmsweise können sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Die Ausnahmen gem. § 7 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Oberhalb des Erdgeschosses sind in dem mit Satteldach festgesetzten Bereich nur Wohnungen zulässig (§7 Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO). Soweit das III. Vollgeschoß ganz oder teilweise geneigte Dachfläche hat, sind oberhalb dieses Geschosses keine (sonstigen) Wohnungen zulässig (§7 Abs. 2 Ziffer 7 BauNVO).

19. Änderungsbereich:
Nicht zulässig sind im MK-Gebiet Nutzungen gem. § 7 Abs. 2 Ziffern 1-5, 7 BauNVO. Die Ausnahmen gem. § 7 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

19. Änderungsbereich:
Im Änderungsbereich sind Wohnungen im Erdgeschoss zulässig.

25. Änderungsbereich
Im MK-Gebiet sind gemäß § 1(5) BauNVO i.V.m. § 7(2) Nr. 7 BauNVO Wohnungen nur ausnahmsweise ab dem ersten Obergeschoss zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche und Geschoßfläche

17. Änderungsbereich
Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

2.2 Vollgeschosse

Bei der Festsetzung der Vollgeschosse als Höchstgrenze mit Einschränkung, ist das höchstzulässige Geschoss nur in dem als Vollgeschoss anzurechnenden Dachraum zulässig.

Bei der Festsetzung der Vollgeschosse als Mindestgrenze mit Einschränkung (ohne ein im Dachraum anzurechnendes Vollgeschoss) und als Höchstgrenze, ist das höchstzulässige Geschoss nur in dem als Vollgeschoss anzurechnenden Dachraum zulässig.

18. Änderungsbereich:
Innerhalb der überbauten Fläche können Geschoßabgrenzungen bis zu 3,0 m über-/ unterschritten werden (§16 Abs. 6 BauNVO).

2.3 Höhe Oberkante Erdgeschoßfußboden

Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf maximal 0,5 m über dem Gehweg der zugeordneten Verkehrsanlagen vor dem Gbäude liegen.

17. Änderungsbereich:
Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf maximal 0,5 m über der Krone der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

25. Änderungsbereich:
Die Bezugshöhe je Baugrundstück wird wie folgt definiert: 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 gilt die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen.

26. Änderungsbereich:
Definition des Bezugspunkts der Firsthöhe je Baugrundstück: Mittelwert der 2 höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahn in Höhe der 2 Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie der Overbergstraße.

3. Bauweise und vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandfläche

3.1 Abweichende Bauweise (§ 9(1) Nr. 2 BauGB):

25. Änderungsbereich:
Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. An die östlichen Grundstücksgrenzen (Flurstück 1605, 1606) muss in der gesamten Tiefe der Baufelder heran gebaut werden.

3.2 Besondere Bauweise, hier: halboffene Bauweise

Die Gebäude sind jeweils an der mit ▷ gekennzeichneten Grundstücksgrenze als Grenzbauten zu errichten. Gegen die Entsprechende andere Grenze zum Nachbarn ist ein Abstand von 3 m einzuhalten Garagen und Stellplätze sind im Bereich des 3 m-Abstandes zulässig.

3.3 Tiefe der Abstandsfläche:

18. Änderungsbereich
Zwischen dem vorhandenen und geplanten Gebäude (n) im Verlauf der Bergstraße im Abschnitt zwischen der Vitus- und Dr. Pöllmann-Straße ist im Interesse der Wahrung der historischen Bedeutung und der Erhaltung/ Fortführung der bauhistorischen Eigenart des alten Ortskernes ein geringeres als das sich aus § 6 BauONW ergebende Abstandsmaß zulässig (§ 81 Abs. 1 Ziffer 5 BauONW); maßgebend für den Abstand der Gebäude sind die jeweils festgesetzte Baulinie bzw. Baugrenze.

24. u. 25. u. 27. Änderungsbereich:
Die Tiefe der Abstandfläche beträgt entlang der hierfür markierten Baugrenze bzw. Gebäudeseite abweichend von § 6(5) BauO NRW 0,24 H (bei H = Wandhöhe gemäß § 6(4) BauO NRW), mindestens jedoch 2,0 m.

