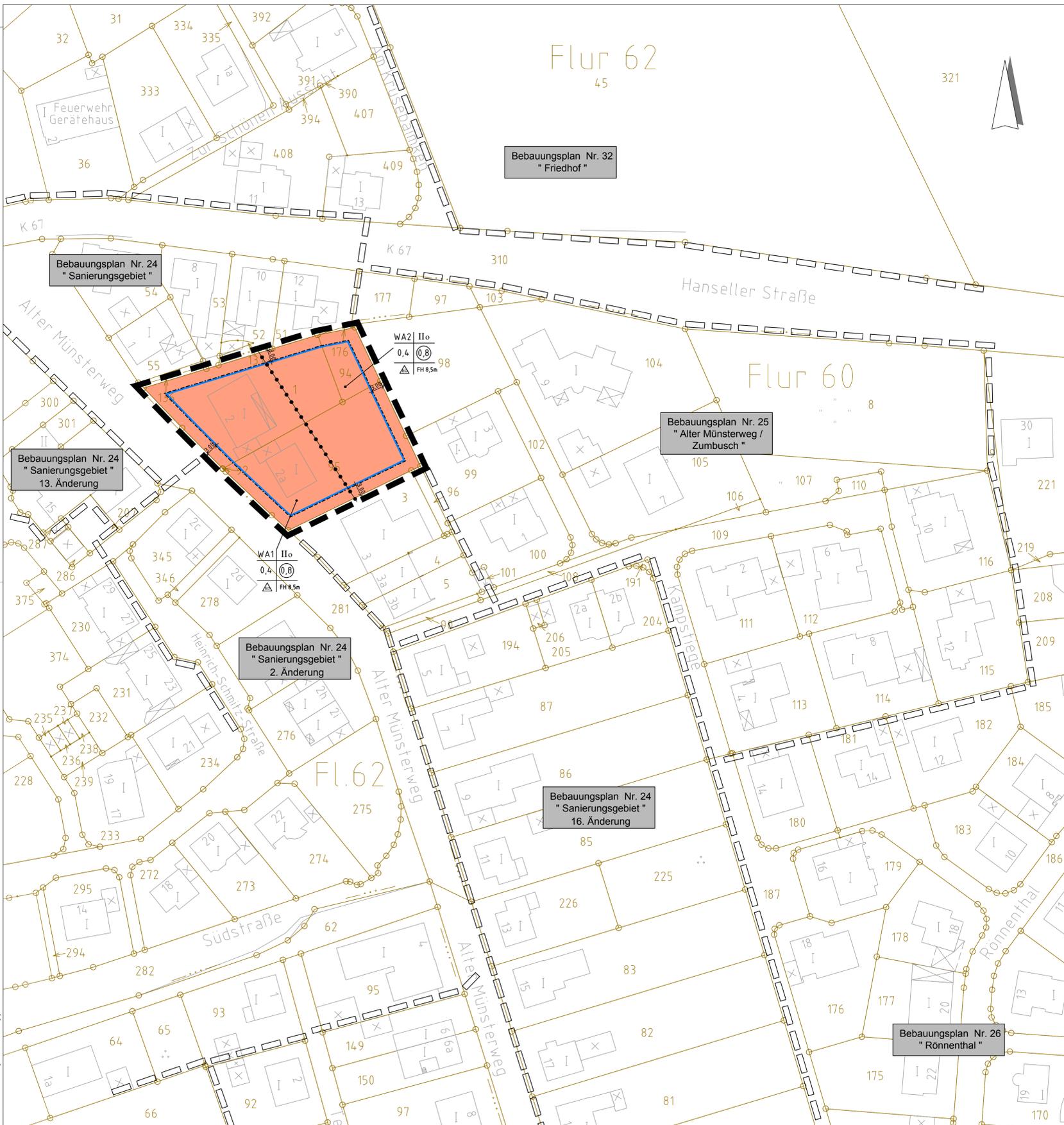




# GEMEINDE ALTENBERGE

## 17. Änderung / Erweiterung Bebauungsplan Nr. 24 " Sanierungsgebiet "



### PRÄAMBEL

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:  
- Die §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I 1998 S. 137) zuletzt geändert durch das EAG Bau vom 20.07.2004 (BGBl. S. 1359)  
- In Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666/SGV. NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NW S. 245).  
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) sowie Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)  
- Die Planzeichenverordnung in der Neufassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)  
- Die Landesbauordnung (BaO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NW S. 256), geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV. NW. S. 615)

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 05.06.2009). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

### VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.12.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB am 07.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht.  
Altenberge, den 01.06.2011  
gez. Paus  
Bürgermeister

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 Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.03.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 26.04. bis 26.05.2011 gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Altenberge, den 01.06.2011  
gez. Paus  
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung am ..... in Kraft getreten.  
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 18.07.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Altenberge, den 21.07.2011  
gez. Paus  
Bürgermeister

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. (§§ 15 und 16 DSchG NRW)
- Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um entsprechende Untersuchungen durchführen zu können (§ 9 DSchG NRW). 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. (§§ 16 und 17 DSchG NRW)
- Erste Erdbebewegungen 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.



### 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)
  - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - II Zahl der Vollgeschosse (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
  - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - O Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baubereiches (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

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

- In den „Allgemeinen Wohngebieten“ (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen grundsätzlich unzulässig. (§ 1 (6) BauNVO)
- Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zulässig. (§ 23 (5) BauNVO)

### FESTSETZUNGEN Textliche Festsetzungen (gemäß § 86 BauO NRW)

- FH Firsthöhe (maximal) in Meter über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden
- 1. Die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dachdeckung) darf bei den Hauptgebäuden in den WA2-Gebieten max. 1,20 m über der Rotdecke des ersten Vollgeschosses liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge (max. 50 % der Trauffläge) werden hierdurch nicht berührt. Die maximale Firsthöhe bemisst sich ab Oberkante Erdgeschossfertigfußboden. (§ 86 (1) Nr. 1 u. (4) BauO NRW)
- 2. Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf in den WA2-Gebieten max. 0,50 m über dem Ursprungsgelände liegen. Bezugspunkt ist dabei der höchste Punkt der Bergseite des Gebäudes an der Schnittstelle von Gebäude und natürlicher Geländeoberkante. (§ 86 (1) Nr. 1 u. (4) BauO NRW)

**Gemeinde Altenberge**  
17. Änderung / Erweiterung  
Bebauungsplan Nr. 24  
" Sanierungsgebiet "

