



**GEMEINDE  
EVERSWINKEL**

## **Bebauungsplan Nr. 17**

**„Alter Ortskern“**

**- 22. Änderung -**

**Begründung – Satzungsbeschluss Februar 2023**



(Änderungsbereich Bebauungsplan Nr. 17)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Verfahrensstand .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Planungsanlass und -inhalt .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Übergeordnete Planung.....</b>	<b>5</b>
4.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung .....	5
4.2. Vorbereitendes Planungsrecht.....	6
4.3. Verbindliches Planungsrecht.....	7
4.4. Sonstige planerische Vorgaben .....	11
<b>5. Kampfmittel / Immissionen .....</b>	<b>13</b>
<b>6. Altlasten .....</b>	<b>13</b>
<b>7. Denkmalschutz .....</b>	<b>13</b>
<b>8. Städtebauliches Planungskonzept.....</b>	<b>14</b>
<b>9. Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>22</b>
9.1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB.....	22
9.1.1. Allgemeine Wohngebiete gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO .....	22
9.1.2. Urbane Gebiete gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 6a BauNVO.....	23
9.1.3. Kerngebiete gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 7 BauNVO.....	24
9.2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB .....	26
9.2.1. Grundflächenzahl gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 17 BauNVO .....	26
9.2.2. Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO.....	26
9.2.3. Ausnahmeregelung gemäß § 31 (1) BauGB .....	28
9.2.4. Zahl der Vollgeschosse gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 20 BauNVO.....	29
9.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB .....	29
9.3.1. Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. 22 BauNVO.....	29
9.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. 23 BauNVO .....	30
9.4. Abweichendes Abstandsflächenmaß gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 BauO NRW .....	31
9.5. Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB.....	32
9.6. Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB.....	33
9.7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB .....	34
9.8. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB .....	34
9.9. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr.11 BauGB.....	35
9.9.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen.....	35
9.9.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	35
9.9.3. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten .....	36
9.10. Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB .....	36
9.11. Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB .....	37

9.12.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB .....	37
9.13.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB .....	38
9.14.	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB .....	39
9.15.	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW .....	41
9.15.1.	Fasadengestaltung .....	41
9.15.2.	Dachform und Dachgestaltung .....	42
9.15.3.	Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte .....	42
9.15.4.	Gestalterische Einheit von Doppelhäusern und Hausgruppen .....	43
9.15.5.	Einfriedungen .....	43
9.15.6.	Mülltonnen / Abfallbehälter .....	43
9.15.7.	Vorgärten .....	43
9.15.8.	Sockelhöhe .....	44
9.15.9.	Abweichungen .....	44
9.16.	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen .....	44
9.17.	Hinweise .....	45
9.17.1.	Artenschutz .....	46
9.17.2.	Denkmalschutz .....	47
9.17.3.	Grund- und Niederschlagswasser .....	47
9.17.4.	Kampfmittel .....	48
9.17.5.	Ökologische Belange .....	48
9.17.6.	Richtfunktrasse .....	48
9.17.7.	Sichtdreiecke .....	48
9.17.8.	Stromversorgungs- und Gasleitungen .....	49
<b>10.</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>49</b>
<b>11.</b>	<b>Schallimmissionsschutz .....</b>	<b>49</b>
<b>12.</b>	<b>Artenschutz .....</b>	<b>51</b>
<b>13.</b>	<b>Verfahren / Umweltauswirkungen .....</b>	<b>52</b>
<b>14.</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>52</b>
<b>15.</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>53</b>
<b>16.</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes .....</b>	<b>53</b>

## 1. Verfahrensstand

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Alter Ortskern“ wurde am 28.04.1978 rechtskräftig aufgestellt. Seit Aufstellung und Rechtskraft des ursprünglichen Bebauungsplans gab es insgesamt 21 rechtskräftige Änderungen. Die zuletzt erfolgte 21. Änderung erlangte im Jahr 2009 Rechtskraft und umfasst eine Teilfläche nördlich des Katholischen Kindergartens St. Magnus. Der Rat der Gemeinde Everswinkel hat in seiner Sitzung am 15.12.2020 beschlossen, die 22. Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen.

Im Zuge des Änderungsverfahrens wird der räumliche Geltungsbereich um Teilflächen aus den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 15 „Vitusstraße“ (Rechtskraft im Jahr 1978, letzte Änderung im Jahr 2020) sowie Nr. 26 „Bahnhofstraße“ (Rechtskraft im Jahr 1978, letzte Änderung im Jahr 1997) erweitert.

Seit Fassung des Aufstellungsbeschlusses wurden die Beteiligungsschritte gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 sowie § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die daraus resultierenden Anregungen wurden entsprechend der Vorgaben des Baugesetzbuches in den Abwägungsprozess eingestellt, aufgrund von Änderungen der Entwurfsfassung war eine erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Nächster Verfahrensschritt ist der Satzungsbeschluss.

## 2. Planungsanlass und -inhalt

Der Rat der Gemeinde Everswinkel hat Ende des Jahres 2020 die Einleitung des 22. Änderungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 17 „Alter Ortskern“ beschlossen. Das Änderungsverfahren verfolgt dabei drei zentrale Interessen. Zum einen sollen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 1978 sowie der o.g. angrenzenden Teilflächen aus den Bebauungsplänen Nr. 15 und Nr. 26 im Hinblick auf aktuelle städtebauliche Erfordernisse (unterschiedliche in Rede stehende Bauvorhaben) überprüft und angepasst werden. Zum anderen gilt es, die bauliche Entwicklung im Sinne der Innenentwicklung zu unterstützen, indem eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke und damit einhergehend ein sparsamer Umgang mit der Fläche im Gemeindegebiet forciert wird. Insofern sollen etwa zukünftig dort An- und Umbauten ermöglicht werden, wo das aktuelle Planungsrecht dies bislang nicht zulässt, da zum Beispiel die Dächer nicht adäquat ausgebaut werden konnten oder Baugrenzen zu eng gezogen worden sind. Darüber hinaus gilt es, mit der in Rede stehenden Änderung die Erhaltung eines lebendigen Dorfkerns sicherzustellen. Der Fokus liegt dabei auf einer angemessenen Mischung unterschiedlicher Nutzungen mit den Schwerpunkten Wohnen und Gewerbe. Dabei werden je nach Lage einzelner Teilflächen im Ortskern Schwerpunkte ausgebildet, die eher innenstadttypisch, sprich mit einer höheren Durchmischung bzw. einem höheren Anteil an gewerblichen Nutzungen versehen werden oder, bei einem größeren Fokus auf Wohnnutzungen und unter Berücksichtigung der umliegenden (Wohn-)Gebiete, ein Schwerpunkt auf Wohnnutzungen gelegt. Weitere Ausführungen zum städtebaulichen Planungskonzept finden sich im Detail im betreffenden Kapitel in dieser Begründung.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

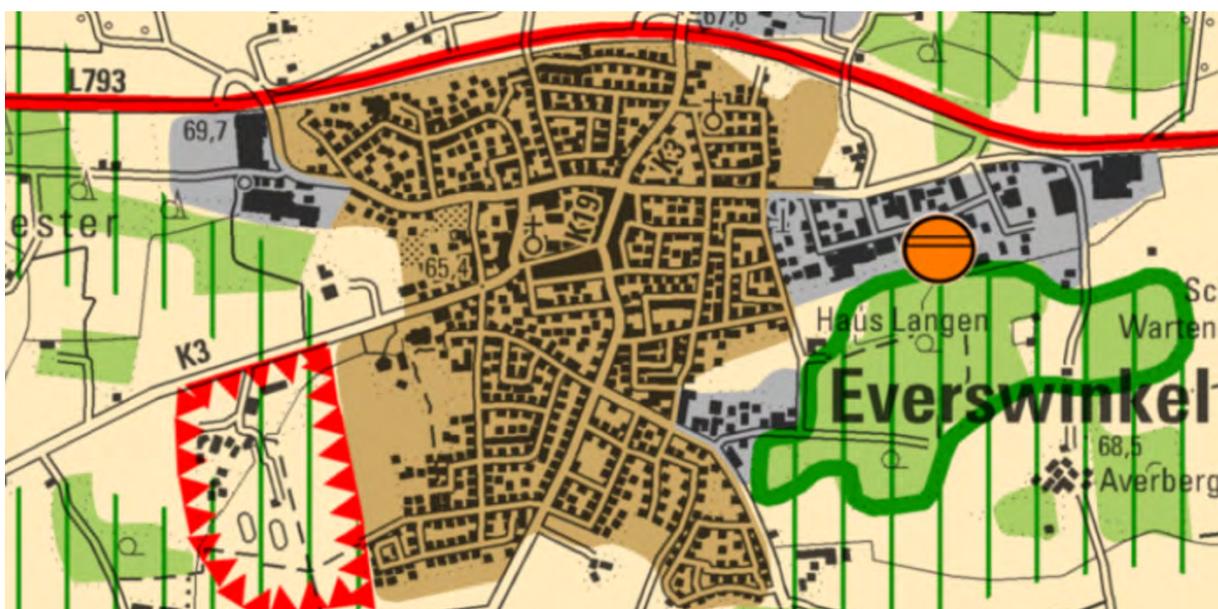
Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsplanes umfasst den ursprünglichen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 sowie daran angrenzende Teilflächen weiterer rechtskräftiger Bebauungspläne. Bei diesen handelt es sich um Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 15 „Vitusstraße“ aus dem Jahr 1978, zuletzt geändert 2020, sowie um eine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 26 „Bahnhofstraße“ ebenfalls aus dem Jahr 1978, zuletzt geändert 1997. Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs liegt bei rd. 17 ha.

### 4. Übergeordnete Planung

#### 4.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Everswinkel liegt im Geltungsbereich des Regionalplans Münsterland, der im Jahr 2014 durch die Landesplanungsbehörde Nordrhein-Westfalen rechtskräftig bekannt gemacht wurde. Der Regionalplan stellt die Ziele der Raumordnung dar und ist somit als übergeordnete Planungsvorgabe auch im Zuge von Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Für das Siedlungsgebiet von Everswinkel stellt der Regionalplan überwiegend Allgemeine Siedlungsbereiche dar. An den westlichen und östlichen Rändern werden zudem Bauflächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen festgesetzt. Im Osten wird die Darstellung im Hinblick auf ein Symbol für Abwasserbehandlungs- und -reinigungsanlagen ergänzt. Um das Siedlungsgefüge herum stellt der Regionalplan Waldbereiche und allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dar. Südwestlich gibt es eine überlagernde Darstellung für sonstige Zweckbindungen.

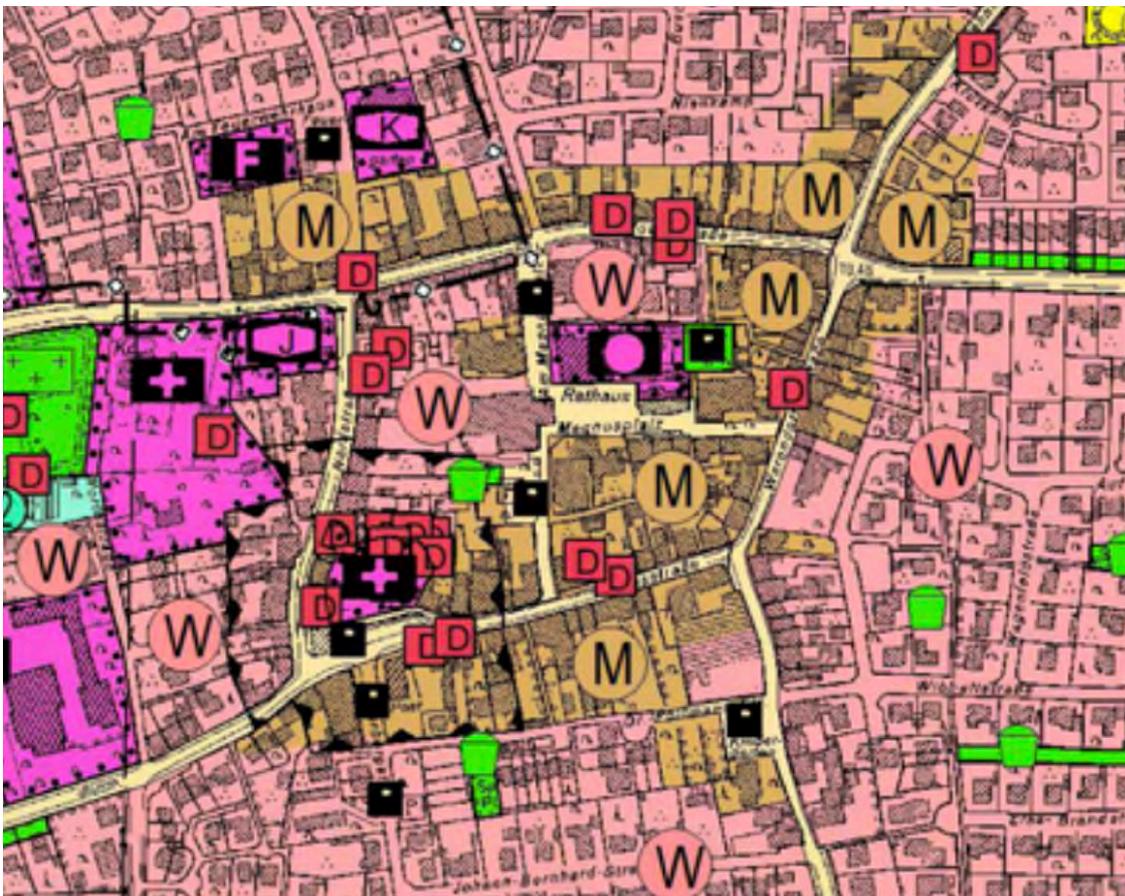


(Auszug aus dem Regionalplan Münsterland aus dem Jahr 2014)

Der in Rede stehende Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 befindet sich inmitten des Siedlungsgefüges von Everswinkel. Da hier im Hinblick auf den Regionalplan allgemeine Siedlungsbereiche festgesetzt sind, steht dem Änderungsverfahren unter Bezugnahme auf den eingangs dargelegten Planungsanlass nichts entgegen.

#### 4.2. Vorbereitendes Planungsrecht

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Everswinkel stellt im räumlichen Geltungsbereich der in Rede stehenden Bebauungsplanänderung überwiegend Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dar. Darüber hinaus werden Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Diese umfassen Flächen für die Feuerwehr, eine Kindertagesstätte, Flächen für die öffentliche Verwaltung sowie Flächen für die Kirche und kirchliche Zwecke. Darüber hinaus stellt der FNP die im Plangebiet befindlichen (Bau-)Denkmäler dar. Der FNP umfasst ferner Darstellungen für eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz am Magnus- bzw. Marktplatz sowie eine weitere Grünfläche östlich des Rathauses. Der Bereich um den Kirchplatz mit den daran angrenzenden Straßenabschnitten und Gebäuden wird zudem mit einer Darstellung als Denkmalbereich überlagert.



