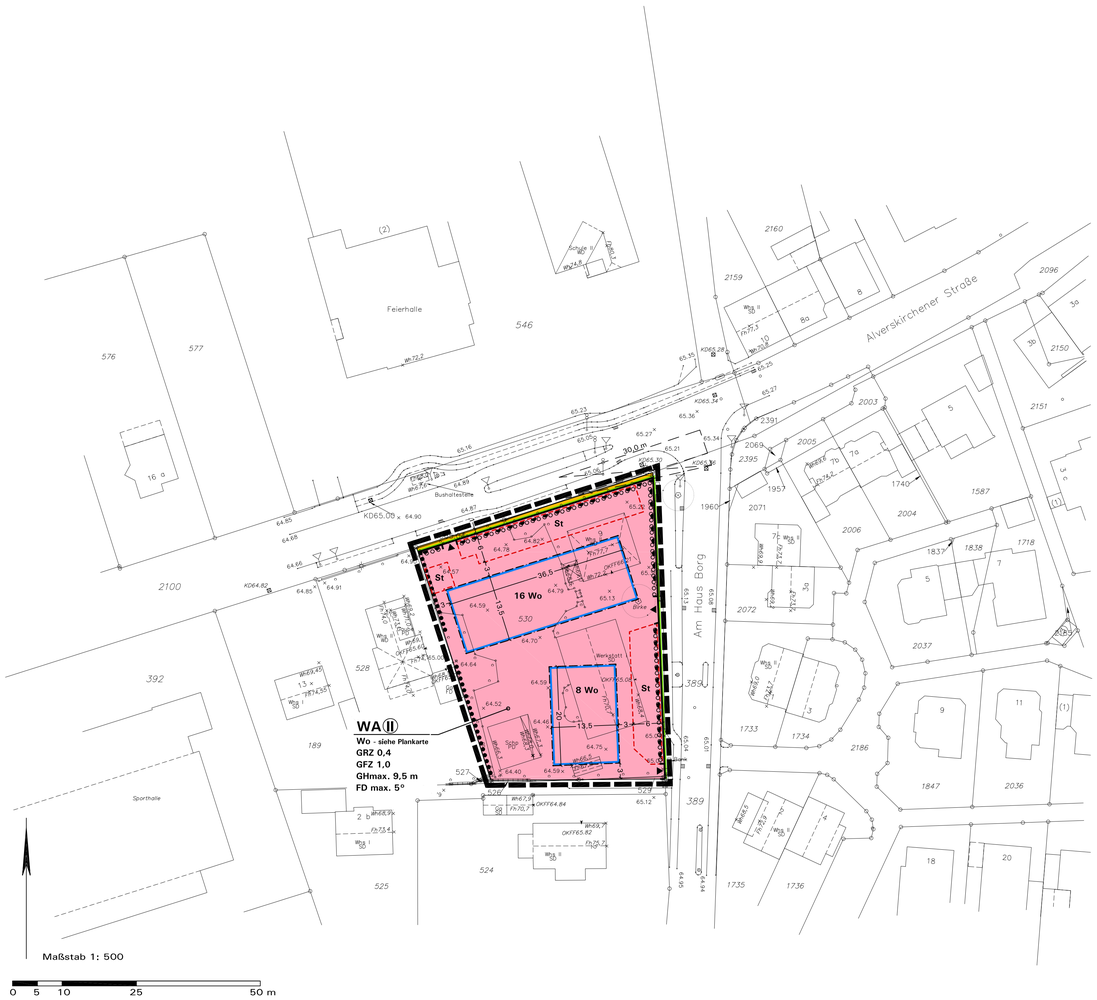
GEMEINDE EVERSWINKEL:
BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "Vitusstraße" - 28. Änderung



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240);

Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW S. 741).

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

WA

1. Art der baulichen Nutzung und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 1, 6 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

8 Wo

Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.1.1

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt (§§ 16, 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen D.2:

GHmax. 9,5 m — Zulässige Gesamthöhe, Höchstmaß, hier 9,5 m

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

GFZ 1,0 — **Geschossflächenzahl GFZ** (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 1,0

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

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

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.3.1

= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:

- Einfahrt
- Ausfahrt
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

n. n.

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

Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich sind, hier **passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Lärmpegelbereiche xxx bis xxx**, siehe textliche Festsetzung D.4.1

Die Ausarbeitung der Festsetzung erfolgt nach Vorlage des Schallgutachtens zum nächsten Verfahrensschritt.

