

GEMEINDE EVERSINKEL: BEBAUUNGSPLAN NR. 59 "Bergkamp III"

Der Bebauungsplan Nr. 59 „Bergkamp III“ überplant einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 23 „Bergkamp II“ der Gemeinde Everswinkel (Ursprungsplan). Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 59 werden die für die Teilbereiche bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23 insgesamt überflüssig. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung des Ursprungsplans bewirken, d. h. sofern der Bebauungsplan Nr. 59 in diesen Teilbereichen unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „bleibt wieder auf“. Die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23 (Ursprungsplan) inklusive seiner Änderungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 59 bleiben unberührt und sind nicht Gegenstand dieser Planaufstellung. Sie gelten weiterhin fort.

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. 1729);
Baunetzwahlverordnung (BaunetzwV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 2786);
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);
Planungshilfsverordnung (PlanuV) 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. 1071);
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. 2180);
Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserbaurechtlicher 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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
WA **Allgemeines Wohngebiet WA** (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1. Teilflächen nach Nutzungsmaßen gegliedert
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt (§ 6 16 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.2.1.
Flmax. 12,0 m Zulässige Firsthöhe bei Steildächern (= Oberkante First), Höchstmaß, hier z. B. 12,0 m
Flmax. 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 15,0 - 45,0 m Zulässige Traufhöhe bei Steildächern (= Schnittkante der Außenfläche der Wand mit der Oberfläche der Dachhaut), Mindest- und Höchstmaß, hier z. B. 15,0 - 45,0 m
Grmax. 10,5 m Zulässige Gesamthöhe bei Flachdächern (= oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand inkl. Krübelung hoch), bei zurückgesetzten obersten Geschossen die Oberkante Attika des Dachbaus bzw. obersten Geschosses, hier z. B. 10,5 m
OKFlmin. **OKFlmax.** **OKRZ** **OKRZ 0,4** **OKFlmin. > Höchster Punkt Straße** **OKFlmax. > Höchster Punkt Straße**
THmax. 4,5 m **THmin. 5,5 m - 6,5 m** **THmax. 10,0 m** **SD 35° - 45°** **SD 25° - 45°**
WA3 II **WA3 II o**
OKFlmin. > Höchster Punkt Straße **OKFlmin. > Höchster Punkt Straße**
THmax. 7,5 m **THmax. 7,5 m**
Flmax. 4,8 m **Flmax. 4,8 m**
Grmax. 15,0 m **Grmax. 15,0 m**
SD 25° - 45° **SD 25° - 45°**
Flmax. 5* **Flmax. 5***

3. Berechnung des Bezugspunktes der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen. Oberkante Fahrbahndecke der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (OK Fertige Erschließungsfläche), gemessen in der Mitte der straßenbegleitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Bei zwei- seitigen Erschließungen kann wahlweise auf eine der beiden Grundstücksseiten Bezug genommen werden.
Grundlinie **Grundlinie**
Erläuternde Skizze zum Bezugspunkt:

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 § 1(3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.
1.2. Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird in den Teilflächen WA1 bis WA5 und WA5 des Allgemeinen Wohngebietes wie folgt begrenzt (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): Zulässig sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude bzw. Einbauhaus respektive eine Wohnung je Doppelhaushälfte. Als Ausnahme gemäß § 1(1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohneinheit zugelassen werden.
Erläuternde Skizze zum Bezugspunkt:

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)
2.1. Berechnung des Bezugspunktes der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen. Oberkante Fahrbahndecke der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (OK Fertige Erschließungsfläche), gemessen in der Mitte der straßenbegleitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Bei zwei- seitigen Erschließungen kann wahlweise auf eine der beiden Grundstücksseiten Bezug genommen werden.
Erläuternde Skizze zum Bezugspunkt:

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, Stellungs 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 abwechselnde 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): Haupterschließung und Gebäudungsachse der Hauptbaukörper mit geeignetem Dach (Detailierung bei ggf. abwechselnder Grundstücksparzellierung zulässig)

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
Strassenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen, öffentlich
Straßenverkehrsflächen, privater Zweckbestimmung, hier