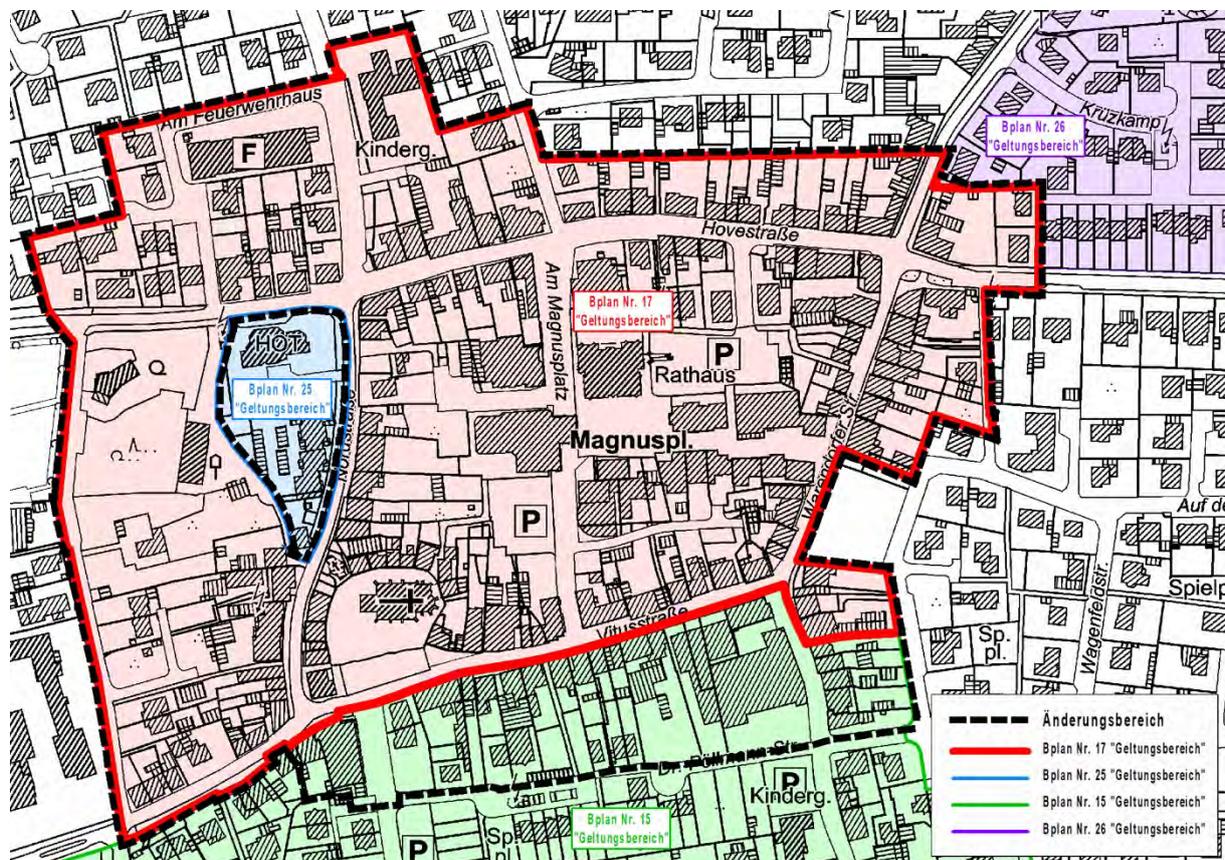
(Auszug aus dem Flächennutzungsplan)

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans ist zu konstatieren, dass die Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung der beabsichtigten Planung nicht entgegenstehen. Mit der beabsichtigten Bebauungsplanänderung werden keine neuen Nutzungen etabliert, die nicht ohnehin bislang unter Bezugnahme auf die Vorgaben des FNP möglich wären. Änderungen ergeben sich insofern nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, beispielsweise durch die Überplanung von Mischgebieten in urbane Gebiete. Dies betrifft vor allem Teilflächen entlang der Münsterstraße und Hovestraße, die im FNP als gemischte Bauflächen dargestellt sind. Da im Grundsatz auch in gemischten Bauflächen Wohnnutzungen zulässig sind, stellen die Änderungen des Bebauungsplans keine Konfliktpunkte zwischen der vorbereitenden und der beabsichtigten verbindlichen Bauleitplanung dar. Dies trifft auch für diejenigen Teilflächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans zu, die statt als Kerngebiet zukünftig als urbanes Gebiet festgesetzt werden. Auch diesbezüglich lassen sich die jeweiligen Nutzungen aus der Darstellung gemischter Bauflächen im Flächennutzungsplan entwickeln.

#### 4.3. Verbindliches Planungsrecht

Der räumliche Geltungsbereich der 22. Änderung umfasst den vollständigen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 17. In den vergangenen Jahren seit Erlangung der Rechtskraft im Jahr 1978 wurde der Bebauungsplan insgesamt 21 Mal geändert. Einzelne Teilflächen der in Rede stehenden 22. Änderung liegen ferner in den räumlichen Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 15 „Vitusstraße“ und Nr. 26 „Bahnhofstraße“.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurden Hinweise und Anregungen vorgebracht, die in die Entwurfsfassung des Bebauungsplans eingeflossen sind. Dazu gehört unter anderem die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs der in Rede stehenden 22. Änderung um weitere Teilflächen im Südwesten. Der Bebauungsplan wurde hier um weitere Flurstücke im Eckbereich Vitusstraße / Overbergstraße erweitert, die bislang Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 waren.



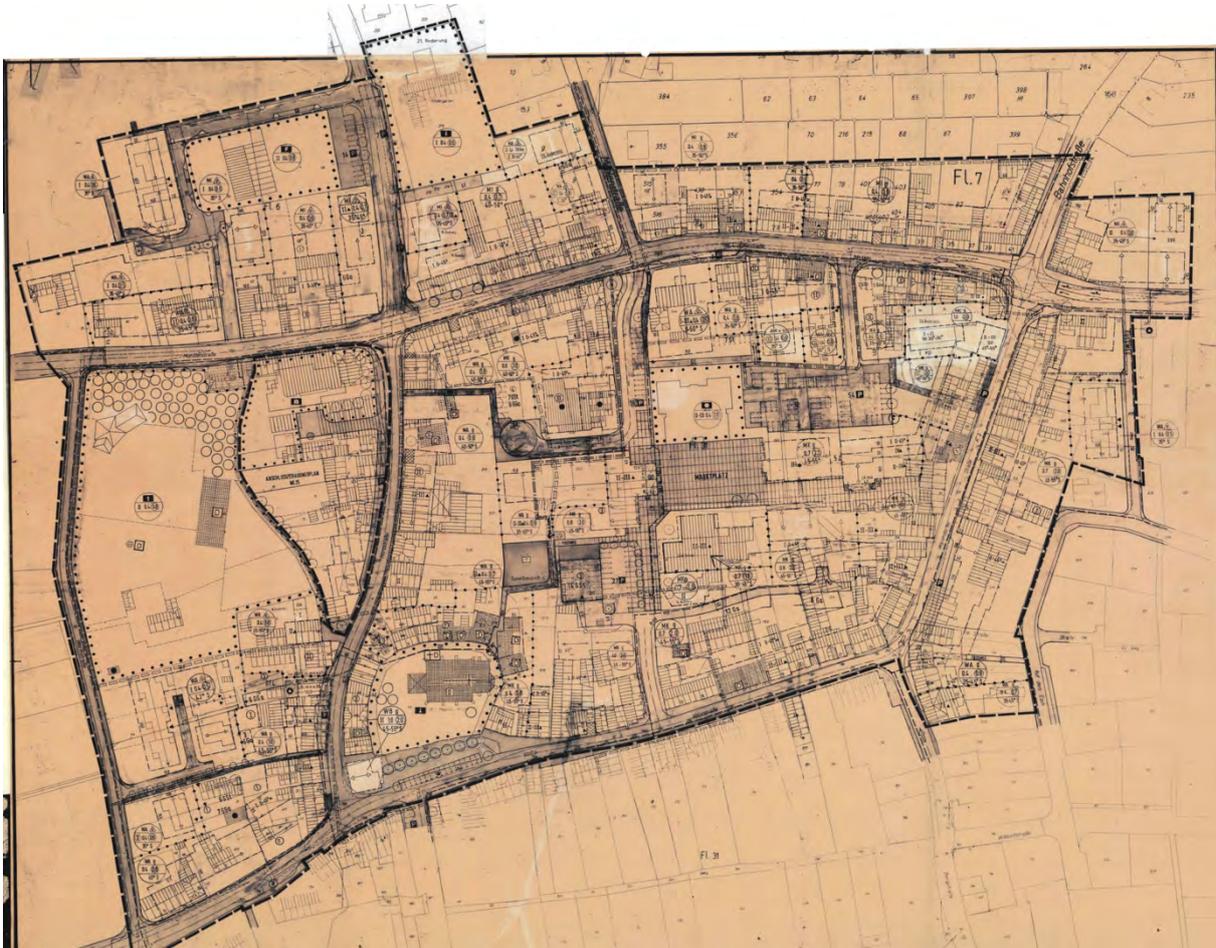
(Übersicht über die räumlichen Geltungsbereiche der relevanten Bebauungspläne)

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 setzt im betreffenden räumlichen Geltungsbereich derzeit Kerngebiete, Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete als zulässige Art der baulichen Nutzung fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden dabei durch Baugrenzen definiert. Des Weiteren werden in den jeweiligen Gebieten Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Bauweise und der Dachformen getroffen. Teilweise wird in den allgemeinen Wohngebieten auch die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Teile des Geltungsbereichs werden als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Dabei handelt es sich im Einzelnen um Flächen für die Feuerwehr westlich der Straße Schmaler Kamp sowie Flächen für einen Kindergarten auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Als weitere Gemeinbedarfsfläche (für die Verwaltung) wird der Bereich des Rathauses festgesetzt. Im südwestlichen Plangebiet wird der Bereich um die St. Magnus Kirche und die Marienkapelle ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Eine weitere Gemeinbedarfsfläche wird im westlichen Plangebiet, östlich der Worthstraße festgesetzt. Dabei handelt es sich um die Flächen der Kirchengemeinde einschließlich Pfarrheim, Friedhofskapelle und Pfarrbüro.

Der Bebauungsplan trifft ebenfalls Festsetzungen im Hinblick auf Erschließungsflächen. Die Straßen werden dabei als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Ergänzt werden

diese durch Flächen, für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt werden. Diese dienen unter anderem zur Erschließung von Innenhof- bzw. Blockinnenbereichen und dienen somit schwerpunktmäßig den betreffenden Anliegern. Eine Festsetzung als Verkehrsfläche wäre für diese Bereiche unverhältnismäßig, die Erschließung wird durch die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dennoch hinreichend sichergestellt. Für den ruhenden Verkehr werden ebenfalls Festsetzungen getroffen. Dabei handelt es sich um Flächen für öffentliche Stellplätze in Form von Parkplätzen, einzelnen Stellplätzen im Straßenraum sowie um private Stellplätze und Garagen bzw. Gemeinschaftsstellplätze und -garagen.



(Auskunftsplan einschließlich der bisherigen 21 Änderungen)

Südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 17 grenzt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 „Vitusstraße“ an. Dieser wurde seit Rechtskraft im Jahr 1978 insgesamt 27 Mal geändert. Für den Bereich des Bebauungsplans, der im Zuge dieses Änderungsverfahrens einbezogen wird, setzt der Bebauungsplan Nr. 15 bislang Kerngebiete und ein allgemeines Wohngebiet fest. Das Wohngebiet wird mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,8, einer offenen Bauweise mit zwei Vollgeschossen und Satteldächern festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.



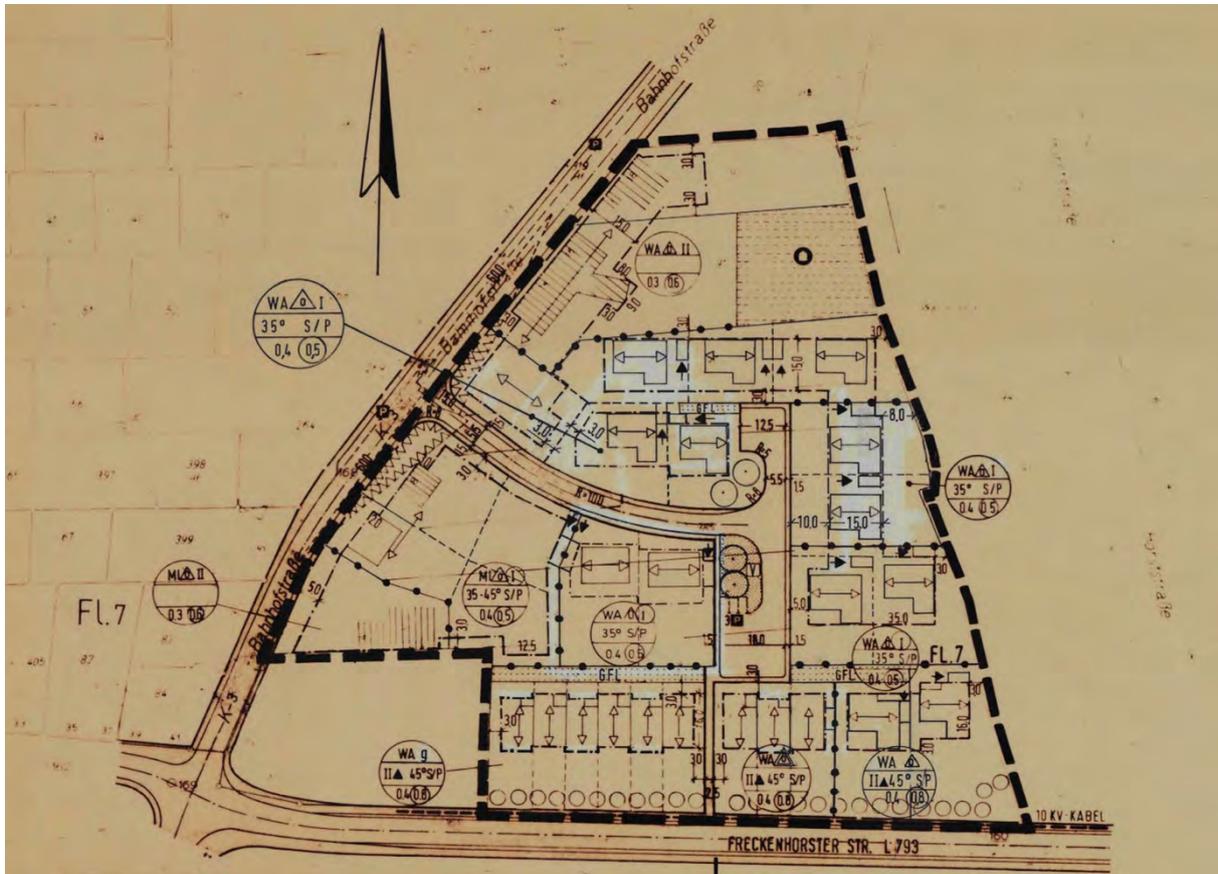
(Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 15)

In Bezug auf die Kerngebiete variiert die zulässige Bauweise zwischen offener, geschlossener und abweichender Bauweise. Für einen Baublock in der Dr. Pöllmann-Straße, im westlichen Bereich nahe der Zufahrt von der Overbergstraße wird zudem eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Die Geschossigkeit variiert zwischen einem und drei Vollgeschossen. Die Grundflächenzahl variiert zwischen 0,4 (für das betreffende Baufeld mit Einzelhausfestsetzung) und 1,0 und die Geschossflächenzahl variiert zwischen 0,8 und 2,0. In einigen Teilen wird eine zulässige Dachform festgesetzt; so wird entlang der Vitusstraße für zwei Bereiche das Satteldach als zulässige Dachform vorgesehen, ebenso für das Kerngebiet mit Einzelhausbebauung an der Dr. Pöllmann-Straße. Einzelne Kerngebiete werden zudem mit einer maximal zulässigen Trauf- oder Firsthöhe festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überwiegend durch Baugrenzen definiert. Eine Besonderheit ergibt sich im Hinblick auf die an die Vitusstraße angrenzende Bebauung, für die Baulinien festgesetzt werden. Darüber hinaus wird für einzelne Teilflächen im Plangebiet ein abweichendes Abstandsflächenmaß festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt unter anderem auch öffentliche Straßenverkehrsflächen fest. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zudem nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig, wobei sich Letzteres nur auf das allgemeine Wohngebiet an der Dr. Pöllmann-Straße bezieht.