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

Anpflanzung einer Schnitthecke, siehe textliche Festsetzung D.5.1

Erhalt einer Laubhecke, siehe textliche Festsetzung D.5.2

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

St — Umgrenzung von **Flächen für Stellplätze** (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)

Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.6.1

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

3 — **Maßangaben in Meter**, z. B. 3,0 m

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

Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper, hier:

FD max. 5° — Flachdach (FD) mit maximal 5° Dachneigung

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

442 — Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

13 — Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

64.59 × — Höhenpunkte in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016), Einmessung: Vermessungsbüro Kalverkamp, Oktober 2023

Birke — Eigemessene Bäume mit Standort und Kronentraufe, Einmessung: Vermessungsbüro Kalverkamp, Oktober 2023

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

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

1.1 Die **Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** wird in den Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets wie folgt begrenzt (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):

- Innerhalb der nördlichen überbaubaren Grundstücksfläche sind maximal sechzehn Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- Innerhalb der südlichen überbaubaren Grundstücksfläche sind maximal acht Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

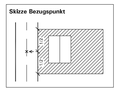
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

2.1 Bezugspunkte zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen:

Unterer Bezugspunkt:

Oberkante Fahrbahnmitte der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (OK fertige Erschließungsanlage), gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Bei zweiseitig erschlossenen Eckgrundstücken kann wahlweise auf eine der beiden Grundstücksseiten Bezug genommen werden.

Erläuternde Skizze zum Bezugspunkt:



Obere Bezugspunkte:

- Gesamthöhe bei Flachdach = oberster Abschluss der Außenwand (= Gebäudeoberkante). Ist eine Attika vorhanden, ist die Oberkante Attika maßgeblich. Eine Brüstung darf diese zulässige Gesamthöhe um maximal 1,0 m überschreiten.

2.2 Bei Hauptgebäuden mit Flachdächern ist eine **Überschreitung der festgesetzten Gesamthöhe durch auf dem Flachdach angebrachte Solaranlagen** um maximal 1,0 m zulässig (zur Anlagenhöhe und Anordnung siehe auch Festsetzung E.1.6).

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

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

4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

4.1 Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm

a) **Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109:** Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen xxx-xxx festgesetzten Flächen sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Für die Lärmpegelbereiche xxx-xxx sind bauliche Schutzvorkehrungen gemäß DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) vorzunehmen.

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

Grundlage:
Ingenieurbüro Richters & Hüls (2024): ...

Die Ausarbeitung der Festsetzung erfolgt nach Vorlage des Schallgutachtens zum nächsten Verfahrensschritt.

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9(1) Nr. 20 BauGB)

5.1 Anpflanzung einer Schnitthecke: Anpflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze als mindestens einreihige, geschlossene Schnitthecke (mindestens drei Pflanzen je laufender Meter Heckenzug). Qualität: Mindesthöhe 1,2 m über Geländeniveau. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Artenvorschläge: Hainbuche, Rotbuche, Liguster.

5.2 Erhalt einer Laubhecke: Die zu erhaltende Laubhecke ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Qualität: Mindesthöhe 1,2 m über Geländeniveau.

6. Sonstige Festsetzungen

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

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

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

1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte.

1.2 Fassadengestaltung:

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

Ziegel/Klinker: Rote bis rotbunte und graue, beige bis sog. sandige Farbtönungen. Dunkelgraue Farbtönungen sind unzulässig (Abgrenzung zu grau: Gleich oder heller als RAL 7038 Achatgrau).

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

Hinweis: Das NCS-Farbsystem wird beim Amt für Planen, Bauen und Umwelt der Gemeinde Everswinkel in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

Holz: Naturbelassen oder mit Beschichtungen ohne Pigmentierungen (z. B. Öl). Für Gebäudesockel sind Farben zulässig.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen)

Für **untergeordnete Bauteile und Fassadenanteile** sind andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von bis zu 1/3 je Fassadenseite (ohne Glasfassaden und Fenster) zulässig.

Beispiele für untergeordnete Bauteile: Gauben, Dacherker, Zwerchhäuser, Treppenhäuser, Wintergärten

Beispiel für Fassadenanteile: Dachgiebelverkleidungen

1.3 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern, Hausgruppen sowie aneinandergebauten Garagen: Bei Doppelhäusern, Hausgruppen sowie aneinandergebauten Garagen sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände, Fassadenmaterial und Gebäudehöhe (Sockel- und Traufhöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

1.4 Gestaltung von Solaranlagen: Bei Flachdächern dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die Oberkante Dachhaut bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten.

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

2.1 Einfriedungen:

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur heckenartig aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen oder als Trockenmauer zulässig. Diese müssen mindestens 0,5 m (Stammfuß Anpflanzungen oder Außenkante Trockenmauer) von öffentlichen Flächen abgesetzt sein. Rückwärtig zur Garteninnenseite oder zwischen mehrreihigen Hecken sind Kombinationen mit baulichen Einfriedungen (z. B. Zaun, Holz) in maximal gleicher Höhe zulässig.

Vorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, Liguster.