3.4 Bebauungsmöglichkeit bis zur Straßenbegrenzungslinie

Im Einzelfall kann für die mit ▨ gekennzeichneten Bereiche als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Bebauung bis zur Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden, wenn

- das Westfälische Amt für Denkmalpflege eine Grenzbebauung zustimmt und
- der Eigentümer des Nachbargrundstücks sich durch öffentlich-rechtliche Erklärung verpflichtet, sein Gebäude ebenfalls auf der gemeinsamen Grenze zu errichten.

4. Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

4.1 Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Fläche sind Garagen und Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen (§12 (6) BauNVO). Von dieser Festsetzung kann eine Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn

- die gesamten Anlagen sich städtebaulich in die umgebende Bebauung einfügen,
- die Garagen mit gleichem Material und der Farbe wie das Hauptgebäude erstellt werden bzw. die Nebenanlagen in Material und Farbe so gestaltet werden, dass sie nicht verunstaltend wirken und
- die Seitenwände dieser Anlagen, soweit diese von öffentlichen Verkehrsflächen eingesehen werden können, so eingegrünt werden, dass sie weitgehend nicht sichtbar sind.

17. Änderungsbereich:
Die Anlage von Stellplätzen/Garagen ist nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig; im Bereich der sog. Vorgärten (zwischen der erschließenden öffentlichen Verkehrs- / Straßenfläche und den jeweils parallel festgesetzten östlichen Baugrenze) sind offene / geschlossene Garage nur auf den entsprechenden festgesetzten Flächen zulässig. Die Befestigung der Stellplatzflächen ist mit Rasengittersteinen auszuführen.

26. Änderungsbereich:
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zulässig.

27. Änderungsbereich:
I. 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.
II. 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.
III. Die Tiefe der Abstandfläche beträgt entlang der hierfür markierten Baugrenze bzw. Gebäudeseite abweichend von § 6(5) BauO NRW mindestens 2,0 m.

4.2 Gemeinschaftsstellplätze und -garagen

Die Flächen für Stellplätze und Garagen mit Zuordnungsziffer dienen den durch gleiche Zuordnungsziffern gekennzeichneten Baublöcken.

4.3 Sichtdreiecke

Die eingeschlossenen Flächen im Sichtdreieck sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung (z. B. Bäume, Sträucher, sonstige Bepflanzung, Einfriedung) ab 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

4. 4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)-

27. Änderungsbereich
I. Anpflanzung einer Schnitthecke:
Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortgerechter, heimischer Gehölze als mindestens einreihige, geschlossene Schnitthecke. Mindestens drei Pflanzen je lfd. Meter, Mindesthöhe 1,2 m über Geländeniveau. Artenvorschläge: Hainbuche, Weißdorn, Liguster. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.
II. 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 Kronentraufbereich. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind.

5. Gestaltung baulicher Anlagen sowie Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

5.1 Gestaltungssatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Regelungen der Gestaltungssatzung für die Ortskerne Everswinkel und Everswinkel/ Alverskirchen vom 07. Mai 1987 ergänzend zu beachten.

5.2 Dachneigung

Die mit 0°- 45°* Dachneigung festgesetzte 1-geschossige rückwärtige Bebauung kann mit einem Flachdach oder mit einem bis zu 45° geneigten Dach ausgebildet werden.

17. Änderungsbereich
Bei aneinanderliegenden Hauptbaukörpern müssen Traufhöhe und Dachneigung angepasst werden.

18. Änderungsbereich
Für die Bereichsabgrenzung Flachdach / Satteldach gilt insoweit B 2.2. gem. § 9 Abs. 1 BauGB entsprechend.

25. u. 27. Änderungsbereich
Flachdach, zulässige Dachneigung maximal 5°

27. Änderungsbereich
Pultdach, zulässige Dachneigung maximal 10°

5.3 Drempel

Drempel sind bei allen Neubaumaßnahmen max. bis zu einer Höhe von 0,50 m, gemessen von der Oberkante der obersten Geschoßdecke bis Unterkante Fußpfette zulässig.