Im nordöstlichen Eckbereich des Änderungsbereichs besteht Planungsrecht in Form des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 26 „Bahnhofstraße“. Dieser erlangte im Jahr 1978 Rechtskraft und wurde seither insgesamt 6 Mal geändert. Die im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung einbezogenen Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 26 wurden seinerzeit als Mischgebiet mit offener Bauweise, zwei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,3 sowie einer GFZ von 0,6 festgesetzt.



(Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 26)

#### 4.4. Sonstige planerische Vorgaben

##### Gestaltungssatzung

Der Rat der Gemeinde hat am 01.04.1987 die „Gestaltungssatzung der Gemeinde Everswinkel für die Ortskerne Everswinkel/Everswinkel-Alverskirchen“ beschlossen.

*„Zur Erhaltung des überkommenen Charakters mit seinen typischen Gebäude- und Bebauungsstrukturen sowie zur zukünftigen Gestaltung des Bereiches in den Ortslagen von Everswinkel und Alverskirchen werden an baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten nach Maßgabe dieser Satzung besondere Anforderungen gestellt.“*

Ziel der Gestaltungssatzung ist es, die ortstypischen gestalterischen Gegebenheiten im Gemeindegebiet dauerhaft zu bewahren und sie insbesondere im Zuge von Neubauvorhaben mit zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung erstreckt sich grob verortet über die Bebauung

entlang der Straßenzüge Hovestraße, Warendorfer Straße, Dr. Pöllmann Straße und Nordstraße, jeweils bis zu den Kreuzungsbereichen mit den anderen Straßen, sowie über alle innenliegenden Flächen. Im Nordosten ist zudem ein Teil der Bahnhofstraße (bis zur Straße Pattkamp) Bestandteil des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung. Hervorgehoben wird zudem der Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Magnusplatz“ (siehe Anlage 3 der Gestaltungssatzung).

Die Gestaltungssatzung umfasst Regelungen im Hinblick auf die Fassaden- und Dachgestaltung einschließlich der Türen, Fenster und Balkone. Auch wird die Gestaltung der Freiflächen der bebauten Grundstücke geregelt. Darüber hinaus werden Regelungen im Hinblick auf die Gestaltung von Werbeanlagen wie auch Warenautomaten und Antennenanlagen getroffen sowie mögliche Ausnahmen und Befreiungen geregelt.

Die Vorgaben der vorliegenden Gestaltungssatzung sind im Rahmen des beabsichtigten Änderungsverfahrens des in Rede stehenden Bebauungsplanes im Grundsatz zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan kann darüber hinaus weitere Festsetzungen im Hinblick auf die zukünftige Gestaltung vornehmen, die mit den Zielstellungen der Gestaltungssatzung einhergehen, insbesondere in Bezug auf die Schaffung eines harmonischen Miteinanders von alter und neuer Bebauung sowie zur Erhaltung eines lebendigen Ortskerns.

Die Satzung wird durch den Bebauungsplan nicht aufgehoben.

### **Erhaltungssatzung**

Teile des räumlichen Geltungsbereichs der in Rede stehenden Bebauungsplanänderung liegen im Geltungsbereich der seit 1979 geltenden Erhaltungssatzung, die Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz trifft. Die Erhaltungssatzung umfasst mehrere Teilflächen im Ortskern von Everswinkel. Dazu gehört zum einen ein Teil der Bebauung an der Hovestraße einschließlich Kreuzungsbereich und angrenzende Flächen an der Freckenhorster Straße. Zum anderen gilt die Satzung für Teile der Bebauung an der Vitusstraße, an der Nordstraße sowie für den Bereich des Pfarrgartens und die umliegenden Flächen der Kirchengemeinde östlich der Worthstraße.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde angeregt, die Erhaltungssatzung nachrichtlich in die 22. Änderung des Bebauungsplans aufzunehmen. Der Anregung wird entsprechend Rechnung getragen und der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungssatzung nachrichtlich in einem Übersichtsplan auf der Planurkunde dargestellt. In diesem Kontext wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde beabsichtigt, die Erhaltungssatzung zu überarbeiten.

## 5. Kampfmittel / Immissionen

Eine Belastung durch Kampfmittel ist im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Der nächstgelegene mit Kampfmitteln belastete Bereich liegt östlich des Planungsbereiches grob verortet zwischen den Straßen Auf dem Esch und Boschweg. Die Bezirksregierung Arnsberg teilte dazu auf Anfrage im Jahr 2020 mit, dass im Bereich Wibbeltstraße / Auf dem Esch Bombardierungen stattgefunden haben und empfiehlt aufgrund dessen Sondierungen. Im Hinblick auf die in Rede stehende Bebauungsplanänderung hat diese Erkenntnis keinen Einfluss.

Allgemein gilt, dass wenn bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt ist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen ist.

## 6. Altlasten

Die untere Bodenschutzbehörde (UBB) des Kreises Warendorf teilte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit, dass das Altlastenverzeichnis im Geltungsbereich des Bebauungsplans drei Altstandorteinträge enthält. Dabei handelt es sich um ein Grundstück an der Hovestraße im nördlichen Plangebiet, um ein Grundstück an der Vitusstraße im südlichen Plangebiet sowie um ein Grundstück an der Warendorfer Straße im östlichen Plangebiet. Für alle benannten Flächen liegen der Gemeindeverwaltung weitergehende Informationen der UBB vor, ein konkreter Nachweis von Altlasten wurde bislang nicht erbracht, ein Vorkommen dieser kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Zur Berücksichtigung der Belange wurden die betreffenden Grundstücke im Bebauungsplanentwurf entsprechend gekennzeichnet (vgl. Kapitel 9.16).

## 7. Denkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen mehrere Baudenkmäler. Diese befinden sich vornehmlich im Bereich um die St. Magnus Kirche. Vereinzelt sind auch eingetragene Denkmäler entlang der Hovestraße, Nordstraße und Vitusstraße vorzufinden. An der Warendorfer Straße ist ein weiteres eingetragenes Denkmal vorhanden. Das Pfarrheim der Kirchengemeinde westlich der Nordstraße ist ebenfalls als Denkmal eingetragen.

Zur Wahrung der denkmalrechtlichen Belange werden die Denkmäler im Bebauungsplan entsprechend nachrichtlich übernommen und zeichnerisch dargestellt.

## 8. Städtebauliches Planungskonzept

Im Hinblick auf das mit dieser beabsichtigten 22. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 einhergehende Planungskonzept dienen zwei Bausteine als wesentliche Grundlagen. Zum einen erfolgte im Vorfeld der Erarbeitung des Bebauungsplans eine ausführliche Analyse der Bestandssituation vor Ort. Im Rahmen dessen erfolgte eine fotografische Erfassung der bestehenden Strukturen im räumlichen Geltungsbereich in Bezug auf die vorzufindende Bebauung (z.B. Gebäudetypus, Geschossigkeit, Dachform), die Art der Nutzung und sonstige den Geltungsbereich prägende Strukturen wie Verkehrsflächen und Grünflächen. Das Ergebnis der Bestandserhebung wurde in Übersichtsplänen zusammengetragen, die dann im Weiteren als Grundlage für die planungsrechtliche Konzeption dienten. Zum anderen fanden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17 sowie die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 „Vitusstraße“ und Nr. 26 „Bahnhofstraße“ Berücksichtigung im Zuge der Bebauungsplanerarbeitung.

Allgemeines Ziel der Planungskonzeption ist, wie bereits im Aufstellungsbeschluss zur beabsichtigten Bebauungsplanänderung dargelegt, eine Anpassung des Planungsrechts an aktuelle städtebauliche Erfordernisse zum einen, sowie die Förderung der baulichen Entwicklung im Sinne der Innenentwicklung zum anderen. Städtebauliche Erfordernisse ergeben sich dabei insbesondere durch konkrete Bauvorhaben privater Eigentümer innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs. Die Innenentwicklung auf der anderen Seite erweist sich bereits aus den Vorgaben des Baugesetzbuches und vor dem Hintergrund des Ziels Freiräume bzw. unbebaute Räume zu erhalten und Versiegelung zu verringern als sinnvolle Maßnahme im Zuge der Neuaufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen. Aufgrund dessen soll eine Prüfung und Anpassung der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen, um eine bauliche Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers zu fördern.

Darüber hinaus gilt es, Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 im Zuge der Planungskonzeption und Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen. Diesbezüglich ergibt sich eine Sondersituation, für die die oben genannten allgemeinen Zielstellungen nicht gelten. Schwerpunkt der Festsetzungen für diesen Teilbereich ist ein langfristiger Erhalt der – bereits im Rahmen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 festgesetzten – bestehenden Nutzungen. Dazu zählen im Wesentlichen Einzelhandelsbetriebe und sonstige innenstadttypische Nutzungen entlang der Vitusstraße sowie Wohnnutzungen im rückwärtigen, südlichen Teilbereich entlang der Dr. Pöllmann-Straße.

Folgende zentrale Rahmenbedingungen, die im Weiteren Grundlage der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind, kennzeichnen das städtebauliche Konzept:

### 1. *Anpassung der Art der baulichen Nutzung an aktuelle Rahmenbedingungen*

Eine wesentliche Änderung im Rahmen dieses Verfahrens ergibt sich in Bezug auf die festgesetzte Art der baulichen Nutzung. Diese wird in Teilen an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort sowie die planerischen Zielstellungen für das Plangebiet in der Zukunft angepasst. Dies betrifft vor allem die bislang als Mischgebiete festgesetzten Flächen des Plangebietes. Diese

werden entsprechend der tatsächlichen Nutzung zum einen als Allgemeine Wohngebiete (WA), z. B. nördlich der Münsterstraße, überplant. Zum anderen werden bislang als Mischgebiet festgesetzte Teilflächen entlang der Hovestraße und Warendorfer Straße mit dem Gebietstypus Urbanes Gebiet (MU) überplant. Vorteil dessen ist, dass das Verhältnis unterschiedlicher Nutzungen im urbanen Gebiet deutlich flexibler gehandhabt werden kann, als es im bislang festgesetzten Mischgebiet der Fall ist. In Ergänzung werden auch bislang als Allgemeine Wohngebiete festgesetzte Teilflächen entlang der südlichen Hovestraße im Sinne einer größeren Flexibilität zukünftig als Urbane Gebiete festgesetzt. Beide genannten Gebietstypen (WA und MU) bilden die in der Realität vorzufindenden Nutzungen deutlich besser ab und gehen intensiver auf die damit verbundenen Schutzansprüche, Flächenausnutzbarkeit usw. ein.

Darüber hinaus werden bislang als Kerngebiet festgesetzte Teilflächen zukünftig als urbane Gebiete überplant, zum Beispiel entlang der Warendorfer Straße oder im rückwärtigen Bereich der Vitusstraße. Hintergrund dessen ist das planerische Ziel, im zentralen Bereich des Plangebiets (im Wesentlichen um den Magnusplatz und entlang der Vitusstraße) eine räumliche Konzentration der Bereiche für Einzelhandel und weitere zentrale bzw. innenstadttypische Nutzungen in den Erdgeschossen zu schaffen, gleichzeitig soll aber auch der Wohnnutzung im Ortskern mehr Raum geboten werden. Insofern stellt das Nebeneinander von Kern- und urbanen Gebieten eine geeignete Strategie zur Umsetzung der planerischen Zielstellungen dar.



(Übersichtsplan Verteilung der Art der baulichen Nutzung, Plan wurde aktualisiert)

## 2. Vereinfachung und Vereinheitlichung der überbaubaren Grundstücksflächen

Einen weiteren wichtigen Baustein des Planungskonzeptes bildet die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Diese werden in Teilen des Planungsbereichs im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen erweitert, ergänzt oder zusammengefasst. Allgemeine Ziele der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche bilden die Schaffung einer größeren Flexibilität für bauliche Erweiterungen und Änderungen sowie insbesondere die Schaffung von Innenentwicklungspotenzialen. Zu den Rändern der Baugebiete wird ein Abstand von 3,0 m zu den jeweiligen öffentlichen Verkehrsflächen bzw. angrenzenden Flächen (Gemeinbedarf-, Grünflächen) vorgesehen. In stärker verdichteten Bereichen bzw. bei entsprechend vorhandener Bebauung grenzen die Baufelder auch direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen an. Im Hinblick auf die Baugebiete, die schwerpunktmäßig wohnbaulich geprägt und entsprechend als allgemeine Wohngebiete festgesetzt sind, wird – dort wo es aufgrund der vorzufindenden Grundstücksgrößen möglich ist, ohne die Bebaubarkeit der betreffenden Fläche zu stark einzuschränken – ein größerer Abstand von 7,0 m zu den angrenzenden Nutzungen eingehalten.

Durch die genannten Regelungen wird zudem auch ein angemessener Abstand zur angrenzenden Bebauung in den umliegenden Gebieten sichergestellt.

### *3. Vereinfachung und Vereinheitlichung von Höhenfestsetzung, Geschossigkeit, Bauweise und Steuerung der Dichte*

Eine weitere Änderung betrifft die bislang recht detaillierten Festsetzungen zur Gebäudehöhe, Geschossigkeit und Bauweise. Diesbezüglich ist es planerisches Ziel, eine Vereinfachung und Vereinheitlichung zu erreichen. Darüber hinaus wird auch die Dichte im Plangebiet gesteuert, indem unterschiedlich viele Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind. Dabei beträgt die zulässige Anzahl in den Bereichen entlang der übergeordneten Straßen, in denen schon gewisse Verdichtungsansätze erkennbar sind, als verträglich bewertet werden bzw. städtebaulich gewünscht sind, bis zu 6 Wohnungen je Wohngebäude. In einzelnen Teilbereichen, die eine besondere städtebauliche Lage aufweisen (z.B. Kreuzungsbereich, Prägung durch vorhandene Mehrfamilienhäuser) wird in diesem Zusammenhang keine Beschränkung der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude vorgenommen. In den übrigen Bereichen des Plangebietes, die durch eine kleinteiligere Bebauung gekennzeichnet sind oder die an klassische Einfamilienhausgebiete im Umfeld angrenzen, sind bis zu 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Im Hinblick auf die Höhenentwicklung und die Anzahl zulässiger Wohneinheiten ergeben sich unter den vorgenannten Gesichtspunkten drei Hauptkategorien, die im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt sind. Von den Hauptkategorien wird in einzelnen Teilbereichen abgewichen, wo dies aufgrund der individuellen Lage, in Rede stehender Bauvorhaben usw. erforderlich wird.



(Übersichtsplan Höhenentwicklung und Dichte, Plan wurde aktualisiert)

In Bezug auf die allgemeinen Wohngebiete (WA) ergeben sich insgesamt drei Hauptkategorien, die sich hinsichtlich der Gebäudehöhe, Geschossigkeit und Wohnungsanzahl unterscheiden. In der ersten Gruppe der allgemeinen Wohngebiete sind Gebäude zulässig, die bis zu zwei Vollgeschosse aufweisen, wobei diese durch die festgesetzte Traufhöhe von 4,8 m und einer Firsthöhe von 9,8 m optisch wie ein Vollgeschoss wirken. Darüber hinaus sind bis zu 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. In der zweiten Gruppe der allgemeinen Wohngebiete sind Gebäude zulässig, die zwei bis drei Vollgeschosse bei einer Traufhöhe von 6,5 m und einer Firsthöhe von 11,5 m ermöglichen. Hier sind zudem bis zu 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Die allgemeinen Wohngebiete in der dritten Gruppe ermöglichen eine Bebauung mit zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden und einer Traufhöhe von 9,8 m und einer Firsthöhe von 14,8 m. Die Wohnungsanzahl wird in diesem Fall nicht geregelt, da die betreffenden Baugebiete entlang der übergeordneten Straßen liegen und hier eine im Vergleich zu den anderen Baugebieten höhere Dichte durchaus gewünscht ist.