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

2.3 Begrünung ebenerdiger Pkw-Sammelstellplatzanlagen: Für jeweils angefangene vier Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm, mind. 3xv., Stammumfang mind. 16-18 cm) in Baumscheiben bzw. Pflanzstreifen von jeweils mindestens 5,0 m² fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben bzw. Pflanzstreifen sind unter den Bäumen mit heimischen, niedrigwüchsigen Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen.

Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen. Abweichend können auf Grundlage eines Gesamtkonzepts mit Begrünungsausgleich andere Verteilungen auf Stellplatzanlagen zugelassen werden. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Artenvorschläge für Laubbäume: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur).

Artenvorschläge für Sträucher: Purpurbeere (Symphoricarpos chenaultii), Fingerstrauch (Potentilla fruticosa), Immergrün (Vinca minor), Glanzblättrige Rose (Rosa nitida), Hohes Johanniskraut (Hypericum moserianum).

Artenvorschläge für Stauden: Storchschnabel (Geranium macrorrhizum), Waldsteinia (Waldsteinia ternata), Wald Simse (Luzula sylvytica) als Grasart.

Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 69 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 86 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden. Bei Zweifelsfällen in Gestaltungsfragen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.

F. Hinweise

1. Altlasten

Weder im Plangebiet noch im nahen Umfeld sind Altlasten oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Grundsätzlich gilt, dass nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung besteht, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde, hier Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf, mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

2. Kampfmittel

Im Plangebiet und im näheren Umfeld sind keine Kampfmittelfunde bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen. Der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg sowie das Ordnungsamt der Gemeinde Everswinkel sind zu benachrichtigen.

3. Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Metallfunde, Tonscherben, aber auch Bodenverfärbungen etc.). Werden Bodenfunde entdeckt, ist dieses sofort der Unteren Denkmalbehörde der Gemeinde oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Münster, Tel. 0251/591-8801 anzuzeigen (§ 14 ff. nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz). Die Entdeckung ist in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Artenschutz

Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des BNatSchG zu beachten. Demnach ist es u. a. zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

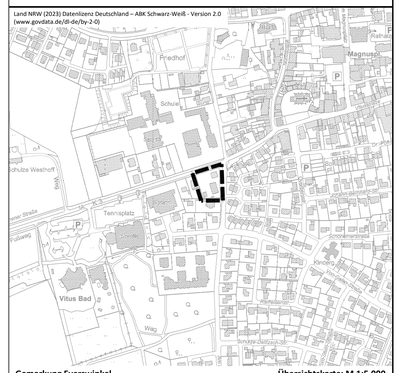
Die 28. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Vitusstraße" ersetzt für diesen Bereich die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 und seiner rechtskräftigen Änderungen. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h. sofern die 28. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf".

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Unterrichtung gemäß § 13a(3) Nr. 2 BauGB	Veröffentlichung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Gemeinde Everswinkel am ..... beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Everswinkel, den .... Bürgermeister (Sebastian Seidel)	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... wurde die frühzeitige Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a(3) Nr. 2 BauGB durchgeführt durch Veröffentlichung der Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde und durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom ..... bis einschließlich ..... Everswinkel, den .... Bürgermeister (Sebastian Seidel)	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... wurde der Planentwurf mit Begründung, Vorprüfung des Einzelfalls und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 13a(2) BauGB i. V. m. § 3(2) BauGB vom ..... bis ..... auf der Internetseite der Gemeinde veröffentlicht und parallel öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail vom ..... gemäß § 13a(2) BauGB i. V. m. § 4(2) BauGB beteiligt. Everswinkel, den .... Bürgermeister (Sebastian Seidel)	Diese Bebauungsplanänderung wurde vom Rat der Gemeinde Everswinkel gemäß § 10(1) BauGB am ..... mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Everswinkel, den .... Bürgermeister (Sebastian Seidel)	Der Beschluss der Bebauungsplanänderung als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass die Bebauungsplanänderung mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten. Everswinkel, den .... Bürgermeister (Sebastian Seidel) Für die Planaufstellung: ..... (Reher, Gemeindeverwaltungsrat)	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: ..... (bzgl. Bebauung) ..... (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Sendenhorst, den .... Vermessungsbüro Kalverkamp

GEMEINDE EVERSWINKEL:

BEBAUUNGSPLAN NR. 15

„VITUSSTRASSE" - 28. ÄNDERUNG



Land NRW (2023) Datenlizenz Deutschland – ABK Schwarz-Weiß - Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Gemarkung Everswinkel — **Übersichtskarte: M 1:5.000**

0 — 25 — 50 m

Katasterkarte im Maßstab 1: 500 — Planformat: 102 cm x 74 cm — Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:	Vorentwurf
Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbB Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29	**März 2024** Gez.: Pr Bearb.: Di, Lo

Pl_20240314_015_28_Vorentwurf