- Wirtschaftsweg inkl. Anliegerverkehr, Rettungs- und Notfahrzeuge, öffentliche
- Fuß- und Radweg, öffentlich
- Stellplatzfläche, öffentlich

Anschluss anderer Flächen in die Verkehrsflächen:

- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
Fläche für unterirdischen Löschwasserzank
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)

Erhalt Gehölzgruppe, siehe textliche Festsetzung D.5.2
Anpflanzung einer dreieckigen Hecke, siehe textliche Festsetzung D.5.4

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 4, 22 BauGB i. V. m. §§ 12, 13, 14, 23 BauNVO)
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach Lärmgebietsbereichen, siehe textliche Festsetzung D.6.

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
Schilder (§ 9(1) Nr. 20 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,6 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungszonen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m
10. Mülltonnen/Abfallbehälter sind in Vorgärten ausschließlich außerhalb der Dachfläche und Dachneigung (§ 9(1) Nr. 8 BauGB i. V. m. § 89 BauNVO)
Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper, hier:
Steildach (SD) z. B. mit 35° - 45° Dachneigung
Flutdach (FD) mit max. 15° Dachneigung
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 Planaufstellung)
Sperrenflächen (genau Länge gemäß Ausführungsplanung)
Vorgeschlagene Contentandernote (unverbindlich, genaue Anordnung im Rahmen der Planaufstellung)
Höhepunkte entlang der Gradiente gemäß Erschließungs-/Straßenbauplanung (BfF Felling, Beratende Ingenieure Partnerschaft mbH, Dülmen, 25.06.2020)

Definition Vorgärten (VG): Nicht überbaubar bzw. nicht überbaubar Grundstücksflächen zwischen Gebäudesaufbauten und Verkehrsräumen - halboffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Begrenzung mit einem Abstand der Gebäudemasse (Gebäude von ca. 0,5 m bis 1,0 m) zu den Planflächen. Hierzu gehören auch die jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/Nachbarstücksgrenze (Gebäude) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Gebäude in der Skizze). Vorgärten/Flächen mit Süd-/Westerschließung fallen ausdrücklich nicht darunter.
Hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Vorgarten (VG).

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 § 1(3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.
1.2. Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird in den Teilflächen WA1 bis WA5 und WA5 des Allgemeinen Wohngebietes wie folgt begrenzt (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): Zulässig sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude bzw. Einbauhaus respektive eine Wohnung je Doppelhaushälfte. Als Ausnahme gemäß § 1(1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohneinheit zugelassen werden.
Erläuternde Skizze zum Bezugspunkt:

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)
2.1. Berechnung des Bezugspunktes der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen. Oberkante Fahrbahndecke der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (OK Fertige Erschließungsfläche), gemessen in der Mitte der straßenbegleitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Bei zwei- seitigen Erschließungen kann wahlweise auf eine der beiden Grundstücksseiten Bezug genommen werden.
Erläuternde Skizze zum Bezugspunkt:

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, Stellungs 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 abwechselnde 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): Haupterschließung und Gebäudungsachse der Hauptbaukörper mit geeignetem Dach (Detailierung bei ggf. abwechselnder Grundstücksparzellierung zulässig)

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
Strassenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen, öffentlich
Straßenverkehrsflächen, privater Zweckbestimmung, hier

- Wirtschaftsweg inkl. Anliegerverkehr, Rettungs- und Notfahrzeuge, öffentliche
- Fuß- und Radweg, öffentlich
- Stellplatzfläche, öffentlich

Anschluss anderer Flächen in die Verkehrsflächen:

- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
Fläche für unterirdischen Löschwasserzank
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)

Erhalt Gehölzgruppe, siehe textliche Festsetzung D.5.2
Anpflanzung einer dreieckigen Hecke, siehe textliche Festsetzung D.5.4

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 4, 22 BauGB i. V. m. §§ 12, 13, 14, 23 BauNVO)
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach Lärmgebietsbereichen, siehe textliche Festsetzung D.6.