Ein ähnliches Schema wird auch im Hinblick auf die festgesetzten urbanen Gebiete (MU) eingesetzt. Im MU der ersten Kategorie ist eine Bebauung mit einer GRZ von 0,6 zulässig. Die

Gebäude dürfen bis zu 6 Wohnungen und zwei bis drei Vollgeschosse umfassen, die Traufhöhe liegt dabei bei 6,5 m und die Firsthöhe bei 11,5 m bzw. in Einzelfällen 12,8 m. Eine Ausnahme ergibt sich hier im Hinblick auf die MU entlang der nördlichen Hovestraße und der nördlichen Freckenhorster Straße, da hier nur eine GRZ von 0,4 festgesetzt wird (in Analogie an allgemeine Wohngebiete und den hier vorherrschenden Wohnnutzungsschwerpunkt). Die Gebäude in der zweiten Kategorie dürfen zwei bis drei Vollgeschosse bei einer GRZ von 0,8 und eine Traufhöhe von 9,8 m bzw. eine Firsthöhe von 14,8 m aufweisen. Die zulässige Wohnungsanzahl wird in diesen Gebieten nicht beschränkt. Im MU der Kategorie 3 wird die zulässige Wohnungszahl hingegen auf maximal 6 Wohnungen je Gebäude beschränkt; die zulässige Traufhöhe wird dabei mit 6,5 m und die Firsthöhe mit 11,5 m bei zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Um der besonderen städtebaulichen Situation um die Kirche gerecht zu werden, wird zudem eine GRZ von 1,0 festgesetzt.

In Bezug auf die festgesetzten Kerngebiete wird der Schwerpunkt auf Baugebiete mit einer GRZ von 0,8 mit einer geschlossenen Bauweise mit Gebäuden mit zwei bis drei Vollgeschossen und einer Traufhöhe von 9,8 m sowie einer Firsthöhe von 14,8 m gelegt. Bezugnehmend auf die tatsächlichen Höhen im Bestand wird z.T. (im Bereich Vitusstraße/Overbergstraße) auch eine Traufhöhe von 10,5 m sowie eine Firsthöhe von 16,2 m festgesetzt. Abweichungen ergeben sich hinsichtlich der rückwärtigen Flächen der Kerngebiete entlang der Vitusstraße, die seinerzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 lagen. Hier ist eine niedriggeschossige Bebauung zulässig.

Im Hinblick auf die Teilfläche im Kreuzungsbereich Vitusstraße / Bergstraße, hier befindet sich der EDEKA-Lebensmittelmarkt, werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 aufgegriffen. Daraus ergibt sich das Erfordernis für zwei weitere MK-Kategorien, wobei diese lediglich unterschiedliche Grundflächenzahlen von 1,0 und 0,7 festsetzen. Darüber hinaus werden baufeldbezogen innerhalb der Planzeichnung die erforderlichen Geschossigkeiten (zwischen einem und drei Vollgeschossen) und Dachformen (Satteldach oder Flachdach) festgesetzt.

#### *4. Flexibilisierung von Gemeinbedarfsflächen*

In Bezug auf die Gemeinbedarfsflächen erfolgt eine Rücknahme der bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise. Hintergrund dessen ist der planerische Wille, den betreffenden der Allgemeinheit dienenden Nutzungen einen größeren Spielraum für zukünftige bauliche Anpassungen zu ermöglichen, die sodann passgenau auf die entsprechenden Bedarfe erfolgen können, ohne, dass es dafür einer weiteren Änderung des Bebauungsplanes bedarf.

#### *5. Vereinfachung der Festsetzungen für öffentliche Verkehrsflächen*

Im Hinblick auf die Festsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt in Teilen eine Anpassung der bisherigen zeichnerischen Festsetzungen unter Bezugnahme auf die tatsächliche Bestandssituation vor Ort. Dies betrifft vereinzelte Teilbereiche wie bspw. die Randbereiche von Straßen bzw. deren Übergänge zu den angrenzenden Flurstücken. Darüber hinaus

wird darauf verzichtet, öffentliche Stellplätze im Straßenraum darzustellen und explizit festzusetzen.

## 6. Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Die Auswirkungen des Klimawandels werden auch in Deutschland spürbar. Hitzetage, Starkregen- und Extremwetterereignisse, Temperaturschwankungen und die damit einhergehenden Folgen für den Menschen und seine Umwelt häufen sich und werden auch in den kommenden Jahren zunehmen. Aktiver Klimaschutz, aber auch Maßnahmen der Klimaanpassung sind daher insbesondere im Bereich der Stadtplanung und Stadtentwicklung wesentliche Elemente der zukünftigen Gestaltung unserer Umwelt. Im Hinblick auf die Stadtplanung, respektive die Bauleitplanung ist daher verstärkt auf die Innenentwicklung zu setzen, um eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und ein damit verbundenes Fortschreiten des Klimawandels zu vermeiden. Die Qualifizierung und Nutzung bestehender Infrastruktur und das Konzept der kurzen Wege sind hier wesentliche Ansätze, um die bebaute Umwelt des Menschen nachhaltig und dauerhaft funktionsfähig zu gestalten. Unter Berücksichtigung der oben genannten Ausführungen unterstützt das 22. Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 17 den Ansatz der Innenentwicklung in grundsätzlicher Art und Weise.

Konkret beinhaltet der Bebauungsplan zudem eine Reihe von Festsetzungen, die sich auf einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung beziehen. So wird die Ausführung von Gebäuden mit einem besonderen Augenmerk auf klimafreundliche Bauweise bzw. Bauausführung empfohlen, zum Beispiel im Hinblick auf einzuhaltende, hohe energetische Dämmstandards. Der Verzicht auf fossile Brennstoffe wird zudem mittelbar forciert, indem die Errichtung von Anlagen zur Energiegewinnung aus Sonnenenergie (z. B. Photovoltaik und Solarthermie) allgemein zugelassen wird. Einen weiteren Baustein bildet die allgemeine Zulässigkeit von Dachbegrünungen, da diese sowohl den Auswirkungen des Klimawandels entgegenwirken (beispielsweise ausgewogenes Temperaturverhältnis im Gebäude an Tagen mit hohen Hitzebelastungen) als auch eine Maßnahme der Klimaanpassung darstellen (zum Beispiel hinsichtlich der Aufnahme- bzw. Speicherkapazität von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen, welches dann vor Ort verdunstet wird und zusätzlich zu einem ausgewogeneren Lokalklima führt). Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die der Versiegelung entgegenwirken sollen. Vorgärtenbereiche sind nur im tatsächlichen für die Erschließung erforderlichen Umfang zu versiegeln, private Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. einer wassergebundenen Decke, versickerungsfähigem Pflaster, Rasengittersteinen und Schotterrasen auszuführen. Zur Verbesserung des Kleinklimas sind Baumanpflanzungen für größere, zusammenhängende Stellplatzanlagen vorzunehmen. Im Rahmen eines Hinweises auf der Planurkunde wird darüber hinaus empfohlen, diverse ökologische Belange, die i.d.R. auch dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel dienen, bei der Bebauung bzw. der Gestaltung der Freiflächen zu berücksichtigen.

### *7. Weitere Aspekte des Planungskonzepts*

Das beabsichtigte Planungskonzept umfasst zudem auch Vorgaben in Bezug auf die Gestaltung von Gebäuden und nicht überbaubaren Flächen für diejenigen Bereiche, die von der geltenden Gestaltungssatzung nicht erfasst werden. Ziel dessen ist es, einen einheitlichen gestalterischen Rahmen zu definieren, der für alle gilt und somit zur Schaffung eines harmonischen Erscheinungsbildes der Baugebiete beiträgt. Für die Gebäude werden dabei u.a. Vorgaben zur Farb- und Materialgebung von Fassaden und Dächern berücksichtigt. Ebenso erfolgen Vorgaben zur Gestaltung von Vorgärten und Einfriedungen.

Weitere Erläuterungen zu den einzelnen Festsetzungen der 22. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 finden sich im nachfolgenden Kapitel „Planungsrechtliche Festsetzungen“.

## 9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

9.1.1. Allgemeine Wohngebiete gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### Begründung

Im räumlichen Geltungsbereich wird das allgemeine Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Dieses wird in unterschiedliche Teilflächen unterteilt (jeweils in der Planzeichnung durchnummeriert), um den spezifischen Anforderungen an das jeweilige Maß der baulichen Nutzung gerecht werden zu können (siehe dazu auch Kapitel 8.2) und Orientierung in der Planzeichnung zu bieten. Im Hinblick auf den Nutzungskatalog der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete erfolgt eine Orientierung an den Regelungen des § 4 der BauNVO. Ziel dessen ist es, die schwerpunktmäßige Wohnnutzung in den betreffenden Bereichen dauerhaft sicherzustellen, doch zugleich ein angemessenes Maß an Nutzungsmischung im Änderungsbereich vorzuhalten. Ein Ausschluss einzelner Nutzungen des Nutzungskataloges gemäß BauNVO erfolgt lediglich im Hinblick auf Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da diese zum einen in der Regel große Flächenbedarfe aufweisen, die im Planungsbereich nicht zur Verfügung stehen, bzw. vorrangig der Wohnnutzung vorbehalten werden sollen. Zum anderen generieren sie nutzungsbedingt ein hohes Verkehrsaufkommen, was ggf. zu Konflikten im schwerpunktmäßig wohnbaulich geprägten Ortsteil führen kann.

Die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bezieht sich zum einen auf Flächen, die auch bereits in der Vergangenheit mit dieser Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Nr. 17 festgesetzt wurden. Im Zuge dieser 22.

Änderung erfolgt zum anderen eine Überplanung mit allgemeinen Wohngebieten, beispielsweise in Bezug auf die rückwärtigen Grundstücke entlang der Münsterstraße. Hier wurden seinerzeit im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 Mischgebiete festgesetzt, welche jedoch aus heutiger Perspektive nicht die tatsächliche Situation vor Ort und die beabsichtigte Zielstellung abbilden und insofern mit der geeigneteren Festsetzung als allgemeines Wohngebiet überplant werden.

#### 9.1.2. Urbane Gebiete gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 6a BauNVO

In den festgesetzten urbanen Gebieten sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen

In den festgesetzten urbanen Gebieten sind gemäß § 1 (5) u. (9) BauNVO die gemäß § 6a (2) Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe, sofern es sich hierbei um Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z. B. Betriebe mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Bordelle oder bordellartige Betriebe oder Wohnungsprostitution handelt, und Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (Sexshops), nicht zulässig.

#### Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Die gemäß § 6a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO in den festgesetzten urbanen Gebieten unzulässig.

#### Begründung

Um der aktuellen Situation vor Ort sowie den planerischen Zielstellungen für die Weiterentwicklung des Ortskerns von Everswinkel in der Zukunft gerecht zu werden, werden die bisher als Mischgebiete festgesetzten Teilflächen des Plangebietes im Rahmen dieses Änderungsverfahrens als urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Gleiches gilt für einzelne Teilflächen, die bislang als Kerngebiet festgesetzt waren (vgl. Kapitel 8). Mit dem Ziel, ein großes Nutzungsspektrum im Ortskern von Everswinkel zu ermöglichen bzw. beizubehalten, orientiert sich der zulässige Nutzungskatalog an den Vorgaben der BauNVO. Die Überplanung der Teilflächen in urbane Gebiete trägt damit insbesondere dem Anspruch Rechnung, eine höhere

Flexibilität im Hinblick auf die Flächenanteile der zulässigen Nutzungen im MU zu generieren. Gemäß den Vorgaben der BauNVO muss die beabsichtigte Nutzungsmischung in urbanen Gebieten nicht gleichgewichtig sein. Dies entspricht eher der Realität, da in der Regel insbesondere Erdgeschosszonen gewerblich genutzt werden, die darüber liegenden Geschosse häufig jedoch Wohnnutzungen beherbergen. Eine gleichgewichtige Nutzung ist hier demnach üblicherweise nicht zu konstatieren.

Ausnahmen von den Vorgaben der BauNVO ergeben sich im Hinblick auf die allgemein zulässigen Gewerbebetriebe, sofern es sich um Betriebe mit sexuellem Charakter handelt, sowie in Bezug auf die gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten, die jeweils im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ausgeschlossen werden. Es ist planerischer Wille, die Ansiedlung derartiger Nutzungen im zentralen Ortskern zu unterbinden, um damit verbundenen Trading-Down-Effekten des Ortskerns dauerhaft entgegenwirken zu können.

Eine wesentliche Änderung im Zuge der Bebauungsplanänderung ergibt sich durch die Überplanung mit einem urbanen Gebiet im Bereich um die St. Magnus Kirche. Hintergrund dessen ist die Absicht der Verwaltung, den Bereich um die Kirche perspektivisch zu einem neuen Treffpunkt für die Bevölkerung zu entwickeln, an dem insbesondere auch Raum für Gastronomie geschaffen werden soll. Darüber hinaus soll der nicht überbaute Flächenanteil um die Kirche herum neu gestaltet werden, sodass hier zukünftig ein einladender Ort mit hoher Aufenthalts- und Verweilqualität entstehen kann.

Darüber hinaus erfolgt auch eine Überplanung ehemaliger Kerngebietsflächen entlang der Vitusstraße (jeweils der östliche Teil ab der Straße Am Magnusplatz um den Spiekerweg auf der nördlichen Straßenseite sowie ab Hausnummer 24 in Richtung Bergstraße mit Ausnahme des EDEKA-Grundstücks auf der südlichen Straßenseite) in urbane Gebiete, um hier ebenfalls eine höhere Flexibilität hinsichtlich der anzusiedelnden Nutzungen zu ermöglichen. Die Nutzungen unmittelbar an der Vitusstraße bleiben als Kerngebiete jedoch bestehen (siehe dazu nachfolgende Ausführungen).

### 9.1.3. Kerngebiete gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 7 BauNVO

In den festgesetzten Kerngebieten sind folgende Nutzungen zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

### Zulässigkeit von sonstigen Wohnungen

Sonstige Wohnungen gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO sind in den festgesetzten Kerngebieten gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Sonstige Wohnungen gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO sind in den festgesetzten Kerngebieten gemäß § 1 (7) BauNVO erst ab dem ersten Obergeschoss zulässig.

### Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen

In den festgesetzten Kerngebieten sind gemäß § 1 Abs. (5) u. (9) BauNVO die gemäß § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe, sofern es sich hierbei um Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z. B. Betriebe mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Bordelle oder bordellartige Betriebe oder Wohnungsprostitution handelt, und Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (Sexshops), sowie Vergnügungsstätten aller Art nicht zulässig.

In den festgesetzten Kerngebieten sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen im Sinne des § 7 (2) Nr. 5 BauNVO gemäß § 1 (5) BauNVO unzulässig.

### Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Die gemäß § 7 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO in den festgesetzten Kerngebieten unzulässig.

### Begründung

Der Nutzungskatalog der festgesetzten Kerngebiete orientiert sich an den gemäß § 7 BauNVO allgemein zulässigen sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit dem Ziel, ein möglichst großes Nutzungsspektrum im Ortskern zu ermöglichen bzw. dauerhaft aufrecht zu erhalten. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens soll der Ortskern als lebendiges Zentrum mit einer Vielzahl an Nutzungen gestärkt und dauerhaft erhalten werden.