17. Änderungsbereich:
Drempel sind in den mit einer max. Traufhöhe von 6,5 m festgesetzten Bereichen maximal bis zu einer Höhe von 0,7m zulässig, in den mit einer max. Traufhöhe von 4,1 m festgesetzten Bereichen maximal bis zu einer Höhe von 1,3 m , jeweils gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossdecke bis zum Schnittpunkt der Innenseite der Fußpfette mit der Unterkante des Sparrens.

19. Änderungsbereich:
Im Änderungsbereich ist die Einhaltung einer bestimmten Drempelhöhe nicht erforderlich.

5.4 Traufhöhe

Die Traufhöhe, gemessen von Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum Traufpunkt, darf in Abhängigkeit von der Geschossigkeit folgende Höhen nicht überschreiten:
1-geschossig = 3,75 m
2-geschossig = 6,75 m
3 geschossig = 9,75 m

17. Änderungsbereich:
Die Traufhöhe, gemessen von der Krone der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zum Traufpunkt - Oberkante Dachrinne- darf 4,10 m / 6,50 m nicht überschreiten.

25. Änderungsbereich:
Die Traufhöhe ist die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

5.5 Firsthöhe

18. u. 19. Änderungsbereich:
Die maximale Firsthöhe bestimmt sich von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß bis Oberkante Firstpfanne

26. Änderungsbereich:
Definition des Bezugspunkts der Firsthöhe je Baugrundstück: Mittelwert der 2 höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahn in Höhe der 2 Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie der Overbergstraße.

5.6 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

27. Änderungsbereich:

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 B.5.8).

5.7 Dachüberstände

Dachüberstände, gemessen von der Außenkante des Mauerwerks bis zur Außenkante der Dachrinne sind in einer Breite von bis zu 50 cm zulässig.

27. Änderungsbereich
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.

27. Änderungsbereich
Dachaufbauten sind unzulässig.

5.8 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist nur in rotem Material –RAL 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016 - zulässig.

27. Änderungsbereich
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.

27. Änderungsbereich
Für Solaranlagen gelten folgende Anforderungen:
a) **Flachdächer** von Hauptbaukörpern und Nebenanlagen wie Garagen/Carports mit einer Neigung bis max. 5°:
- Ausnahmeregelung zur Gesamthöhe gemäß § 31(1) BauGB, siehe Festsetzung B. 5.6 b)
- Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehenden 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 B. 5.6 b).

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.

Extensive Dachbegrünungen sind im gesamten Plangebiet zulässig.

5.9 Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen maximal 1/3 der Trauflänge betragen und müssen mindestens 2 m Abstand von den Giebelwänden einhalten.

17. Änderungsbereich
Dachgauben und -einschnitte müssen mindestens 2,00m Abstand zu Graten, Kehlen, Giebelwänden und Ortgängen einhalten; maßgebend ist der jeweilige Fußpunkt der Gaube bzw. des Einschnitts. Die Gauben auf einer Dachflächenseite müssen gleich gestaltet werden (z. B. nur Schleppgauben) und dürfen nur unterhalb der Firsthöhe angeordnet werden.

5.10 Dachgestaltung Garagen, Nebengebäude

Garagen, die nicht innerhalb des Gebäudes errichtet werden, sind mit einem Satteldach auszuführen, wobei die Dachneigung der das Hauptgebäude anzupassen ist. Soweit die Garagen außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden, ist von öffentlichen Verkehrsflächen ein seitlicher Abstand von mindestens 0,80 m einzuhalten.

17. Änderungsbereich
Garagen und Nebenanlagen sind flach abzudecken oder mit einem dem Dach des Hauptgebäudes in Material, Farbe und Neigung angepassten Satteldach zu versehen.

