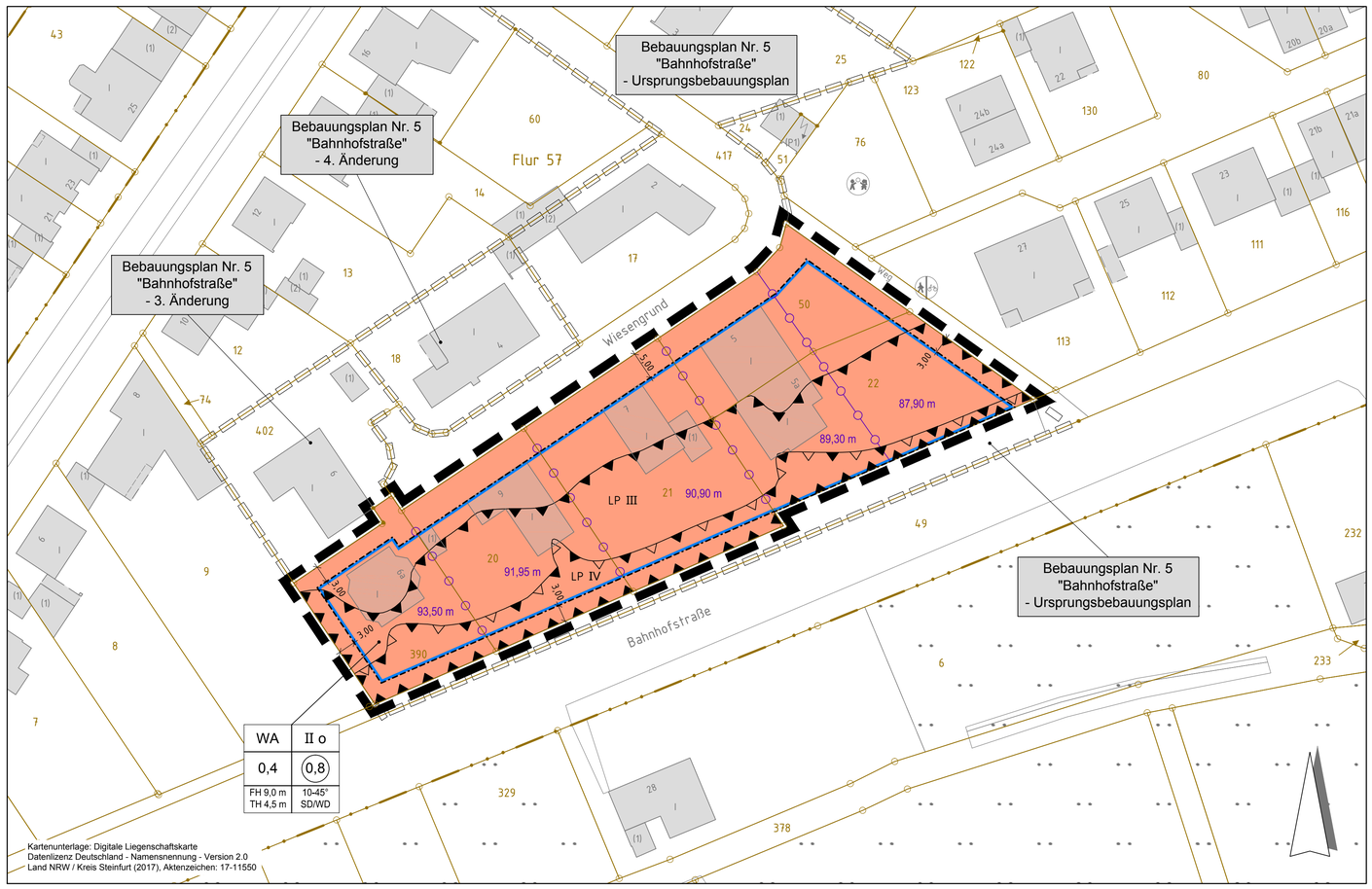
GEMEINDE ALTENBERGE

Bebauungsplan Nr. 5 "Bahnhofstraße" - 5. Änderung

Ursprungsbebauungsplan



5. Änderung

FESTSETZUNGEN gemäß Planzeichenverordnung

(gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 9 a BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und 16 BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
(0,8)	Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
FH	Firsthöhe (maximal - in Meter über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
TH	Traufhöhe (maximal - in Meter über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o	Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LP) gemäß DIN 4109
LP III	Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Teilaufhebung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
10-45°	Dachneigungsspanne
SD	Satteldach
WD	Walmdach
	Abgrenzung unterschiedlicher Höhen des Erdgeschossfertigfußbodens
93,50 m	Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (maximal - in Meter über NHN)

PRÄAMBEL

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Die §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung
- In Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950) in der zuletzt geänderten Fassung
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der zuletzt geänderten Fassung
- Die Planzeichenverordnung in der Neufassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung
- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung vom 28.12.2016 (GV. NRW. S. 1161 bis 1194) in der zuletzt geänderten Fassung.