Gegenüber den festgesetzten urbanen Gebieten, für die gemäß den Vorgaben der BauNVO keine gleichgewichtige Nutzungsverteilung erforderlich ist, weisen die festgesetzten Kerngebiete eine andere Verteilung hinsichtlich der Anteile der jeweiligen Nutzungen auf. Gemäß den Vorgaben der BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Dabei werden die allgemein zulässigen Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter sowie Vergnügungsstätten aller Art und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausgeschlossen. Gleiches gilt für die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gemäß § 7 (3) Nr. 1 BauNVO. Die genannten Nutzungen sind im Ortskern planerisch nicht erwünscht, da von ihnen einerseits Trading-Down-Effekte ausgehen können, die den Ortskern nachhaltig beeinträchtigen könnten. Andererseits gibt es für die genannten Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen keinen

Bedarf. Da Tankstellen zudem Auswirkungen auf die verkehrlichen Gegebenheiten vor Ort hätten, werden sie ebenfalls ausgeschlossen.

Das Wohnen soll in den Kerngebieten grundsätzlich ermöglicht werden, jedoch erst ab dem ersten Obergeschoss realisierbar sein, sodass die Erdgeschosszonen der Gebäude innenstadttypischen Gewerbenutzungen wie Handelbetrieben oder den oben genannten Einrichtungen für Kultur, Verwaltung usw. vorbehalten bleiben.

Die festgesetzten Kerngebiete sind im Wesentlichen auf die Flächen am Magnusplatz und entlang der Vitusstraße konzentriert, da diese Flächen in der Realität einen innenstadttypischen Charakter, z. B. Ausgestaltung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit dem Fokus auf Fußgänger bzw. Charakter einer Fußgängerzone, hoher Anteil an Handels- und Dienstleistungsbetrieben, aufweisen. Unter Berücksichtigung dieses planerischen Ziels werden daher auch vormals als Kerngebiete festgesetzte Teilflächen zukünftig als urbane Gebiete überplant (siehe dazu auch die Ausführungen im vorherigen Unterkapitel). Durch die Fokussierung von Kerngebieten auf die besagten Bereiche kann das planerische Ziel des dauerhaften Erhalts eines lebendigen und vielseitigen Ortskerns langfristig und nachhaltig verfolgt und umgesetzt werden.

## 9.2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

### 9.2.1. Grundflächenzahl gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 17 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird je Gebietstypus in der Planzeichnung festgesetzt.

#### Begründung

Im Hinblick auf die maximal zulässige Grundflächenzahl erfolgt eine Festsetzung entsprechend den in § 17 BauNVO genannten Orientierungswerten je Gebietstypus. Ausnahmen davon ergeben sich in Bezug auf einzelne der festgesetzten urbanen Gebiete sowie die Kerngebiete. Hier erfolgt eine Orientierung am bisherigen Planungsrecht und der tatsächlichen Situation vor Ort. Im Ergebnis wird hier insofern von den Orientierungswerten der BauNVO nach unten hin abgewichen. Unter Berücksichtigung dessen wird ein ausgewogenes Verhältnis von bebauter und unbebauter Fläche gewährleistet. Mit Verweis auf § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche zudem grundsätzlich auf bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Weitergehende Regelungen darüber hinaus sind entbehrlich.

### 9.2.2. Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO

Als Traufhöhe gilt die Schnittkante der Außenfläche der Wand mit der Oberfläche der Dachhaut.

Als Firsthöhe gilt die obere Kante eines Daches.

Die Höhe der Oberkante (OK) des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,5 m über dem Gehweg der zugeordneten Verkehrsanlagen vor dem Gebäude liegen.

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.

### Begründung

Unter Bezugnahme auf das Planungskonzept (siehe Kapitel 8) werden im Bebauungsplan Traufhöhen von 4,8 m, 6,5 m, 9,8 m sowie 10,5 m festgesetzt. Hintergrund der unterschiedlichen Traufhöhen sind die jeweils angestrebten Geschossigkeiten der einzelnen Baugebiete unter Berücksichtigung und Wahrung der Bestandssituation. Ziel der Höhenfestsetzungen ist es, durch eine nachvollziehbare Höhenentwicklung der Baukörper ein harmonisches Siedlungsbild zu erreichen. Insofern erfolgt eine einheitliche Festsetzung mit einer Traufhöhe von 4,8 m für die schwerpunktmäßig wohnnutzungsgeprägten Baugebiete. Für die zentral im Ortsteil gelegene Bebauung entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgt die Festsetzung einer Traufhöhe von 6,5 m bzw. 9,8 m, da es sich bei diesen Straßen nicht ausschließlich um Wohnstraßen handelt, sondern diese insbesondere auch wichtige Verbindungsachsen im Ortskern darstellen.

Abweichungen von diesen Kategorien ergeben sich hinsichtlich einzelner Teilbereiche aus dem Bebauungsplan Nr. 15, für die die betreffenden, seinerzeitigen Festsetzungen übernommen werden.

Als oberer Abschluss der Gebäude wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 9,8 m (bei optisch eingeschossigen Gebäuden) bzw. 11,5 m (bei optisch zweigeschossigen Gebäuden) festgesetzt. Für die mit zwei bis drei Vollgeschossen festgesetzten Teilflächen im Plangebiet wird zudem eine Firsthöhe von 14,8 m bzw. in Einzelfällen 16,2 m festgesetzt.

Für den Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Freckenhorster Straße ergibt sich abweichend eine maximale Firsthöhe von 12,8 m unter anderem aus dem hier im angrenzenden Straßenraum geplanten Kreisverkehr. Durch den Umbau der Kreuzung zu einem Kreisverkehr soll der Verkehrsfluss verbessert und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erhöht werden, ebenso eine städtebauliche Aufwertung mit Schaffung einer Platzsituation vor der geplanten Neubebauung erfolgen. In Folge dessen werden bisher als private Grundstücksfläche vorgehaltene Flächen des betreffenden Baugebietes zu Gunsten der Errichtung des Kreisverkehrs mit Verkehrsflächen überplant, um die erforderlichen Platzbedarfe sicherzustellen. Ebenso kommt es in Folge dessen zu einer Verschiebung, im Sinne einer Rücknahme von Baugrenzen, in diesem Bereich. Diese Einschränkung der betroffenen Eigentümer soll durch die Zulässigkeit einer et-

was höheren Firsthöhe, die für die betreffende Lage und das Standortumfeld immer noch angemessen ist, kompensiert werden. Insofern sind durch die Höhenfestsetzungen für diesen Bereich die öffentlichen und privaten Interessen in eingemessenem Umfang unter- und gegeneinander abgewogen worden.

Als unterer Bezugspunkt gemäß BauNVO dient dabei die ausgebaute Straßenmitte.

Für kleinere Teilflächen werden zudem abweichende Regelungen getroffen, da hier lichte Höhen berücksichtigt werden. Dabei handelt es sich um bereits bebaute Flächen, die mit Durchgängen versehen sind, welche auch im Falle zukünftiger baulicher Veränderungen erhalten bleiben sollen. Hervorzuheben ist diesbezüglich die Bebauung am Magnusplatz, die an mehreren Stellen Arkaden aufweist, die durch Einhaltung der lichten Höhen dauerhaft gesichert werden sollen. Weitere Bereiche mit lichten Höhen befinden sich westlich der Nordstraße und östlich der Bergstraße, hierbei handelt es sich jeweils um Durchgänge in bestehenden Gebäuden.

### 9.2.3. Ausnahmeregelung gemäß § 31 (1) BauGB

Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).

#### Begründung

Da sich diese 22. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 auf den gewachsenen Ortskern von Everswinkel bezieht, wird zur Wahrung der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes eine Ausnahmeregelung gemäß § 31 BauGB in den Festsetzungskatalog integriert. Ziel dessen ist es, in angemessener Art und Weise auf bauliche Veränderungen im Altbestand eingehen zu können, ohne dabei das grundsätzlich abgestrebte Planungskonzept zu negieren. Insofern gelten zwar grundsätzlich die allgemeinen Höhenfestsetzungen im vorherigen Unterkapitel, sie werden jedoch zur Wahrung der gewachsenen Bestandssituation mit der Ausnahmeregelung aufgeweicht. Vorteil dessen ist es, dass so auch im vorhandenen Gebäudebestand eine Nachverdichtung in Form von Um- oder Anbauten vollzogen werden kann, die im Ergebnis das vorhandene städtebauliche Bild jedoch nicht negativ beeinflusst.

#### 9.2.4. Zahl der Vollgeschosse gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 20 BauNVO

Die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen wird in der Planzeichnung festgesetzt.

##### Begründung

Im räumlichen Geltungsbereich erfolgt die Festsetzung der je Baugebiet zulässigen Anzahl an Vollgeschossen. Diese wird flächendeckend als Maximalmaß angegeben, für einzelne Teilflächen wird darüber hinaus eine Mindestgeschossigkeit festgesetzt. Diese Flächen bilden den zentralen Bereich des Ortskerns und liegen am Magnusplatz sowie entlang der angrenzenden Straßen, vor allem an der Warendorfer Straße und Vitusstraße. Ziel der Festsetzung ist es, ein ausgewogenes Maß an Bebauung zu ermöglichen, das insbesondere auf die bauliche Bestandssituation Rücksicht nimmt und ein städtebaulich stimmiges Erscheinungsbild ermöglicht. Gleichzeitig soll die Möglichkeit baulicher Erweiterungen im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung planungsrechtlich ermöglicht werden. Dabei erfolgt eine Rahmensetzung durch die ebenfalls festgesetzten zulässigen Trauf- und Firshöhen, sodass baugebietsbezogen auf den jeweiligen Charakter des Gebietes eingegangen werden kann (siehe dazu auch Kapitel 8 und 9.2.2).

#### 9.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

##### 9.3.1. Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. 22 BauNVO

Die Bauweise wird gebietsbezogen in der Planzeichnung festgesetzt.

Für die gekennzeichneten Flächen gelten folgende abweichende Regelungen zur Bauweise:

- Das Flurstück 2343 (Hovestraße 2) muss zum Flurstück 109 ohne seitlichen Grenzabstand bebaut werden, darüber hinaus gilt die offene Bauweise.
- Das Flurstück 109 (Hovestraße 4) muss zu dem Flurstück 110 ohne seitlichen Grenzabstand bebaut werden, darüber hinaus gilt die offene Bauweise.
- Das Flurstück 110 (Hovestraße 6) muss zu dem Flurstück 109 ohne seitlichen Grenzabstand bebaut werden, darüber hinaus gilt die offene Bauweise.
- Das Flurstück 1192 (Hovestraße 8) muss zu den Flurstücken 110 und 1193 ohne seitlichen Grenzabstand bebaut werden, darüber hinaus gilt die offene Bauweise.
- Das Flurstück 430 (Hovestraße 19) muss zu dem Flurstück 737 ohne seitlichen Grenzabstand bebaut werden, darüber hinaus gilt die offene Bauweise.
- Das Flurstück 737 (Hovestraße 21) muss zu dem Flurstück 430 ohne seitlichen Grenzabstand bebaut werden, darüber hinaus gilt die offene Bauweise.
- Das Flurstück 1310 (Hovestraße 29) muss zum Flurstück 1175 mit seitlichen Grenzabstand bebaut werden, darüber hinaus gilt die geschlossene Bauweise.
- Das Flurstück 1175 (Hovestraße 31) muss zum Flurstück 1310 mit seitlichen Grenzabstand bebaut werden, darüber hinaus gilt die geschlossene Bauweise.

- Das Flurstück 911 (Hovestraße 35) muss zum Flurstück 743 mit seitlichem Grenzabstand bebaut werden, darüber hinaus gilt die geschlossene Bauweise.
- Das Flurstück 2051 (Nordstraße 10) muss zum Flurstück 2049 mit seitlichem Grenzabstand bebaut werden, darüber hinaus gilt im westlichen Bereich die geschlossene Bauweise.
- Das Flurstück 1212 (Alverskirchener Straße 6) muss zu den Flurstücken 2039 und 34 und 42 mit seitlichen Grenzabstand bebaut werden, darüber hinaus gilt die geschlossene Bauweise.

Die bauordnungsrechtlichen Belange gilt es zu berücksichtigen.

### Begründung

Die Bauweise wird mit dem Ziel der Wahrung der städtebaulichen Bestandsituation je nach Baufeld unterschiedlich (offen bzw. geschlossen) festgesetzt. So kann auf die Situation vor Ort individuell eingegangen und insbesondere auch Rücksicht auf zukünftige bauliche Entwicklungen genommen werden. Insofern wird im Wesentlichen eine offene oder eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für Teilflächen entlang der Hovestraße und Nordstraße gelten darüber hinaus abweichende Regelungen zur Bauweise, um der individuellen Situation vor Ort gerecht werden zu können. Hier befinden sich mehrere Gebäude, die teilweise grenzständig und teilweise mit seitlichem Abstand zu den angrenzenden Baukörpern errichtet wurden. Es handelt sich somit weder um eine rein offene, noch um eine rein geschlossene Bauweise, sodass abweichende Regelungen getroffen werden. Die abweichende Bauweise bezieht sich zudem auf einen seinerzeit im Bebauungsplan Nr. 15 festgesetzten Bereich. Für diesen wird ein abweichendes Abstandsflächenmaß festgesetzt (siehe dazu auch Kapitel 8.4).

#### 9.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung abgegrenzt.

Die zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche darf durch untergeordnete Bauteile wie bspw. Dachüberstände und Vordächer um bis zu 1,0 m überschritten werden.

Balkone dürfen die überbaubare Grundstücksfläche um bis zu 1,5 m überschreiten.

Tiefgaragenzufahrten sind außerhalb der Grundstücksflächen zulässig.

## Begründung

Im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt eine Abgrenzung überwiegend durch Baugrenzen. In Bezug auf die festgesetzten Baufelder wird zudem eine Überschreitungsmöglichkeit zu Gunsten untergeordneter Bauteile um maximal 1,0 m festgesetzt. Dies soll bspw. die Errichtung von Dachüberständen und Vordächern ermöglichen. Auch für Balkone wird eine Überschreitung, in diesem Fall um 1,5 m, als zulässig festgesetzt.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan seinerzeit festgesetzten Baugrenzen werden unter Bezugnahme auf die Bestandssituation und mit dem planungsbedingten Ziel der Nachverdichtung in Teilen angepasst und erweitert. Die Festsetzung der Baugrenzen nordöstlich des geplanten Kreisverkehrs (Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Freckenhorster Straße) resultiert aus der Abwägung zwischen verkehrlichen und städtebaulichen Belangen im Zusammenhang mit der Festlegung der Flächen des o.g. Kreisverkehrs (vgl. auch Kapitel 9.9.1). Durch den Zugschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen soll an diesem stadträumlich prägnanten Bereich auch nach Realisierung des Kreisverkehrs eine städtebaulich angemessene Bebauung gewährleistet sein. Die Auflösung des geplanten Bauvolumens in zwei Baukörper sichert eine ortsangepasste Bebauung. In einzelnen Teilbereichen südlich der Vitusstraße wird der aktuellen städtebaulichen Figur durch Festsetzung von Baulinien Rechnung getragen. In Teilbereichen wird hier von der bisherigen Baulinien-Festsetzungen abgewichen und in Anlehnung an historische Stadtstrukturen durch die Verschiebung von Baugrenzen nach Norden eine durchgängige Gebäudefront ermöglicht.