25. Änderungsbereich
Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

5.11 Fassadengestaltung

17. Änderungsbereich
Die Außenwandflächen der Hauptbaukörper/ Wohngebäude sowie geschlossener Garagen und Nebenanlagen sind in rotbraunem Verblendmauerwerk auszuführen; ausgenommen sind glasierter Klinker und Kalksandsteinvormauerwerk. Untergeordnete Teilflächen bis zu 15% der Außenwandflächen können in anderen Materialien mit matter und rauher Oberfläche ausgeführt werden.

17. Änderungsbereich
Offene Garagen können im Wege der Ausnahme als Carport zugelassen werden, wenn
- das Holzwerk naturfarben belassen wird
- ein lichtdurchlässiger oberer Abschluss vorgesehen wird
- das Carport eine berankende Bepflanzung erhält.

27. Änderungsbereich
Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich folgende **Materialien und Farben** zugelassen:
Ziegelmauerwerk: rote bis rotbunte Farbtönungen.
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.

5.12 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

17. Änderungsbereich –Einfriedungen-
Als Einfriedungen im Bereich der Vorgärten sind nur lebende Hecken zulässig, wobei einheimische und dorfgerechte Pflanzenarten zu wählen sind.
Als Abgrenzung der Wohngärten können auch Zäune bis zu 1,00 m Höhe errichtet werden, jedoch nur in Verbindung mit einer beidseitigen Begrünung.

17. Änderungsbereich -Vorgartenbereich/ Stellplätze-
Die Gestaltung der sog. Vorgartenbereiche bzw. der in diesen Bereichen festgesetzten Stellplätze hat gem. dem Gestaltungsplan zur 17. Änderung zu erfolgen (siehe Planzeichnung).

27.Änderungsbereich
-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 Gartenninnenseite oder zwischen mehrreihigen Hecken sind Kombinationen mit baulichen Einfriedungen (z. B. Zaun, Holz) in maximal gleicher Höhe zulässig.

-Mülltonnen/Abfallbehälter- sind entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen nur zulässig, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzungen, Holzblenden und begrünte Rankgerüste oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

C. Hinweise zur Beachtung

1. Abstandsflächen

An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Straßenräumen ⇨ ⇦ "Vitusstraße, Bergstraße" sind die erforderlichen Abstandsflächen zur gegenüberliegenden Bebauung unterschritten. Durch eine Ortssatzung der Gemeinde Everswinkel werden in diesem Straßenräumen zur Wahrung der städtebaulich erhaltenswerten Eigenart des Straßenraumes geringere Abstände zugelassen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 BauONW).

2. Immissionsbereiche

Bei Bauvorhaben in den Immissionsbereichen der K 3 (Vitusstraße - Alverskirchener Straße) und der K19 (Bergstraße) hat die Baugenehmigungsbehörde den Bauherren im bauaufsichtlichen Verfahren schriftlich zu empfehlen, im eigenen Interesse diejenigen baulichen Vorkehrungen zu treffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Immissionsbereich der K3:
1. Wohnbebauung auf den Flurstücken 753, 754, 789 und 190 bis zu einer Tiefe von 80 m zur Straßenachse.
2. Die im MK-Gebiet ab 1. Obergeschoß gelegenen Wohnungen bis zu einer Tiefe von 15 m zur Straßenachse.

Immissionsbereich der K19:
Wohnbebauung im gesamten Verlauf beiderseits der Bergstraße bis zu einer Tiefe von 35 m zur Straßenachse.

Der westliche Bereich des Bebauungsplanes wird von der Richtfunktrasse 252 602/001 der Deutschen Bundespost tangiert. Einzelheiten über Beschränkungen im Trassenbereich können bei der Oberpostdirektion in Münster erfragt werden.

18. Änderungsbereich
Wegen der Verkehrslärmimmissionen im gesamten Verlauf der Bergstraße sowie der Stellplätze an der Dr. Pöllmann-Straße werden vorsorglich Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Darüber hinaus wird angeregt, dass nach Möglichkeit die konkrete Gebäudeplanung und Grundrissgestaltung dafür Sorge trägt, Wohn- und Schlafräume auf der Berg- und Dr. Pöllmann-Straße abgewandten Seiten anzuordnen.