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO und BauO NRW)

1. Zur Einhaltung normierter Schallschutzanforderungen sind folgende Maßnahmen innerhalb der Umgrenzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu berücksichtigen:

1.1. In den mit Lärmpegelbereichen III und IV gekennzeichneten Flächen sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen an die Außenbauteile der schutzbedürftigen Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Lärmpegelbereichen sollen die dort aufgeführten resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.

Lärmpegelbereiche (LP) für den Außenlärm mit den erforderlichen Luftschalldämmmaßen der gesamten Außenbauteile von Aufenthalts- und Bettenräumen:

Lärmpegel-bereich	"maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB(A)		
		Büroräume	Wohn- und Schlafräume	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
III	61 - 65	30	35	40
IV	66 - 70	35	40	45

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im bauordnungsrechtlichen Verfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109.

1.2. Zur Nachtzeit ist in den Bereichen mit einem Beurteilungspegel von ≥ 50 dB(A) ein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster nicht immer möglich. Schutzbedürftige Wohnräume (z. B. Schlafräume), die nur über eine zur Bahnhofstraße orientierte Belüftung verfügen, sind im mit geschlossenen Dreiecken gekennzeichneten Bereich zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetztes durch schallgedämmte Lüftungssysteme zu schützen.
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.3. Im Bereich der mit Lärmpegelbereich IV gekennzeichneten Flächen sind Aufenthaltsflächen im Außenwohnbereich (z. B. Terrassen, Sitzplätze) gegenüber der Bahnhofstraße mit einer Mindesthöhe von 1,8 m über Oberkante der Aufenthaltsfläche abzuschirmen.
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.4. Ausnahmsweise sind reduzierte Schallschutzmaßnahmen oder gar ein kompletter Verzicht auf Schutzmaßnahmen möglich, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass diese Maßnahmen aufgrund besonderer Umstände nicht erforderlich sind.

2. Pro Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.09.2017 den Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Altenberge, den 04.06.2018

gez. Paus
(Bürgermeister) (Siegel)

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.02.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13.03.2018 bis 13.04.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Altenberge, den 04.06.2018

gez. Paus
(Bürgermeister) (Siegel)

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB wurde vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

Altenberge, den .....

(Bürgermeister)

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.05.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Altenberge, den 04.06.2018

gez. Paus
(Bürgermeister) (Siegel)

Dieser Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung am 06.06.2018 in Kraft getreten.

Altenberge, den 06.06.2018

gez. Paus
(Bürgermeister) (Siegel)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (digitale Übernahme vom Katasteramt Kreis Steinfurt am 08.11.2017, AZ 17-11550). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Darstellung der Katastergrundlage kann außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes unvollständig sein.

....., den .....

.....

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Altenberge, den .....

.....
(Bürgermeister)

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde oder Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden.
Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um entsprechende Untersuchungen durchführen zu können. Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
Funde von erdgeschichtlicher Bedeutung sind dem Amt für Bodendenkmalpflege zur wissenschaftlichen Bearbeitung zu überlassen.
Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege und dem Westfälischen Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster, schriftlich mitzuteilen.
(§ 9 und §§ 15 bis 17 DSchG NRW)

2. Wenn sich bei Tiefbauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

3. Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelwerke (z. B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) können im Zusammenhang mit der Einsichtnahme in die Verfahrensunterlagen bei der Verwaltung eingesehen werden.

Gebäude Katasterbestand

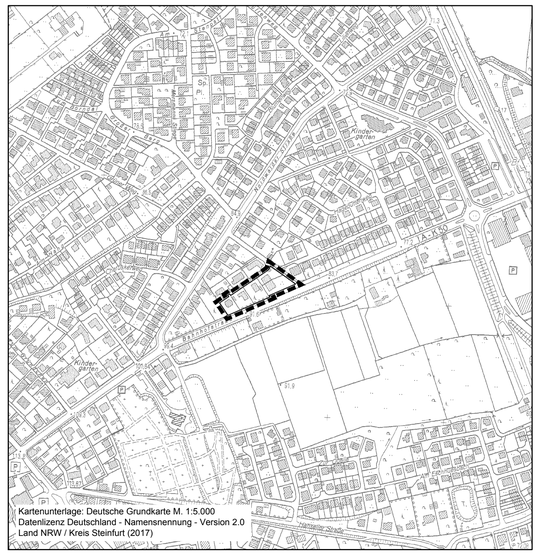
Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 5. Änderung

angrenzende Bebauungspläne

Gemeinde Altenberge

Bebauungsplan Nr. 5 "Bahnhofstraße" - 5. Änderung

1:500



Beratung • Planung • Bauleitung
Mindener Straße 205
49084 Osnabrück
Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111
E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Internet: www.pbh.org
pbh PLANUNGSBÜRO HAHM

Proj. Nr. 17 246 011
Osnabrück, 09.05.2018
Unterschrift

17246011_B-Plan_EG_02.dwg
H:\AUS\17\17246011 Altenberge B-Plan 5 Bahnhofstraße 5.Änd\Pläne\B-Plan