Im Zusammenhang mit möglichen künftigen Bauvorhaben setzt der Bebauungsplan zudem fest, dass Zufahrten zu Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Hiermit wird diese Form der Unterbringung von Stellplätzen, die das Maß an zusätzlicher Versiegelung minimiert, entsprechend unterstützt.

### 9.4. Abweichendes Abstandsflächenmaß gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 BauO NRW

Für Teilbereiche des räumlichen Geltungsbereichs gilt ein von den gesetzlichen Vorgaben abweichendes Abstandsflächenmaß.

Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt entlang der hierfür markierten Baugrenze bzw. Gebäuseite abweichend von § 6 (5) BauO NRW  $0,24 H$  (Bei  $H$  = Wandhöhe gemäß § 6 (4) BauO NRW), mindestens jedoch 2,0 m.

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 Ortskerns ein geringeres als das sich aus § 6 BauO NW ergebende Abstandsmaß zulässig (§ 81 (1) Nr. 5 BauO NW); maßgebend für den Abstand der Gebäude sind die jeweils festgesetzte Baulinie bzw. Baugrenze.

### Begründung

Die Festsetzung erfolgt in Analogie zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 für die Teilflächen südlich der Vitusstraße. Hier wird entlang einer separat zeichnerisch festgesetzten Baugrenze eine geringere Tiefe der Abstandsfläche zum Nachbargrundstück, mindestens jedoch von 2,0 m, festgesetzt. Darüber hinaus gibt es eine weitere Abweichung zur Wahrung der bauhistorischen Eigenart des Teilbereichs.

#### 9.5. Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Stellplätze, Fahrradstellplätze, Garagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb können sie im Wege einer Ausnahme zugelassen werden.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1,0 m Abstand von diesen zu wahren (auch zu festgesetzten Fuß- und Radwegen), der gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten, heimischen Gehölzen als Hecke (z.B. als Buchenschnitthecke) oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

Um einer zusätzlichen Aufheizung von Flächen durch einen hohen Versiegelungsgrad entgegenzuwirken, sind bei Neu-, An- und Umbaumaßnahmen alle privaten, neuangelegten Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. einer wassergebundenen Decke, versickerungsfähigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen auszuführen. Helle Oberflächen sind dabei zu bevorzugen, dunkle Baumaterialien sind möglichst zu vermeiden.

### Begründung

Die 22. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 umfasst dezidierte Festsetzungen zum Umgang mit Anlagen für den ruhenden Verkehr. Übergeordnetes Ziel dessen ist es, das erforderliche Grad der Versiegelung im Plangebiet durch derartige Anlagen auf ein Minimum zu beschränken. Gleichzeitig sind jedoch aufgrund der Überplanung eines gewachsenen Ortskerns im Einzelfall auch Ausnahmen erforderlich, die es ebenfalls zu berücksichtigen und ermöglichen gilt.

Die Festsetzungen bilden eine Ergänzung zu den zeichnerisch festgesetzten Baufeldern im Plangebiet. Ziel dessen ist es, insbesondere die Randbereiche von Baufeldern von zusätzlicher Versiegelung durch bspw. Garagen weitgehend freizuhalten. Für Garagen ist ein Mindestabstand von 5,0 m bis zur vorderen Grundstücksgrenze vorzusehen, was insbesondere beim

(rückwärts) Ausfahren die Verkehrssicherheit positiv beeinflusst. Der seitliche Abstand von 1,0 m ist insbesondere aus städtebaulich-gestalterischen Gründen freizuhalten und einzugrünen..

Gleichzeitig soll auch ein gewisser Ermessensspielraum sichergestellt werden, sodass auf die individuelle Grundstückssituation eingegangen werden kann. Die Gemeinde trifft daher eine Ausnahmeregelung, sodass auch in den zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen Stellplätze usw. für zulässig erklärt werden. Die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen im Bereich von Stellplätzen und zu dessen Ausführung erfolgt unter Berücksichtigung der planerischen Zielstellung einer Anpassung an die Herausforderungen des Klimawandels (siehe dazu auch das städtebauliche Planungskonzept).

Im räumlichen Geltungsbereich werden in der Zusammenschau Flächen für öffentliche sowie private Stellplätze vorgehalten. Die privaten Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO umfassen u.a. Gemeinschaftsstellplätze, Gemeinschaftsgaragen. Weitere Stellplätze werden in Form von Parkstreifen nördlich des Rathauses und an der Vitusstraße südlich des Kirchplatzes vorgehalten. Zusätzliche öffentliche Stellplätze sind zudem entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen als Längsparkbuchten vorzufinden. Die öffentlichen Stellplätze werden dabei in die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen integriert und sind entsprechend Bestandteil der jeweiligen Festsetzung in der Planzeichnung, sodass es dafür keiner weiteren Festsetzung bedarf.

#### 9.6. Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden mehrere Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt.

##### Begründung

In Analogie zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 17 einschließlich seiner bislang 21 Änderungen werden die bestehenden Gemeinbedarfsflächen auch im Zuge der 22. Änderung übernommen. Dazu zählen die Flächen für die Feuerwehr und den katholischen Kindergarten im nördlichen Plangebiet. Im westlichen Plangebiet, zwischen der Münsterstraße und der südlichen angrenzenden Wohnbebauung an der Worthstraße, wird die Verwaltung der St. Magnus Kirchengemeinde als Gemeinbedarfsflächen für Kirchen und kirchliche Zwecke festgesetzt. Darüber hinaus wird das Rathaus als Gemeinbedarfsfläche für die öffentliche Verwaltung festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist es, die bestehenden Nutzungen dauerhaft am jeweiligen Standort zu sichern, da sie wichtige Anlaufpunkte für das öffentliche Leben und die Belebung des Everswinkeler Ortskerns darstellen.

### 9.7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

In den Teilflächen WA 1, WA 2, WA 4, WA 5, WA 8, WA 9, WA 11, WA 13, WA 14 und WA 16 sowie MU 6 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte oder Reiheneinheit zulässig. Als Ausnahme kann zusätzlich eine weitere Wohnung je Wohngebäude zugelassen werden.

In den Teilflächen WA 3 und WA 15 sowie MU 1, MU 2, MU 4, MU 7, MU 8, MU 9, MU 10, MU 11, MU 12, MU 13, MU 17 und MU 20 sind maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte oder Reiheneinheit zulässig.

In den Teilflächen WA 6, WA 7, WA 10 und WA 12 sowie MU 3, MU 5, MU 14, MU 15, MU 16, MU 18, MU 19 und MU 21 sowie den festgesetzten Kerngebieten ist die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten nicht beschränkt.

#### Begründung

Im Zuge der 22. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 werden unter Bezugnahme auf das eingangs vorgestellte städtebauliche Planungskonzept (vgl. Kapitel 8) insgesamt drei Kategorien zur zulässigen Anzahl an Wohnungen festgesetzt. Dafür werden je Baugebiet unterschiedliche Festsetzungen getroffen, wobei diese von maximal zwei Wohnungen bis zu sechs Wohnungen je Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte oder Reiheneinheit variieren. In den Baugebieten entlang bzw. zwischen den größeren Straßen (Hovestraße, Warendorfer Straße, Vitustraße und Nordstraße) wird hingegen keine Beschränkung festgesetzt, da diese im zentralen Bereich des Ortsteils liegen und hier grundsätzlich auch eine höhere und flexiblere Anzahl ermöglicht werden soll.

### 9.8. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Die zeichnerisch festgesetzten Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

#### Begründung

Zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit werden die gemäß Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt) erforderlichen, freizuhaltenden Sichtfelder in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Die oben genannte textliche Festsetzung gibt Vorgaben im Hinblick auf den Umfang der freizuhaltenden Flächen, um sicherzustellen, dass die Vorgaben nach RASt erfüllt sind.

## 9.9. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

### 9.9.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Im räumlichen Geltungsbereich werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

#### Begründung

Die im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Straßen werden auch im Rahmen der in Rede stehenden 22. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Somit wird der Bestandssituation vor Ort Rechnung getragen und die erforderliche Erschließung sichergestellt. Darüber hinaus werden auch die Planungen zum Kreisverkehr, der die Kreuzung Bahnhofstraße / Freckenhorster Straße / Warendorfer Straße / Hovestraße ersetzt, über Festsetzungen öffentlicher Straßenverkehrsflächen entsprechend berücksichtigt. In diesem Zuge galt es verkehrliche Belange (insbesondere die optimierte Ausgestaltung von Verkehrsflächen zur Gewährleistung einer leistungsfähigen und sicheren Verkehrsabwicklung) mit städtebaulichen Belangen (Flächenzuschnitt von Grundstücken, die an den Kreisverkehr angrenzen) in Einklang zu bringen.

Ergänzend werden für Teilflächen, die vorrangig den Anliegern und der Allgemeinheit im Sinne von Fußgängern und Radfahrern dienen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt (siehe dazu auch Kapitel 9.12).

Die Flächen für Verkehrsgrün einschließlich bisher festgesetzter Bäume in öffentlichen Verkehrsflächen werden im Zusammenhang mit Regelungen zum Ausgleich (vgl, Kap. 9.1.2) nachrichtlich aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

### 9.9.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erhalten die Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ oder „Fuß- und Radweg“.

#### Begründung

Ziel der Festsetzungen von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist es, vor allem den Marktplatz bzw. Magnusplatz von den übrigen Verkehrsflächen abzuheben, da er von besonderer Bedeutung für die fußläufige Erschließung des Ortskerns ist. Gleichzeitig erfüllt der Marktplatz jedoch nicht nur eine Erschließungsfunktion, sondern dient vielmehr auch als öffentlicher Stadtraum. Um ihn hinsichtlich seiner vielfältigen Funktionen dauerhaft planungsrechtlich abzusichern, wird er als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und hebt sich somit von den umliegenden Verkehrsflächen, die schwerpunktmäßig dem motorisierten Verkehr dienen, deutlich ab. Eine Befahrung der Fläche ist insofern nur in unterge-

ordnetem Umfang vorgesehen, etwa für die Anlieferungsverkehre der angrenzenden Nutzungen. Zugleich ermöglicht die Festsetzung ein Höchstmaß an Flexibilität im Hinblick auf zukünftige Umgestaltungsmaßnahmen.

Darüber hinaus werden einzelne Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr durch die separate Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung von den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen abgekoppelt, die vorrangig dem motorisierten Verkehr vorbehalten sind. Die Fuß- und Radwege dienen als Verbindungen zwischen einzelnen Baublöcken, in denen eine Befahrbarkeit durch PKW nicht erwünscht oder erforderlich ist. Den Fußgängern und Radfahrern wird dadurch ein eigener Raum geboten und kurze Wege ermöglicht.

Schließlich werden weitere verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt, da so der aktuellen Situation vor Ort Rechnung getragen wird. Dabei handelt es sich zum einen um den Verlauf der Worthstraße und zum anderen um die Straße Am Feuerwehrhaus.

#### 9.9.3. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

##### Begründung

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird im unmittelbaren Kreisverkehrsbereich ein Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Privatgrundstücke festgesetzt, sodass sichergestellt wird, dass keine private Zufahrt in die Kreisfahrbahn erfolgt.

#### 9.10. Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Im räumlichen Geltungsbereich werden Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt.

##### Begründung

Die Festsetzung von Flächen für Versorgungsanlagen bezieht sich auf insgesamt drei Teilflächen des räumlichen Geltungsbereichs und dient der planungsrechtlichen Absicherung vorhandener Elektrizitätsanlagen. Die erste Anlage befindet sich an der Münsterstraße im nordöstlichen Eckbereich der Gemeinbedarfsfläche des Friedhofs. Die zweite Fläche befindet sich grob verortet nordöstlich des Rathauses bzw. östlich der dort gelegenen Stellplätze. Die dritte Versorgungsfläche wird im westlichen Plangebiet festgesetzt. Es handelt sich dabei um eine Fläche westlich der Nordstraße inmitten des dort festgesetzten allgemeinen Wohngebiets.

#### 9.11. Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

##### Begründung

Im Bereich zwischen Kirchplatz und Magnusplatz befindet sich eine Spielfläche für Kleinkinder, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt wird. Die Festsetzung erfolgt somit in Analogie an die bisherigen Festsetzungen und mit dem Ziel, den Spielplatz dauerhaft planungsrechtlich abzusichern.

#### 9.12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

Je angefangene 100 qm versiegelter Fläche ist je ein mittel- bis großkroniger heimischer Laubbaum oder 2 halb- bis hochstämmige Obstbäume in der Mindestgröße 2 x verpflanzt 10 - 12 cm Stammumfang (Laub- oder Obstbaum 1. oder 2. Ordnung) zu pflanzen, sachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Mindestens 30 % der Baugrundstücke der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind als begrünte und unversiegelte Grundstücksfläche auszubilden.

Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche oder Stellplatz dienen, dürfen nicht versiegelt werden und sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Grünflächen sind bepflanzt, unversiegelte und nicht mit Stein, Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien gestaltete Flächen.

Die in den zeichnerisch festgesetzten Pflanzenerhaltungsflächen vorhandene Heckenbepflanzung ist sachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Im Falle des Verlustes von Bäumen und Verkehrsgrün, die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt werden, muss ein Ausgleich erfolgen. Dieser Ausgleich kann auch an anderer Stelle im Plangebiet erfolgen.

Sofern großkronige Bäume im Bereich der Flächen, die in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme "Grünflächen/Baumpflanzungen" gekennzeichnet sind, sowie Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm (gemessen in 1 m Höhe) im Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kirche und kirchliche Zwecke" (Flurstück 2296, Flur 31), entfallen, sind diese 1:1 als hochstämmiger Laubbaum der Qualität 14 - 16 cm StU entsprechend der Pflanzliste im Plangebiet fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen. Für die Bäume ist eine Pflanzfläche von mindestens 2,00 m Breite und einer offenen Vegetationsfläche von 6,00 m<sup>2</sup> vorzusehen.

## Begründung

Da es sich beim in Rede stehenden räumlichen Geltungsbereich um den Ortskern von Everswinkel handelt, ist ein Großteil der Flächen bereits im Bestand bebaut oder versiegelt. Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung, bspw. Maßnahmen der Entsiegelung, sind in diesem zentralen Bereich nur mit großem Aufwand und zu Lasten der bestehenden städtebaulichen Strukturen und Nutzungen umzusetzen. Dennoch sollen Maßnahmen zum Klimaschutz bzw. zur Klimaanpassung im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens Berücksichtigung finden, sodass Pflanzmaßnahmen festgesetzt werden. Dabei handelt es sich konkret um die auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehenen Versiegelungsanteile, für die zur Kompensation Baumanpflanzungen vorzunehmen sind. Ebenso wird die Ausführung unversiegelter Flächen geregelt (Ausschluss von Schottergärten).

Im westlichen Plangebietsbereich befindet sich zudem eine ältere Heckenbepflanzung entlang des dortigen Erschließungsstichs bzw. Fußwegs von der Worthstraße in Richtung Nordstraße. Diese Bereiche werden in Analogie zur Berücksichtigung im rechtskräftigen Bebauungsplan und aufgrund ihrer standortprägenden Wirkung auch im Zuge dieser Bebauungsplanänderung als erhaltenswert festgesetzt.

Zum Schutz der vorhandenen prägenden Gehölzbestände im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen sowie im Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche am westlichen Plangebietsrand wird eine entsprechende Festsetzung mitaufgenommen. Diese Festsetzung regelt zudem den entsprechenden Ausgleich. Für die ca. 84 Einzelbaumstandorte im öffentlichen Raum, die im Vergleich mit den bisherigen Festsetzungen nicht mehr abgesichert sind, erfolgen eine entsprechende Kompensation in Höhe von 420 Biotopwertpunkten im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde Everswinkel.