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
Schilder (§ 9(1) Nr. 20 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,6 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungszonen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m
10. Mülltonnen/Abfallbehälter sind in Vorgärten ausschließlich außerhalb der Dachfläche und Dachneigung (§ 9(1) Nr. 8 BauGB i. V. m. § 89 BauNVO)
Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper, hier:
Steildach (SD) z. B. mit 35° - 45° Dachneigung
Flutdach (FD) mit max. 15° Dachneigung
Flachdach (FD) mit einer Neigung bis 5°

11. Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO; Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind im gesamten WA (WA1 bis WA5) die Ausnahmen nach § 1(3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.
12. Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird in den Teilflächen WA1 bis WA5 und WA5 des Allgemeinen Wohngebietes wie folgt begrenzt (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): Zulässig sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude bzw. Einbauhaus respektive eine Wohnung je Doppelhaushälfte. Als Ausnahme gemäß § 1(1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohneinheit zugelassen werden.
Erläuternde Skizze zum Bezugspunkt:

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)
2.1. Berechnung des Bezugspunktes der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen. Oberkante Fahrbahndecke der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (OK Fertige Erschließungsfläche), gemessen in der Mitte der straßenbegleitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Bei zwei- seitigen Erschließungen kann wahlweise auf eine der beiden Grundstücksseiten Bezug genommen werden.
Erläuternde Skizze zum Bezugspunkt:

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, Stellungs 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 abwechselnde 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): Haupterschließung und Gebäudungsachse der Hauptbaukörper mit geeignetem Dach (Detailierung bei ggf. abwechselnder Grundstücksparzellierung zulässig)

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
Strassenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen, öffentlich
Straßenverkehrsflächen, privater Zweckbestimmung, hier

- Wirtschaftsweg inkl. Anliegerverkehr, Rettungs- und Notfahrzeuge, öffentliche
- Fuß- und Radweg, öffentlich
- Stellplatzfläche, öffentlich

Anschluss anderer Flächen in die Verkehrsflächen:

- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
Fläche für unterirdischen Löschwasserzank
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)

Erhalt Gehölzgruppe, siehe textliche Festsetzung D.5.2
Anpflanzung einer dreieckigen Hecke, siehe textliche Festsetzung D.5.4

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 4, 22 BauGB i. V. m. §§ 12, 13, 14, 23 BauNVO)
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach Lärmgebietsbereichen, siehe textliche Festsetzung D.6.

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
Schilder (§ 9(1) Nr. 20 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,6 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungszonen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m
10. Mülltonnen/Abfallbehälter sind in Vorgärten ausschließlich außerhalb der Dachfläche und Dachneigung (§ 9(1) Nr. 8 BauGB i. V. m. § 89 BauNVO)
Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper, hier:
Steildach (SD) z. B. mit 35° - 45° Dachneigung
Flutdach (FD) mit max. 15° Dachneigung
Flachdach (FD) mit einer Neigung bis 5°

11. Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO; Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind im gesamten WA (WA1 bis WA5) die Ausnahmen nach § 1(3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.
12. Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird in den Teilflächen WA1 bis WA5 und WA5 des Allgemeinen Wohngebietes wie folgt begrenzt (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): Zulässig sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude bzw. Einbauhaus respektive eine Wohnung je Doppelhaushälfte. Als Ausnahme gemäß § 1(1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohneinheit zugelassen werden.
Erläuternde Skizze zum Bezugspunkt:

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)
2.1. Berechnung des Bezugspunktes der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen. Oberkante Fahrbahndecke der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (OK Fertige Erschließungsfläche), gemessen in der Mitte der straßenbegleitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Bei zwei- seitigen Erschließungen kann wahlweise auf eine der beiden Grundstücksseiten Bezug genommen werden.
Erläuternde Skizze zum Bezugspunkt:

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, Stellungs 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 abwechselnde 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): Haupterschließung und Gebäudungsachse der Hauptbaukörper mit geeignetem Dach (Detailierung bei ggf. abwechselnder Grundstücksparzellierung zulässig)

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
Strassenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen, öffentlich
Straßenverkehrsflächen, privater Zweckbestimmung, hier

- Wirtschaftsweg inkl. Anliegerverkehr, Rettungs- und Notfahrzeuge, öffentliche
- Fuß- und Radweg, öffentlich
- Stellplatzfläche, öffentlich

Anschluss anderer Flächen in die Verkehrsflächen:

- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
Fläche für unterirdischen Löschwasserzank
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)

Erhalt Gehölzgruppe, siehe textliche Festsetzung D.5.2
Anpflanzung einer dreieckigen Hecke, siehe textliche Festsetzung D.5.4

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 4, 22 BauGB i. V. m. §§ 12, 13, 14, 23 BauNVO)
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach Lärmgebietsbereichen, siehe textliche Festsetzung D.6.

