GEMEINDE ALTENBERGE

BEBAUUNGSPLAN NR. 48

" HANSELLER STRASSE "

PRÄAMBEL

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Die §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I 2253); zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486)
- In Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeverordnung für den Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW.S. 666/SGV.NW 2023);
- Der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl.I.S. 1763), geändert durch die Verordnung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S. 127) sowie Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- Der Planzeichenverordnung in der Neufassung vom 22.06.1991 BGBl.I. 1991, S. 58)
- Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GVNW S.419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV NW S. 467)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.04.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Hanseller Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.07.94 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von dem Planungsbüro Hahm GmbH VBI, Mindener Straße 205, 49084 Osnabrück

Osnabrück, den 5.7.1995

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.03.95 den 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 04.05.95 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.05.95 bis 05.06.95 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Altenberge, den 09.06.1995

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.05.95 Satzung (§ 10 BauGB) (Stand vom .....). 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.

Altenberge, den 30.06.95

Katasteramt Steinfurt

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). 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.

..... den .....

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 BauGB wurde von ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

Altenberge, den .....

Gemeindedirektor

Für den Bebauungsplan wurde mit Begründung gem. § 11, Abs. 1 BauGB das Anzeigeverfahren mit Eingangsbestätigung der höheren Verwaltungsbehörde Kreis Steinfurt vom (Az.: .....) durchgeführt.

Altenberge, den .....

Gemeindedirektor

Der Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG des Rates der Gemeinde Altenberge vom 29.05.1995 zum Bebauungsplan Nr. 48 "Hanseller Straße" ist am 27.07.1995 im Amtsblatt Nr. 14/1995 gemäß § 12 BauGB bekanntgemacht worden.

Damit ist der Bebauungsplan Nr. 48 am 28.07.1995 rechtsverbindlich geworden.

Altenberge, den 28.07.1995

Der Gemeindedirektor
i.V.
(Edelkamp)

Gemäß § 11, Abs. 3 i.V. § 6, Abs. 2 BauGB wird mit Verfügung vom ..... (Az.: .....) mit Maßgabe/unter Auflage erklärt, daß gegen den Bebauungsplan eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

..... den .....

Höhere Verwaltungsbehörde

Der Rat der Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom ..... (Az.: .....) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am ..... beigetreten. Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Altenberge, den .....

Gemeindedirektor

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

Altenberge, den .....

Gemeindedirektor

nichtzutreffendes bitte streichen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 (1.-7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 2 (5) BauGB)

1. Die öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Breite von min. 6 m sind intensiv mit großkronigen, heimischen Laubbäumen im Abstand von 15 - 20 m und niedrigem Gesträuch zu begrünen. (§ 9 (1) 25.a BauGB)
2. Die privaten Grünflächen sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. (§ 9 (1) 25.a BauGB)
3. Je angefangene 500 m² privater Grundstücksfläche sowie je angefangene 150 m² Verkehrsfläche sind ein landschaftstypischer, standortgerechter und hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. (§ 9 (1) 25.a BauGB)
4. Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz) sind im Zuge von Neu- und Umbaumaßnahmen Fenster mindestens der Lärmschutzklasse II gemäß VDI-Richtlinie 2719 einzubauen (§ (1) 24. BauGB).
5. Ausnahmsweise sind in den WA-Gebieten eine Ausnutzung der Baumöglichkeit bis zur Obergrenze der Werte der BauNVO (GRZ 0,4, GFZ 0,8) möglich, wenn zum Ausgleich alle Nebenanlagen und Garagen des Grundstückes (soweit dies technisch möglich ist) eine Dachbegrünung erhalten und mindestens 50 % aller baulichen Anlagen mit Rankgewächsen begrünt werden. (§ 9 (1) 20. BauGB, § 16 (6) BauNVO)
6. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen gemäß § 19 (4) S. 1 um bis zu 10 % überschritten werden. (§ 19 (4) BauNVO)
7. Im Bereich der Altablagerungsfläche sind bauliche Anlagen - außer im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche und im überbaubaren Bereich (bei Haus Nr. 27) - unzulässig. Nebenanlagen und Garagen dürfen ausnahmsweise errichtet werden, wenn dies an anderer Stelle des Grundstückes nicht möglich ist oder einen erheblichen zusätzlichen Aufwandes bedarf und wenn die Unterkante der Anlage (Fundament, Aufstandsfläche) weniger als 0,4 m unter der Gelände Oberkante liegt. (§ 9 (1) 10. und (2) BauGB)
8. Im mit Buchstaben gekennzeichneten Bereich sind die Gründungsebenen baulicher Anlagen nur in einer maximalen Tiefe unter Geländeoberkante zulässig:
   A = max. 1,00 m
   B = max. 1,50 m
   § 9 (1) 1. und (2) BauGB)
9. Die Einleitung von Grundwasser (z.B. durch Drainagesysteme) außerhalb der Bauphase in die Regenwasserkanalisation ist nicht zulässig. (§ 9 (1) 20. BauGB)
10. In dem mit C gekennzeichneten Bereich sind abweichend von der offenen Bauweise Hausformen mit einer Gesamtlänge von 70 m zulässig. (§ 22 (2) und (4) BauNVO)

(gemäß § 81 (1) und (4) BauONW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)

35-50° Dachneigung der Hauptgebäude in Grad (§ 81 (1) 1. BauONW)