3. Bodendenkmäler

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

27. Änderungsbereich
Der Änderungsbereich stellt im vollem Umfang eine **archäologische Verdachtsfläche** dar. Es handelt sich um ein vermutetes Bodendenkmal gemäß § 2.5 DSchG NW. 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

4. Altablagerungen oder Kampfmittelfunde

Im Plangebiet sind **Altablagerungen oder Kampfmittelfunde** nicht bekannt, können jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden, die Durchführung von Bauvorhaben sollte daher mit der gebotenen Vorsicht erfolgen. 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 Kampfmittelvorkommen sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg sowie das Ordnungsamt der Gemeinde Everswinkel ist zu verständigen.

18. Änderungsbereich
Im gekennzeichneten Bereich haben sich in der Vergangenheit 2 Tanksäulen für Benzin und Dieselöl mit Tanks von je 3.000 l Inhalt befunden, die zwischenzeitlich entfernt wurden. Da eine Bodenbelastung nicht ausgeschlossen werden kann, sollte die Durchführung aller beabsichtigten Bauvorhaben mit der gebotenen Aufmerksamkeit erfolgen. Sofern der Verdacht auf Bodenbelastungen aufkommt, z. B. durch Bodenverfärbungen, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die erforderlichen Maßnahmen mit der Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

5. Ökologische Belange (25. Änderungsbereich)

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung etc.
Grünflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind weitgehend standortheimische und kulturhistorisch bedeutsame Gehölze zu verwenden:

-Bäme I. Ordnung Auswahl:		-Bäme II. und III. Ordnung Auswahl:	
Esche	Fraxinus excelsior	Eberesche	Sorbus aucuparia
Sand-Birke	Betula pendula	Feldhorn	Acer campestre
Stiel-Eiche	Quercus robur	Hainbuche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus silvatica	Traubenkirsche	Prunus padus
Winterlinde	Tili a cordata	Holz-Apfel	Malus silvestris
Spitz-Ahorn	Acer platan oides	Mehlbeere	Sorbus intermedia

6. Artenschutz

(25. Änderungsbereich)
Gemäß § 64 (1) Landschaftsgesetz NRW ist -sofern zulässig- die Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüschen nur außerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres vorzunehmen.

Um die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG ausschließen zu können, muss vor Abriss der bestehenden Gebäude auf den Flurstücken 1632 und 1605 eine Kontrolle potenzieller Fledermausquartiere erfolgen. Zur Erfüllung der methodischen Mindeststandards sind mindestens zwei Begehungen erforderlich. Bei der ersten müssen die Gebäude zugänglich sein, um diese auch von innen inspizieren zu können. Zu diesem ersten Termin müssen die Gebäude auch nach ausfliegenden Tieren kontrolliert werden. Der zweite Termin ist in den Morgenstunden durchzuführen, wenn die Fledermäuse wieder einfliegen und durch ihr auffallendes Schwarmverhalten zu beobachten sind. Der günstigste Zeitpunkt ist während der Sommermonate, wenn die Weibchen in den Wochenstuben ihre Jungen aufziehen.

