

**Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB**

- Genäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist in den mit "+" gekennzeichneten Baugebieten ausnahmsweise ein erhöhtes Vollgeschöß zulässig, wenn die für das jeweilige Gebiets festgesetzte Geschößzahl nicht überschritten wird.
- Innerhalb des Kerngebietes sind Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässig.
- Innerhalb des Bebauungsgebietes sind Vergnügungstaten gem. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 und § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO unzulässig.
- Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche sind die dem äußeren Auftritt von Menschen dienenden Räume mit Fenstern der Schutzklasse II gemäß VDI-Richtlinie 2719 (Schallschutzmaß mindestens 30 dB) zu versehen.
- Außerhalb der überbauten Grundstücksflächen sind Gärten und Nebengebäude nur in einem Abstand von mindestens 2 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
- Wein sind durch die festgesetzten Baugrenzen oder die Lage der Grundstücke zur Erschließungsstraße kein größerer Abstand ergibt, darf die Länge der Gärten/Fahrten (Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Garage) max. 7,0 m betragen.
- Grundstücksfahrten, Wege etc. auf den privaten Grundstücken versickern kann zu Gestalt, das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern kann (z. B. wasserundurchlässige Beläge).
- Auf privaten Stellplatzanlagen gemäß § 47 BauNVO mit mehr als drei Stellplätzen ist mindestens ein großkroniger Laubbau je vier Stellplätze zu pflanzen und zu erhalten.
- An Straßeneinmündungen bzw. Straßenzweigungen sind die Sichtfelder von sich behindernden Nutzungen und Befahrungen zwischen 0,70 m und 2,50 m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten. Hochdrainage Einbauten, Spiegeln etc. sind unzulässig.
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) sind zweckgebundene bauliche und sonstige Anlagen zulässig.

**Teilliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BauNVO**

- Die zulässige Dachneigung beträgt bei eingeschossigen Hauptgebäuden: 38° - 45°  
mehrgeschossigen Hauptgebäuden: 35° - 45°
- Die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt) der Außenkante des Umfassungswerkes mit der Oberkante der Dachdeckung darf bei eingeschossigen Hauptgebäuden max. 0,90 m und bei mehrgeschossigen Hauptgebäuden max. 0,40 m über der Bodokante des letzten Vollgeschosses liegen. Untergrenzte Gebäude- Dachneigung (max. 30°) der Traufkante werden hierdurch nicht berührt.
- Wenn das bautechnische Vollgeschöß im Dachraum ausgeführt wird, sind die Gestaltungsrichtlinien (Traufhöhe, Dachneigung) für eingeschossige Hauptgebäude anzuwenden.
- Gärten und Nebengebäude sowie untergeordnete Gebäude sind in der Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach auszuführen.
- Wintergärten, Gewächshäuser und bauliche Anlagen sowie das vorhandene Gebäude auf dem Flurstück Nr. 84 sind von den Vorschriften zur Dachneigung ausgenommen.

**Hinweise**

- Dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodenkundliche oder der Gemeinde als unterer Denkmalbehörde sind Bodendenkmale (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodendenkmale) oder Veränderungen und Verfallensstufen in der natürlichen Bodenschicht (unverändert) zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG NW).
- Dem Amt für Bodenkundliche oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, von eingeschossigen Untersuchungen durchzuführen (§ 19 DSchG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- Funde von erdgeschichtlicher Bedeutung sind dem Amt für Bodenkundliche zur wissenschaftlichen Bearbeitung zu übergeben (§§ 16 und 17 DSchG NW).
- Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Bereich ist von besonderer Bedeutung für die Geschichte und Entwicklung von Altenberge.
- Bei Bodenergraben innerhalb dieses Bereiches ist das Amt für Bodenkundliche mindestens vier Wochen vorher schriftlich zu benachrichtigen.
- Zur Sicherung eines rechtzeitigen Ausbaus des Formelnetzes sowie der Koordination mit anderen Versorgungsanlagen ist die Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Fachbereich dem Formelnetzes-Mitarbeiter mindestens sechs Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.
- Wenn sich der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- Im Bereich der Fußgängerwege, Straßenzweigungen und Straßeneinmündungen sollen die Hochböcke abgeleitet werden.

siehe 2. Änderung

siehe 5. Änderung

siehe 3. Änderung

siehe 4. Änderung

siehe 1. Änderung

**ZEICHENERKLÄRUNG**

**1 FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB**

**11 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 17 GRÜNFLÄCHEN**

- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet
- Kerngebiet
- Parkanlage (öffentlich)
- Private Grünfläche