### 9.13. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt.

Die mit "G" und "G4" gekennzeichneten, zeichnerisch festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die mit "G1", "G2", "G3" und „G5“ gekennzeichneten, zeichnerisch festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit bis zu einer lichten Höhe von 3,0 m zu belasten.

Die mit "F" gekennzeichnete, zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit einem Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger der Flurstücke 1836, 2336, 2335, 1834, 33, 2334, 2333 sowie 34 Flur 31 der Gemarkung Everswinkel zu belasten.

Die mit "GF" und "GF2" gekennzeichneten, zeichnerisch festgesetzten Flächen sind mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die mit "GF1" gekennzeichnete, zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger der Flurstücke 379, 2337, und 2338 Flur 31 der Gemarkung Everswinkel zu belasten.

Die mit "GL" und "GL1" gekennzeichneten, zeichnerisch festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

Die mit "GFL" gekennzeichnete, zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

Die mit „GL2“ gekennzeichnete, zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Everswinkel zu belasten.

### Begründung

Zur Sicherstellung der Erschließung in einigen rückwärtigen Flächen von Baublöcken (z.B. Hofbereiche) werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet. Da es sich bei den Flächen um Flächen handelt, die nicht von übergeordnetem, öffentlichem Interesse sind, erscheint eine Festsetzung von Verkehrsflächen zur Anbindung der Flächen als überdimensioniert und nicht erforderlich. Eine Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten stellt insofern eine geeignete Alternative dar. Darüber hinaus wird auch die vorhandene städtebauliche Situation am Magnusplatz mit der dort vorhandenen Arkadenbebauung über Gehrechte abgesichert. Da die betreffenden Flächen an eine öffentliche Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) angrenzen, stellt auch hier die Festsetzung von Gehrechten einen adäquaten Umgang dar. Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erfolgt zudem in Analogie zu den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17.

- 9.14. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor Außenlärm sind die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu berücksichtigen, einschließlich der sich daraus ergebenden Anforderungen an die Schalldämmung (erf. R<sub>w,ges</sub>) der gesamten Außenfläche der

schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, bestehend aus Wänden, Dächern, Fenstern, Rolllädenkästen, Lüftungseinrichtungen usw.:

Lärmpegelbereich		II	III	IV	V	VI
Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ in dB		> 55 ≤ 60	> 60 ≤ 65	> 65 ≤ 70	> 70 ≤ 75	> 75 ≤ 80
Bewertetes Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res} = L_a - K_{Raumart}$	$K_{Raumart}$	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB <sup>c)</sup>				
Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	25 dB	35	40	45	50	b)
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche	30 dB	30	35	40	45	47 <sup>d)</sup>
Büroräume <sup>a)</sup> und ähnliche	35 dB	30	30	35	42 <sup>d)</sup>	40

<sup>a)</sup> An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

<sup>b)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

<sup>c)</sup> Mindestens einzuhalten sind:  $R'_{w,ges} = 35$  dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien sowie  $R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume, Büroräume u. ä.

<sup>d)</sup> Die angegebenen Werte resultieren aus den Berechnungsergebnissen der schalltechnischen Untersuchung zur 22. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Alter Ortskern" der Gemeinde Everswinkel der Wenker + Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH aus dem Jahr 2022 und weichen von den Werten gemäß DIN 4109 geringfügig ab. Bei den Werten der DIN 4109 handelt es sich um Werte, die sich pauschal (und damit allgemeingültig) an der Obergrenze des jeweiligen Lärmpegelbereichs orientieren.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen erf.  $R'_{w,res}$  nach Tab. 7 DIN 4109-1:2018-1

Für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, sind aufgrund der verkehrsbedingten Beurteilungspegel von nachts mehr als 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

In den Bereichen mit verkehrsbedingten Beurteilungspegeln von tagsüber mehr als 65 dB(A) dürfen keine Außenwohnbereiche errichtet werden.

Für Minderungen der verkehrsbedingten Beurteilungspegel und der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

### Begründung

Die Festsetzungen zum Schallschutz resultieren aus den Ergebnissen der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführten schalltechnischen Untersuchung (siehe dazu auch Kapitel 11). Im Hinblick auf das Plangebiet ergibt sich der Bedarf für Schallschutzmaßnahmen aus dem Verkehrslärm. In diesem Rahmen galt es insbesondere auch, die möglichen schalltechnischen Auswirkungen des geplanten Kreisverkehrs im nordöstlichen Plangebiet mit zu betrachten. Unter Berücksichtigung der schalltechnischen Untersuchung werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche definiert. Unter Bezugnahme auf die entsprechenden Vorgaben der DIN4109 sind zur Ausführung baulicher Anlagen die erforderlichen Schalldämm-Maße für Außenbauteile einzuhalten, die sich aus den jeweiligen Lärmpegelbereichen ergeben. Darüber

hinaus werden Vorgaben hinsichtlich der Ausstattung von Schlafräumen mit fensterunabhängigen Lüftungsanlagen und der Lage von Außenwohnbereichen getroffen.

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

Die 22. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 umfasst neben den o.g. planungsrechtlichen Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften. Diesbezüglich ist auf die geltende Gestaltungssatzung für die Ortskerne hinzuweisen, die weiterhin Bestand hat. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich somit nur auf diejenigen Bereiche des Plangebietes, in denen die Vorgaben der Gestaltungssatzung dem nicht entgegenstehen. Ein Hinweis auf die Gestaltungssatzung wird dafür ergänzend in den Bebauungsplan aufgenommen. Ebenso wird der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung in der Planurkunde aufgeführt.

Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften ergeben sich zudem in Bezug auf die Teilfläche des EDEKA-Marktes im Kreuzungsbereich Vitusstraße und Bergstraße. Da hier die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 übernommen wurden, werden hier unter anderem konkrete Regelungen hinsichtlich Dachform und Dachneigung getroffen, die von den nachfolgenden Festsetzungen abweichen. Zudem wird in diesem Bereich zusätzlich die Fristrichtung geregelt.

Im Einzelnen werden folgende gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen:

##### 9.15.1. Fassadengestaltung

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

Putz: weiß und helle Gelbtönungen (Definition „helle Gelbtönungen“ nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %). Für Gebäudesockel sind andere Farben zulässig.

Ziegelmauerwerk: rote bis rotbunte oder anthrazitfarbene Farbtönungen.

Bossierte bzw. gewölbte Klinker sowie Holzblockhäuser mit Holzfassaden sind unzulässig. Für untergeordnete Bauteile sind Holz oder anderen Materialien bis zu einem Flächenanteil von 1/3 je Fassadenseite zulässig.

Bei Außenbauteilen der Fassade ist auf einen hohen energetischen Dämmstandard zu achten.

Eine Begrünung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen sind an Fassaden und Balkonen allgemein zulässig.

### 9.15.2. Dachform und Dachgestaltung

Die zulässige Dachform der Hauptbaukörper ist in der Planzeichnung eingetragen. Krüppelwalmdächer sind als Sonderform des Satteldachs zulässig. Abweichend von den festgesetzten Satteldächern für Hauptbaukörper ist auch ausnahmsweise ein Flachdach zulässig.

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

Als Satteldach gilt ein Dach ab einer Dachneigung von mehr als 5°. Für Flachdächer gilt eine maximal zulässige Dachneigung von 5°.

Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen und Flachdächer zulässig.

Dachflächen sind hinsichtlich Material, Form und Farbe einheitlich einzudecken und dürfen farblich nicht changieren. Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 15 Grad sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen im Farbspektrum ziegelrot bis rotbraun oder altschwarz bis anthrazitgrau einzudecken. Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

Bedachungsmaterialien mit glänzend glasierten (mit keramischem Überzug versehenen) oder anderen die Sonnenstrahlung reflektierenden Oberflächen sind unzulässig.

Dachbegrünungen sowie die Errichtung von Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen sind allgemein zulässig. Ausgenommen davon sind Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf den der St. Magnus Kirche zugewandten Flächen der unmittelbar angrenzenden Gebäude.

### 9.15.3. Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte

Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten (Bestimmung des Ortgangs: Außenkante der Dachfläche). Die genannten Bauteile dürfen die in der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 festgesetzte Firsthöhe, definiert als obere Kante eines Daches, nicht überschreiten.

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° und nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachgauben unzulässig.

#### 9.15.4. Gestalterische Einheit von Doppelhäusern und Hausgruppen

Die Doppelhaushälften eines Doppelhauses oder Reihenhäuser einer Hausgruppe sind in den gestalterischen Grundaussagen Dachform, Dachneigung (+/- 3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial jeweils gleich auszuführen.

#### 9.15.5. Einfriedungen

Einfriedungen privater Grundstücke entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind zulässig in Form von

- Hecken, auch in Verbindung mit einem transparenten, hausseitig angeordneten Zaun. Für Hecken sind standortgerechte heimische Laubgehölze (z. B. Liguster, Eibe, Buche, Hainbuche, Weißdorn) zu verwenden.
- Metallgitterzäunen mit senkrechten Metallstäben in Verbindung mit Mauerpfeilern.

Einfriedungen im Bereich von Vorgärten im Sinne dieser Festsetzungen dürfen gegenüber der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche eine Höhe von 1,2 m, entsprechende Einfriedungen außerhalb der Vorgärten eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Darüber hinaus sind Sichtschutzzäune, Gabionen und Mauern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, sofern sie gegenüber der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche

- eine Höhe von maximal 1,8 m nicht überschreiten,
- einen Mindestabstand von 0,75 m einhalten und
- im straßenseitigen Abstandstreifen eine Heckenbepflanzung mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen mit einer Mindesthöhe von 1,5 m ausgeführt wird.

#### 9.15.6. Mülltonnen / Abfallbehälter

Mülltonnen / Abfallbehälter sind in Vorgärten (siehe Definition für Vorgärten Nr. 7) nur zulässig, wenn ausreichender Sichtschutz durch Anpflanzungen, Holzblenden und begrünte Rankgerüste oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

#### 9.15.7. Vorgärten

Vorgärten sind im Endausbau versiegelungsfrei auszuführen und mit Vegetation zu begrünen. Als Vorgärten werden die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und Fassaden definiert, die zur Straßenbegrenzungslinie parallel und/ oder in einem Winkel von 0° bis 45° orientiert liegen.

Als nicht begrünt im Sinne dieser Festsetzung gelten insbesondere solche Flächen, die als Steingärten, bzw. flächige Aufschüttungen oder Auffüllung mit Sand, Split, Kies, Steinen oder vergleichbaren, nicht organischen Materialien ausgeführt werden. Nicht zulässig sind demnach Stein-, Schottergärten und Vergleichbares. Die Anschüttung mit Erde und Mutterboden ist zulässig.

Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtungsbahnen sind unzulässig. Befestigte und versiegelte Flächen wie z. B. Zuwegungen, Hauseingänge, Stellplätze oder Müllabstellplätze sind innerhalb der Vorgärten je Grundstück bis zu maximal 50 % zulässig. Zulässige bauliche Anlagen siehe textliche Festsetzung Nr. 6.

#### 9.15.8. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) darf maximal 1,0 m über dem zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugspunkt (vgl. textl. Festsetzung Nr. 2.1) betragen.

#### 9.15.9. Abweichungen

Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand können ggf. Abweichungen von den vorgeannten örtlichen Bauvorschriften zugelassen werden, soweit dadurch der bisherigen Gestaltung Rechnung getragen wird.

### 9.16. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

#### **Gestaltungssatzung für die Gemeinde Everswinkel**

Das Plangebiet wird in großen Teilen von der Gestaltungssatzung für die Gemeinde Everswinkel für den Ortskern Everswinkel überlagert. Die Inhalte der Satzung vom 7. Mai 1987 sind zu beachten. Die Satzung ist bei der Gemeinde Everswinkel, Amt für Planen, Bauen, Umwelt einzusehen.

#### **Erhaltungssatzung**

Das Plangebiet wird in Teilen von der Satzung über die Erhaltung denkmalswerter baulicher Anlagen (Erhaltungssatzung) für den Ortskern Everswinkel überlagert. Die Inhalte der Satzung mit Stand Januar 2002 sind zu beachten.

## Altlastenverdachtsflächen

Nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf befinden sich im räumlichen Geltungsbereich der beabsichtigten Bebauungsplanänderung drei Flächen, die im Altlastenkataster des Kreises als Altstandorte eingetragen sind (siehe hierzu auch Kapitel 6).

Auf dem Grundstück Hovestraße 33 wurde bis etwa 1980 die Autolackiererei Schöne betrieben. Auf Grund der früheren Nutzung ist das Grundstück als Altstandort unter der Key-Flächen-Nummer 13848 in das Verzeichnis des Kreises über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen aufgenommen worden. Auf Grund des bisher nicht untersuchten Altstandortes werden die Belange des Bodenschutzes berührt. Bei der Auswertung der von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Bauakten wurde bestätigt, dass auf dem Grundstück zwei Spritzkabinen und eine Waschhalle betrieben wurden. Diese wurden zwar 1980/1981 im Auftrag der Gemeinde Everswinkel abgebrochen, eine gutachterliche Begleitung bzw. eine Untersuchung des Grundstücks auf mögliche Bodenverunreinigungen ist aber damals nicht erfolgt.

Für das Grundstück Vitusstraße 12 liegen Hinweise für den Betrieb der Chemischen Reinigung Kersting um 1978 vor. Auf Grund dieser früheren Nutzung ist das Grundstück als Altstandort unter der Key-Flächen-Nummer 11864 in das Verzeichnis des Kreises über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen aufgenommen worden. Bei der Auswertung von historischen Bauakten wurde keine Bestätigungen gefunden, so dass erfahrungsgemäß auch der Betrieb einer reinen Annahmestelle möglich gewesen sein kann. Für dieses Grundstück sind keine Untersuchungen auf mögliche Bodenverunreinigungen bekannt, der bestehende Verdacht ist allerdings als geringer einzustufen.

Auf dem Grundstück Warendorfer Straße 25 wurde nachweislich von 1930 bis 1945 eine Tankstelle betrieben. Auf Grund der früheren Nutzung ist das Grundstück als Altstandort "Tankstelle Kleideiter" unter der Key-Flächen-Nummer 401 in das Verzeichnis des Kreises über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen aufgenommen worden. Bodenuntersuchungen haben auf dem Altstandortgelände bisher nicht stattgefunden. Laut Bauaktenrecherche und Zeitzeugenbefragung sollen die Tankanlagen ausgebaut worden sein.

Für alle o.g. Flächen Kreises gilt, dass engräumige Belastungen der Flächen nicht ausgeschlossen sind. Zur Wahrung der bodenschutzrechtlichen Belange werden die betreffenden Flächen in der Planzeichnung als Altlastenverdachtsflächen dargestellt.

### 9.17. Hinweise

Neben den textlichen und gestalterischen Festsetzungen sowie den nachrichtlichen Übernahmen erhält der Bebauungsplan auch die nachfolgend aufgeführten Hinweise:

### 9.17.1. Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind die nachfolgenden vorsorglichen Hinweise zu berücksichtigen:

#### 1. Abbrucharbeiten und Umbauarbeiten an Außenhüllen von Gebäuden

Vor Abbruch- und Umbauarbeiten sollten die betreffenden Gebäude bei Vorliegen konkreter Anhaltspunkte für ein Vorkommen anpassungsfähiger Fledermausarten sowie planungsrelevanter und weiterer geschützter Vogelarten (beispielsweise Bruthöhlen und Nistplätze aber auch indirekte Hinweise wie Totfunde, Kotreste oder Verfärbungen an den Außenfassaden) durch einen Fachgutachter überprüft werden. Erst nach Prüfung und dem Nachweis der Nichtbesiedlung können die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. BNatSchG sowie des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für gebäudenutzende Fledermäuse und Vogelarten sicher ausgeschlossen werden. Sollten Tiere gefunden oder Hinweise auf Vorkommen erbracht werden, sind unter Umständen weitere Maßnahmen erforderlich und bedarfsorientiert abzuleiten.