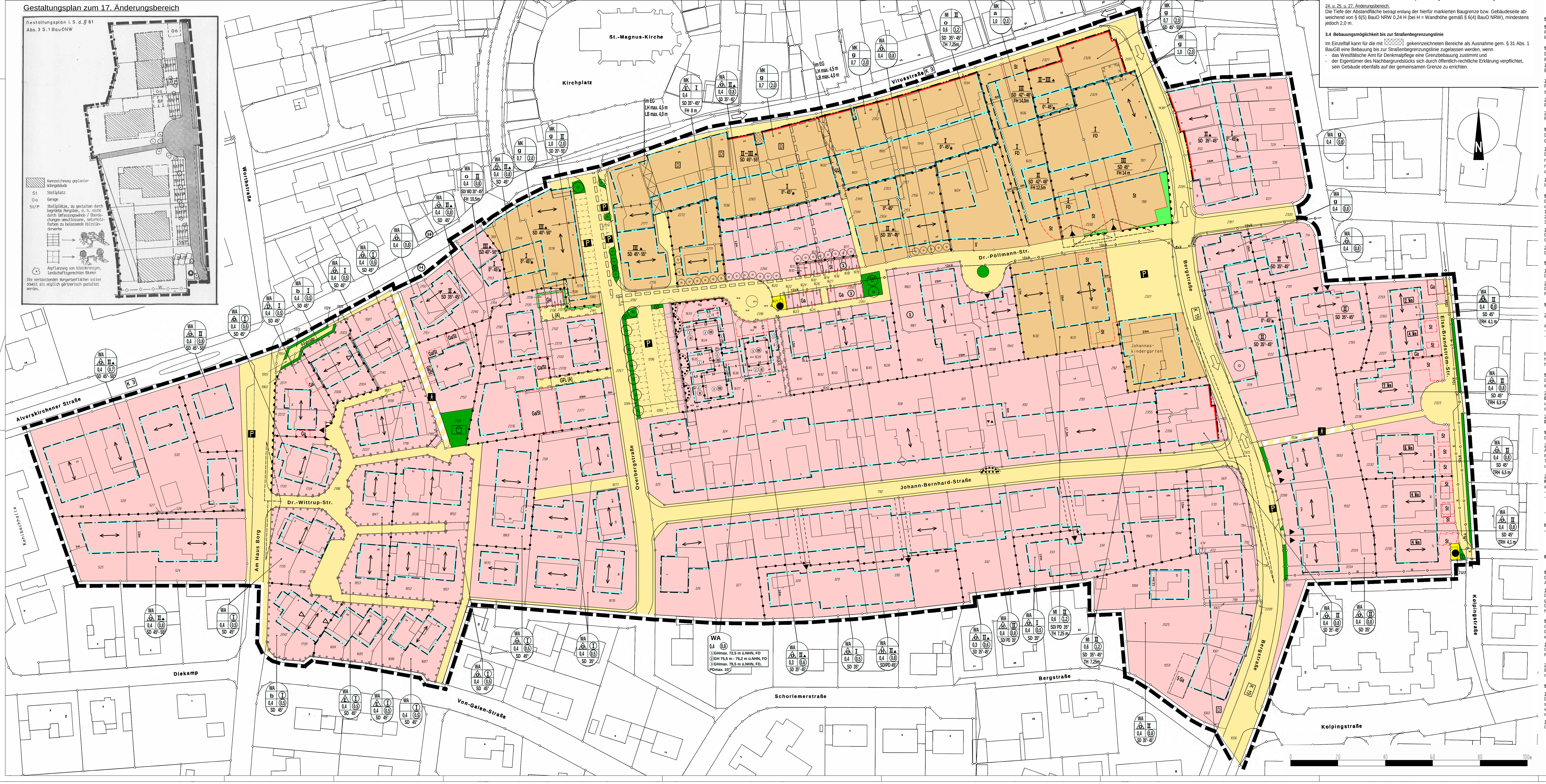
Bei Hinweisen auf eine Nutzung durch Fledermäuse bzw. bei Hinweisen auf Fledermausquartierstandorte ist die untere Landschaftsbehörde zur Abstimmung der erforderlichen Maßnahmen hinzuziehen.

Bei Hinweisen auf eine Nutzung durch Fledermäuse ist die Behörde zur Abstimmung der erforderlichen Maßnahmen hinzuzuziehen.
(27. Änderungsbereich)
Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf hat im Planverfahren darauf hingewiesen, dass die im Plangebiet bestehenden und im Zuge der Umsetzung für eine Entfernung vorgesehenen 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 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.