- 12 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
  - Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
  - Ausweichung zur Geschößzahl (z.B. bei teilweiser Festsetzung N+1)
  - Grundflächenzahl
  - Geschosshöhe
  - Baumassenzahl
  - Offene Bauweise
  - Offener Bauweise zulässig
  - Nur Einzel- und Doppelhaushaus zulässig
  - Geschlossene Bauweise
  - Bei offener Bauweise sind Gebäude von mehr als 100m zulässig

- 13 BAUWEISE, BALUNEN, BAUGRENZEN**
- Offene Bauweise
  - Nur Einzel- und Doppelhaushaus zulässig
  - Geschlossene Bauweise
  - Bei offener Bauweise sind Gebäude von mehr als 100m zulässig

- 14 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Anlagen
  - Kirche
  - Stellplätze und Gärten
  - Freizeitanlagen
  - Flächen für die Landwirtschaft
  - Waldflächen
  - Wasserrflächen
  - Flächen für die Wasserwirtschaft
  - Begründerflächen
  - Flächen für Aufschüttungen
  - Flächen für Abgängen
  - Umgebung der Flächen, die von der Bebauung herangezogen sind zum Schutz vor Natur- und Landschaft

- 15 VERKEHRSPFLÄCHEN**
- Strassenverkehrsfläche
  - Verkehrfläche mit besonderer Verkehrsbedeutung
  - Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsflächen
  - Öffentliche Parkplätze
  - Strassenbegrenzungslinie
  - Einfahrt
  - Einfahrtsbereich
  - Bereich ohne gep. und asphalt.

- 16 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTWASSERUNGSANLAGEN**
- Ver- und Abwasserkanal
  - Flurgänge
  - Flussbegrenzung
  - Vorflur/Flussnummer
  - Vorflur/Vorflurnummer
  - Höhengrenzen über NN
  - Getriebegehäuse mit Höhenangabe
  - Bioschne
  - Mauer
  - Zahn
  - Hecke
  - Vorhandener Baum

**2 FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 81 BAUGB O NW**

35-45° Dachneigung

**3 BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- Vorb. Gebäude mit Hauptnummer, Dachform und Geschößzahl
- Vorb. Gebäude mit Hauptnummer, nicht örtlich eingetragene
- Vorgeschobenes Gebäude
- Baudenkmal
- Naturschutzgebiet
- Landschaftschutzgebiet
- Überschwemmungsgebiet
- Elektrifizierung oberirdisch mit Schutzstreifen
- Elektrifizierung oberirdisch
- Abwasserleitung unterirdisch
- Richtfunktrasse der Deutschen Bundespost
- Kennzeichnung des Bereiches zum Hinweis Nr. 2
- Fläche für Bahnanlagen
- Flussbegrenzung
- Vorgeschobene Grundstücksbegrenzung
- Vorflur/Flussnummer
- Höhengrenzen über NN
- Getriebegehäuse mit Höhenangabe
- Bioschne
- Mauer
- Zahn
- Hecke
- Vorhandener Baum

**AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

Es wird beschiedigt, daß die Kartengrundlage mit der Darstellung der Bebauungspläne Nr. 37 "Borghorster Straße/Königsstraße/Friedhofstraße" im Sinne des § 14 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in der Fassung der Festlegung der Planung genehmigt und bestätigt ist.

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat am 27.05.1988 gem. § 211 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Borghorster Straße/Königsstraße/Friedhofstraße" beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 02.02.1992 in der Zeit vom 29.03.1992 bis zum 06.04.1992 öffentlich ausgestellt.

Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 81 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht (s. Verfügung vom 21.08.1921, Az.: SS-2-1-5201-01/92, Heisterer Nr. 51, 08.1992).

Die Durchführung des Aufstellungsverfahrens für diesen Bebauungsplan wurde gem. § 12 BauGB am 19.02.1992 öffentlich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.



**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetz (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2333).
- Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 122).
- Landesbauordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GV NW S. 18), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1991 (GV NW S. 132).
- Planungsvereinbarung in der Neufassung vom 18.02.1990 (BGBl. I S. 58).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Neufassung vom 13.08.1984 (GV NW S. 147), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV NW S. 141).

**GEMEINDE ALTENBERGE  
BEBAUUNGSPLAN NR. 37  
"BORGHORSTER STRASSE  
KÖNIGSTRASSE  
FRIEDHOFSTRASSE"**



MARSTAB	1:500	KREIS STEINFURT
DATUM	März 1992	
BEARB.	Huelmann	
GEZ.	vonKiedrowski	
ZEICHN.	DEZ./V. PLANUNGSAMT	