#### 2. Gehölzrodungen

Baumfällungen und Gehölzrodungen sind in Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Bäume mit stärkerem Baumholz ab 60 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe sind vor der Fällung auf eine Nutzung durch gehölznutzende Fledermäuse und Vogelarten zu untersuchen und gegebenenfalls durch einen Fachgutachter auf einen möglichen Besatz zu prüfen. Sollten Tiere gefunden oder Hinweise auf Besatz erbracht werden, sind unter Umständen weitere Maßnahmen erforderlich und bedarfsorientiert abzuleiten (z.B. Kartierung und artenschutzfachliche Begutachtung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf).

#### 3. Vogelkollisionen

Um Vogelkollisionen vorzubeugen, sollten großflächige Verglasungen grundsätzlich vermieden werden. Sollten dennoch größere Bauteile als transparente bzw. reflektierende Flächen realisiert werden, sind diese dauerhaft und wirksam für Vögel sichtbar zu gestalten. Als Grundlage dafür dienen die Leitfäden von BUND (2017) und SCHMID et. Al. (2012). UV-Muster, die für den Menschen nicht sichtbar sind, gelten als nicht ausreichend wirksam und werden daher allgemein nicht zur Vermeidung von Vogelkollisionen empfohlen.

#### 4. Lichtemissionen

Zur Vorsorge vor der Anziehung von Nachtinsekten und lichtsensiblen Fledermausarten sollte bei neuen Bauvorhaben auf die Vermeidung und Minimierung zusätzlicher Lichtemissionen geachtet werden. Die Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung mit geringer Anziehung, zum Beispiel in Form Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe unter 3.000 K, wird ausdrücklich empfohlen. Die Lichtlenkung sollte ausschließlich auf die Bereiche beschränkt sein, die aus Sicherheits- und Vorsorgegründen zwingend künstlich beleuchtet werden müssen, die Lampenausrichtung sollte dabei so gewählt werden, dass unerwünschtes Abstrahlen vermieden wird (Abstrahlung in einem Winkel kleiner 70° zur Vertikalen). Die Lichtquellen sollten so niedrig wie möglich angebracht werden. Eine größere Lichtpunktzahl geringer Höhe und Leistung ist gegenüber wenigen Lichtpunkten großer Höhe und Leistung vorzuziehen.

##### 9.17.2. Denkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich denkmalgeschützte Gebäude. Die Beseitigung, Veränderung und Nutzungsänderung von Baudenkmalern wie auch die Errichtung von Anlagen in der engeren Umgebung von Baudenkmalern, ihre Veränderung oder Beseitigung – wenn durch diese Maßnahmen das Erscheinungsbild eines Denkmals beeinträchtigt wird – bedürfen nach § 9 DSchG NRW einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Darüber hinaus ist im Zuge von Baumaßnahmen eine archäologische Dokumentation erforderlich, deren Kosten gemäß § 27 DSchG NW durch den Verursachenden der beabsichtigten Maßnahmen zu tragen sind.

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. Sämtliche Arbeiten sind sofort einzustellen.

Die Belange des Denkmalschutzes und die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

##### 9.17.3. 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.

#### 9.17.4. Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Kampfmittelfunde bekannt. Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist das Amt für Umweltschutz des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg sowie das Ordnungsamt der Gemeinde Everswinkel zu verständigen.

#### 9.17.5. 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.

#### 9.17.6. Richtfunktrasse

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im entsprechend gekennzeichneten Bereich eine Richtfunktrasse mit zugehörigem Schutzkorridor der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG. Bei Aufstockungen / Gebäudeerhöhungen sowie dem Aufstellen von Baukränen und ähnlichem innerhalb des Schutzstreifens ist zuvor eine Abstimmung mit der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG vorzunehmen.

#### 9.17.7. Sichtdreiecke

Bei Neubauten ist im Einzelfall zu prüfen und sicherzustellen, dass die erforderlichen Sichtdreiecke, das heißt die erforderlichen Sichtfelder eines Verkehrsteilnehmenden, wenn er von einer untergeordneten in eine übergeordnete Straße einbiegt, freigehalten werden. Die Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – RSt 06 sind zu berücksichtigen.

#### 9.17.8. Stromversorgungs- und Gasleitungen

Im bzw. am Rande des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich 10-kV- und 1-kV-, Straßenbeleuchtungskabel sowie Trafostationen und Gasleitungen der Westnetz GmbH. Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.

### 10. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist durch die bestehenden Anlagen sichergestellt und erfolgt durch die lokalen Träger.

### 11. Schallimmissionsschutz

Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen der in Rede stehenden 22. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung beauftragt (vgl. Wenker + Gasing Akustik und Immissionsschutz GmbH 2022). Als relevante Schallquelle im Plangebiet wurde der Verkehrslärm ermittelt und entsprechend der gesetzlich einzuhaltenden Orientierungs- bzw. Grenzwerte beurteilt. Ein besonderes Augenmerk war dabei auf den geplanten Kreisverkehr im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Freckenhorster Straße / Warendorfer Straße / Hovestraße zu legen.

#### Verkehrslärm

Die Bewertung der Auswirkungen des Verkehrslärms erfolgen anhand der in der Anlage 1 zur DIN 18005 (Teil 1) – Schallschutz im Städtebau – angegebenen Orientierungswerte für die betreffenden Gebietskategorien nach der Baunutzungsverordnung. Im in Rede stehenden Plangebiet finden sich allgemeine Wohngebiete (WA), urbane Gebiete (MU), Kerngebiete (MK) sowie Gemeinbedarfsflächen, wobei für letztgenannte keine Orientierungswerte angegeben werden. Für diese ist die Schutzbedürftigkeit individuell in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzungsart festzulegen. Für allgemeine Wohngebiete gilt für den Tageszeitraum ein Orientierungswert von 55 dB(A) und 40 bzw. 45 dB(A) für Verkehrslärm für den Nachtzeitraum. Die Orientierungswerte für urbane Gebiete liegen bei 65 dB(A) im Tages- und 50 bzw. 55 dB(A) für Verkehrslärm im Nachtzeitraum. Für Kerngebiete gilt ein Orientierungswert von 63 bzw. 60 dB(A) gemäß Entwurf des Beiblattes 1 zur DIN18005 aus dem Februar 2022 im Tageszeitraum und ein Orientierungswert von 45 bzw. 50 dB(A) für Verkehrslärm im Nachtzeitraum.

Weiterhin werden die Grenzwerte der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) herangezogen, bei deren Einhaltung keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vorliegen. Die 16. BImSchV ist immer dann heranzuziehen,

wenn es um wesentliche Änderungen oder den Neubau von Verkehrswegen geht, wobei letztgenanntes in diesem Fall durch den geplanten Kreisverkehr der Fall ist.

### **Ergebnis Verkehrslärm**

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Verkehrslärberechnungen ergeben sich als Maximalwerte aller Geschosse verkehrsbedingte Beurteilungspegel von 53 bis 72 dB(A) im Tageszeitraum und von 45 bis 64 dB(A) im Nachtzeitraum. Unter Einbezug der jeweiligen gebietsabhängigen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 bedeutet dies, dass diese in Teilen eingehalten werden, im Nahbereich der Straßen jedoch auch teilweise überschritten werden. Aufgrund der Überschreitung der nächtlichen Orientierungswerte, sind in den betreffenden Teilflächen des Plangebiets für Räume, die dem Nachtschlaf dienen, schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Ebenso erfolgt im Gutachten eine Abhandlung zu Vorgaben für Außenwohnbereiche. Unter Berücksichtigung dessen, werden auch hierfür entsprechende planungsrechtliche Vorgaben erforderlich.

### **Ergebnis Kreisverkehr**

Im Hinblick auf die schalltechnischen Auswirkungen des geplanten Kreisverkehrs kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die zu Grunde gelegten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an allen festgelegten Immissionsorten sowohl tagsüber als auch nachts überschritten werden. Eine Gegenüberstellung des sogenannten Analysefalls (Status Quo als lichtzeichen geregelter Knotenpunkt) mit dem Planfall (Errichtung Kreisverkehr) zeigt, „dass in Folge des erheblichen baulichen Eingriffs an zwei Immissionsorten eine Pegelzunahme auf einem Geräuschniveau  $\geq 60$  dB(A) nachts zu erwarten ist. Aufgrund dieser Pegelzunahme gilt der bauliche Eingriff als wesentliche Änderung und führt somit an den betreffenden Immissionsorten zu Ansprüchen im Rahmen der Lärmvorsorge“ (Wenker + Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH 2022, S. 3). In der Konsequenz bedeutet dies, dass im Rahmen der geplanten Errichtung des Kreisverkehrs ein Lärmschutzkonzept zu erstellen ist.

### **Erforderliche Maßnahmen zum Schutz vor schalltechnischen Auswirkungen**

Unter Bezugnahme auf die DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – werden im Zuge der 22. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 für die von Lärm betroffenen Teilflächen Lärmpegelbereiche definiert, aus denen sich wiederum konkrete Schalldämm-Maße für die Außenbauteile von Gebäudefassaden ergeben. Im Zuge der beabsichtigten Umsetzung von Bauvorhaben ist auf Grundlage der festgesetzten Lärmpegelbereiche im Genehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die verwendeten Bauteile, die betreffenden Schalldämm-Maße aufweisen. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Ausführung von Schlafräumen und Außenwohnbereichen getroffen.

## 12. Artenschutz

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf wurde im Zuge des 22. Änderungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 17 eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (vgl. Grünplan 2021) durchgeführt. Ziel dessen war, die mit dem Planvorhaben einhergehenden möglichen Auswirkungen auf den Artenschutz zu ermitteln und bei Bedarf entsprechende Schutzmaßnahmen gegen ein Auslösen der relevanten Verbotstatbestände des § 44 des Bundes-Naturschutzgesetzes abzuleiten.

Die Grundlage der Untersuchung der artenschutzrechtlichen Belange bildete eine Auswertung des Fundortkatasters des LANUV, aus der die im Planungsbereich möglicherweise vorkommenden, planungsrelevanten Arten abgeleitet wurden. Im konkreten Planungsfall enthalten weder das Fundortkataster noch die Datenbank des Arbeitskreises Amphibien und Reptilien NRW Fundorte innerhalb des Plangebiets. Nach Auswertung des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ des LANUV kommt im und um das Plangebiet herum im Grundsatz ein Vorkommen von einer planungsrelevanten Fledermausart, 30 planungsrelevanten Vogelarten sowie einer planungsrelevanten Amphibienarten in Betracht.

Als potenzielle Wirkfaktoren sind bau-, anlage- sowie betriebsbedingte Auswirkungen im Zuge der artenschutzrechtlichen Konfliktbewertung zu betrachten. Gemäß der Artenschutzvorprüfung sind baubedingte Auswirkungen „alle zeitlich begrenzten und mit Baufeldfreimachungen bzw. Bauarbeiten verbundenen Beeinträchtigungen. Die Arbeitsvorgänge können mit der Entwicklung von Lärm, Staub und Erschütterungen verbunden sein und damit zu Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten führen. Neben den durch Abriss und Neubau von Gebäuden verursachten Auswirkungen kann es im Rahmen der Baufeldfreimachung zum Verlust von Gehölzstrukturen kommen.“ (Grünplan 2021). Als anlagebedingte Auswirkung gilt die dauerhafte Umgestaltung von Flächen und als betriebsbedingte Auswirkungen sind insbesondere Licht- und Lärmauswirkungen durch die geplanten Nutzungen zu bewerten.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass zum jetzigen Zeitpunkt konkrete Auswirkungen und Artenschutzkonflikte nicht abzuschätzen sind, da der Bebauungsplan lediglich das Angebot für eine Nachverdichtung schafft und konkrete Bauvorhaben noch nicht bzw. nur vereinzelt bekannt sind. Unter Berücksichtigung dessen sind im Einzelfall weitere Untersuchungen und Maßnahmen im Zuge der jeweiligen bauordnungsrechtlichen Genehmigung erforderlich. Der Bebauungsplan enthält insofern zunächst allgemeine Hinweise im Hinblick auf den Artenschutz (vgl. Kapitel 9.17.1) und ein Einbezug der Unteren Naturschutzbehörde auch im nachgelagerten Genehmigungsverfahren wird als erforderlich betrachtet.

### **13. Verfahren / Umweltauswirkungen**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.12.2020 die Einleitung des 22. Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 17 beschlossen. Das Verfahren soll im Standardverfahren gemäß §2 BauGB geführt werden und umfasst somit insbesondere auch die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB sowie ein zweistufiges Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB.

Die Umweltprüfung dokumentiert verfahrensbegleitend die vorhabenbedingten Auswirkungen gemäß Baugesetzbuch zu untersuchenden Schutzgüter und Umweltbelange. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden entsprechend der Vorgaben der Anlage 1 zum Baugesetzbuch in einem Umweltbericht als separater Teil B der Begründung dem Bebauungsplanentwurf beigefügt.

Üblicherweise umfasst die Umweltprüfung je nach Fallgestaltung auch die Durchführung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zur Beurteilung des naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisses, das durch den planungsbedingten Eingriff ausgelöst wird. In diesem konkreten Planungsfall wird auf eine vollumfängliche Bilanzierung verzichtet, da die überplanten Flächen bereits heute überwiegend versiegelt bzw. bebaut sind. Insofern ergeben sich im Hinblick auf die Flächenbilanzierung keine wesentlichen Änderungen. Eine Abhandlung des Belangs erfolgt stattdessen verbal-argumentativ im Umweltbericht. Darüber hinaus wird auf die Ausführungen im Kapitel 9.12 verwiesen.

### **14. Erschließung**

In Bezug auf die Erschließung ist zu konstatieren, dass im Zuge der Bebauungsplanänderung lediglich geringfügige Anpassungen der Festsetzungen von Verkehrsflächen in den Randbereichen zu den angrenzenden Baugebieten erfolgen, um den Status Quo der Verkehrsflächen planungsrechtlich abzusichern.

Größere Veränderungen ergeben sich durch die großzügigere Festsetzung von Verkehrsflächen im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Freckenhorster Straße / Warendorfer Straße / Hovestraße. Hier beabsichtigt die Gemeinde Everswinkel in Zukunft die Errichtung eines Kreisverkehrs zur Optimierung der Verkehrssituation. In Folge der Kreisverkehrseinrichtung wird ein besserer Verkehrsfluss erreicht, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs werden optimiert und der Kreuzungsbereich wird städtebaulich aufgewertet. Zur Umsetzung dessen werden Teilflächen, die seinerzeit private Grundstücksflächen waren, als Verkehrsflächen überplant und die betreffenden Baugrenzen verschoben. Dies ermöglicht die Anpassung des Straßenraums für den Kreisverkehr und eine Platzgestaltung zur städtebaulichen Aufwertung des gesamten Bereichs.

Die Auswirkungen des Kreisverkehrs wurden im Rahmen dieses Bebauungsplanänderungsverfahrens berücksichtigt und beispielsweise in der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung geprüft und bewertet (vgl. Kapitel 11).

## **15. Kosten**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Everswinkel keine direkten Kosten, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt.

## **16. Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung zur 22. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Alter Ortskern“ einschließlich Festsetzungen und Begründung.

Der Bürgermeister

(gez. Sebastian Seidel)