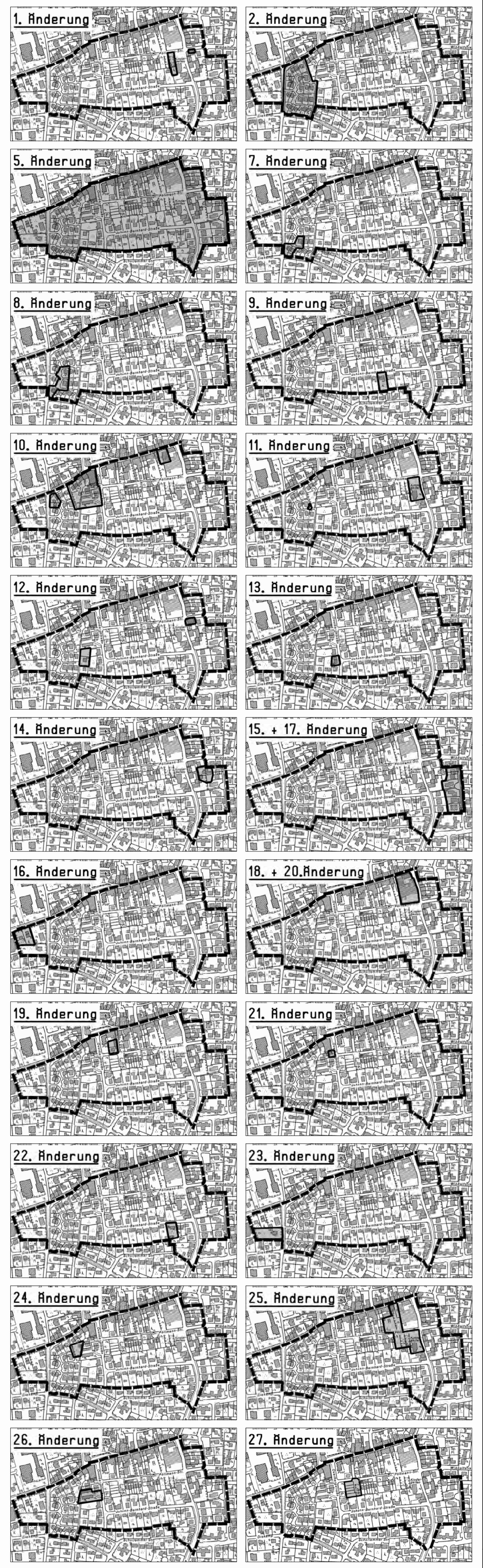
Hinweis:
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes berücksichtigt die Erstaufstellung, rechtskräftig seit dem 02.06.1978, bis einschließlich 27. Änderung, rechtskräftig seit dem 11.11.2020.
Es gelten die Rechtsgrundlagen in der zum Änderungszeitpunkt jeweils gültigen Fassung.

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

Gestaltungsplan zum 17. Änderungsbereich



Übersicht der Änderungsbereiche



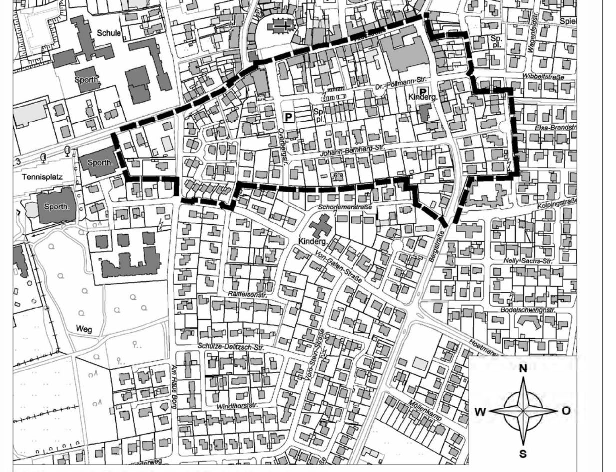
GEMEINDE EVERSWINKEL

Auskunftsplan

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

Bebauungsplan Nr. 15 "Vitusstraße"
einschließlich der 27. Änderung — M. 1:500

Hinweis: Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes berücksichtigt die Erstaufstellung, rechtskräftig seit dem 02.06.1978, bis einschließlich 27. Änderung, (rechtskräftig seit dem 11.11.2020).
Es gelten die Rechtsgrundlagen in der zum Änderungszeitpunkt jeweils gültigen Fassung.



Übersichtsplan M. 1:5.000 — Geltungsbereich