1. Nebenanlagen sind in den gleichen Materialien und Farben zu errichten wie die Hauptanlage; ausnahmsweise sind diese Anlagen mit Rankgerüsten oder Selbstklimmern einzugrünen. Garagen und Nebengebäude sowie untergeordnete Gebäudeteile sind an der Dachneigung des Hauptgebäudes zu orientieren oder mit einem Flachdach auszuführen. Wintergärten, Gewächshäuser u.ä. bauliche Anlagen sind von den Vorschriften zur Dachneigung ausgenommen. (§ 81 (1) 1. und 4. BauONW)
2. Die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf bei den Hauptgebäuden max. 1,20 m über der Rohdecke des Erdgeschosses liegen. In dem mit C gekennzeichneten Bereich darf die Traufe max. 0,30 m über der Rohdecke des zweiten Vollgeschosses liegen. Untergeordnete Gebäudeteile(Gräten) (max. 50 % der Trauflänge) werden hierdurch nicht berührt. (§ 81 (1) BauONW)
3. Innerhalb des Pflanzgebotsstreifens auf den privaten Grundstücken sind zusätzliche Einfriedungen nur in Form von max. 0,80 m hohen Zäunen zulässig, die eine Durchlässigkeit für Kleinsäuger ermöglichen. (§ 81 (1) 4. BauONW, § 9 (1) 20. BauGB)

HINWEISE / KENNZEICHNUNGEN

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altablagerung). (§ 9 (5) 1. + 3.)

Grundstücksgrenze als Vorschlag

Sichtdreiecke, die von sichtbehindernder Bepflanzung freigehalten werden.

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 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.
2. Zur Sicherung eines rechtzeitigen Ausbaus des Fernmeldenetzes sowie der Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern ist der Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Münster mindestens 6 Wochen vor Baubeginn schriftlich mitzuteilen.
3. Wenn sich der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumungsdienst zu verständigen.
4. Bei der Realisierung der Bauvorhaben ist darauf zu achten, daß die Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt wird. Es wird angeregt, das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen und den privaten Grundstücksflächen in offenen, begrünten Mulden zu verbrauchen und zu versickern bzw. in ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken abzuleiten. Alternativ besteht die Möglichkeit, durch Zisternen das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten. Im übrigen wird auf die Möglichkeit des Gebrauchs von Niederschlagswasser, z.B. für Bewässerungszwecke hingewiesen.
5. Eine Trinkwassernutzung des Grundwassers im Abstrombereich der Altablagerung an der Hanseller Straße darf nicht ohne eine Unbedenklichkeitsbescheinigung dieser Nutzung auf Grundlage einer entsprechenden Wasseranteranalyse erfolgen. Die Nutzung bedarf der Zustimmung der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde.
6. Der im Rahmen der Gefährdungsabschätzung gemessene Grundwasserhöchstbelastungspegel westlich von Haus Nr. 29 soll für weitere Messungen erhalten werden.
7. Der Gewässerstreifen entlang des Fließgewässers dient als Fläche für die Wasserwirtschaft neben der Ausgleichsfunktion wasserwirtschaftlichen Zwecken.
8. Bei sämtlichen Baumaßnahmen im gekennzeichneten Bereich ist der Oberkreisdirektor Steinfurt als zuständige Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde zu beteiligen.

FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 (1.-7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 2 (5) BauGB)

- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 9 (1) 1. BauGB, § 4 BauNVO)
- 0,35 — GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) (§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 BauNVO)
- (07) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 BauNVO)
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (MAXIMAL) (§ 9 (1) BauGB, § 16 BauNVO)
- o — OFFENE BAUWEISE (§ 9 (1) 1. BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 9 (1) 2. BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 (1) 2. BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 (1) 11. BauGB)
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (§ 9 (1) 11. BauGB)
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (FUSS-/RADWEG) (§ 9 (1) 11. BauGB)
- ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNGSEINRICHTUNG (§ 9 (1) 12. BauGB)
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 (1) 15. BauGB)
- SPIELPLATZ
- V — VERKEHRSGRÜNFLÄCHE
- FLÄCHE FÜR WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 (1) 16. BauGB UND § 9 (6) BauGB)
- R — REGENRÜCKHALTEBECKEN
- FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (AUSGLEICHSFLÄCHE) (§ 9 (1) 20. BauGB)
- LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER VERSORGUNGSTRÄGER (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- UMGRENZUNG DER FLÄCHE FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (SCHALLSCHUTZ) (§ 9 (1) 24. BauGB)
- FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON STANDORTGERECHTEN BÄUMEN UND STRÄUCHERN (REIHENABSTAND 1 M, PFLANZENABSTAND 1 M) (§ 9 (1) 25.a BauGB)
- FLÄCHE MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 (1) 25.b BauGB)
- ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) 25.b BauGB)
- RÄUMLICHE ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (7) BauGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 9 (1) 1. BauGB, §§ 1 (4), 22 und 23 BauNVO)
- ABGRENZUNG VON BEREICHEN MIT FESTSETZUNG DER HÖHENLAGE DER GRÜNDUNGSEBENEN BAULICHER ANLAGEN (S. FESTSETZUNG NR. 8) (§ 9 (1) 1. und (2) BauGB)

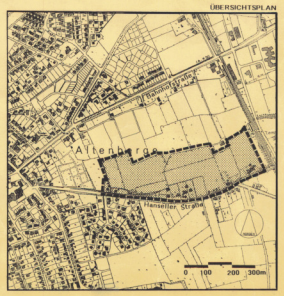
GEMEINDE ALTENBERGE

BEBAUUNGSPLAN NR. 48

" HANSELLER STRASSE "

[redacted] M. 1:1000

ÜBERSICHTSPLAN



pbh AUSGEführt VON ARCHITEKTEN BDA PLANUNGSGRUPPE OSNABRÜCK TEL.: 0541/7 16 01 FAX: 0541/7 16 02

PROJ. NR. 94039