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
Schilder (§ 9(1) Nr. 20 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,6 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungszonen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m
10. Mülltonnen/Abfallbehälter sind in Vorgärten ausschließlich außerhalb der Dachfläche und Dachneigung (§ 9(1) Nr. 8 BauGB i. V. m. § 89 BauNVO)
Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper, hier:
Steildach (SD) z. B. mit 35° - 45° Dachneigung
Flutdach (FD) mit max. 15° Dachneigung
Flachdach (FD) mit einer Neigung bis 5°

F. Hinweise

1. Bodenkennlinie
 Werden bei Bodenkennlinien im Plangebiet Bodenkennlinien entdeckt (kulturgegeschichtliche Bodenkennlinie, z. B. Mauernähe, Mauerreste, Tonsteinen, aber auch Bodenverfärbungen, die auf Bodenerosion hindeuten), sind diese der Gemeinde Everswinkel oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, Tel. 0251/931880, unverzüglich anzuzeigen (§ 16, 16a Denkmalschutzgesetz NRW). Sämtliche Arbeiten sind sofort einzustellen.

2. Artenschutz
 Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschitten bzw. entfernt werden sollen, sind die Vorgaben des § 1(3) BNatSchG zu beachten. Demnach ist es u. a. zum Schutz von Nist-, Brut-, Wachen- und Zuchtstätten verboten, Gehölze 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 sonstige Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen sowie bezüglich angeordneter oder zugelassener Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.
3. Erhalt Gehölzgruppe: Die festgesetzten Gehölzgruppen sind dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002). Abgangiger Bestand ist durch standortgerechte, heimische Laubbäume und -sträucher zu ersetzen.
Hinweis: Zur Artenschutz siehe Hinweis F.6.

3. Begrünung der Vorgärten (siehe Definition für Vorgärten unter Punkt C.1): In den Teilflächen WA1 bis WA3 und WA5 sind die Vorgärten je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Klempflanzen, Gehölz) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchstein) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen und sind jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/Nachbarstücksgrenze (Gebäude) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Gebäude in der Skizze). Vorgärten/Flächen mit Süd-/Westerschließung fallen ausdrücklich nicht darunter.
Hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Vorgarten (VG).

4. Anlage einer dreieckigen Wildstrauchhecke (b): Pflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortgerechter, heimischer Laubgehölze als geschlossene, nicht geschichtete Wildstrauchhecke, dreieckig und mit einem mittleren Pflanzenbestand von jeweils 1,5 m in 1,0 m zwischen den Reihen (i. Pflanzdichte). Abgänge sind gleichzeitig zu ersetzen.
Hinweis: Zur Artenschutz siehe Hinweis F.6.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)
6.1. Passiver Schallschutz nach DIN 4109, Schutzvorkehrungen nach Lärmgebietsbereichen:
 a) Innerhalb der in der Plankarte eingetragenen Lärmgebietsbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Erhaltung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Bäumen, 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:

Lärmgebietsbereich/multibäuerlicher Außenbauteil	erf. R w res der Außenbauteile, jeweils für
IV (S - 65 dB(A))	Außenbauteile in
	Bürosräume u.ä.
	35 dB
	35 dB

 b) Schlafräume und Kinderzimmer, sofern sie auch als Schlafräume genutzt werden, sind in dem Bereich mit verkehrslärmbedingtem Mittelwertpegel von nach § 45 dB(A) (siehe Tabelle Punkt B.8, Bereich östlich des Mittelwertpegels bis zur Senderhorizontstraße 19), mit schalldämmenden, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.
 c) Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Anforderungen ausreichen.
Grundlinie: Schallschützende Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 59 „Bergkamp III“