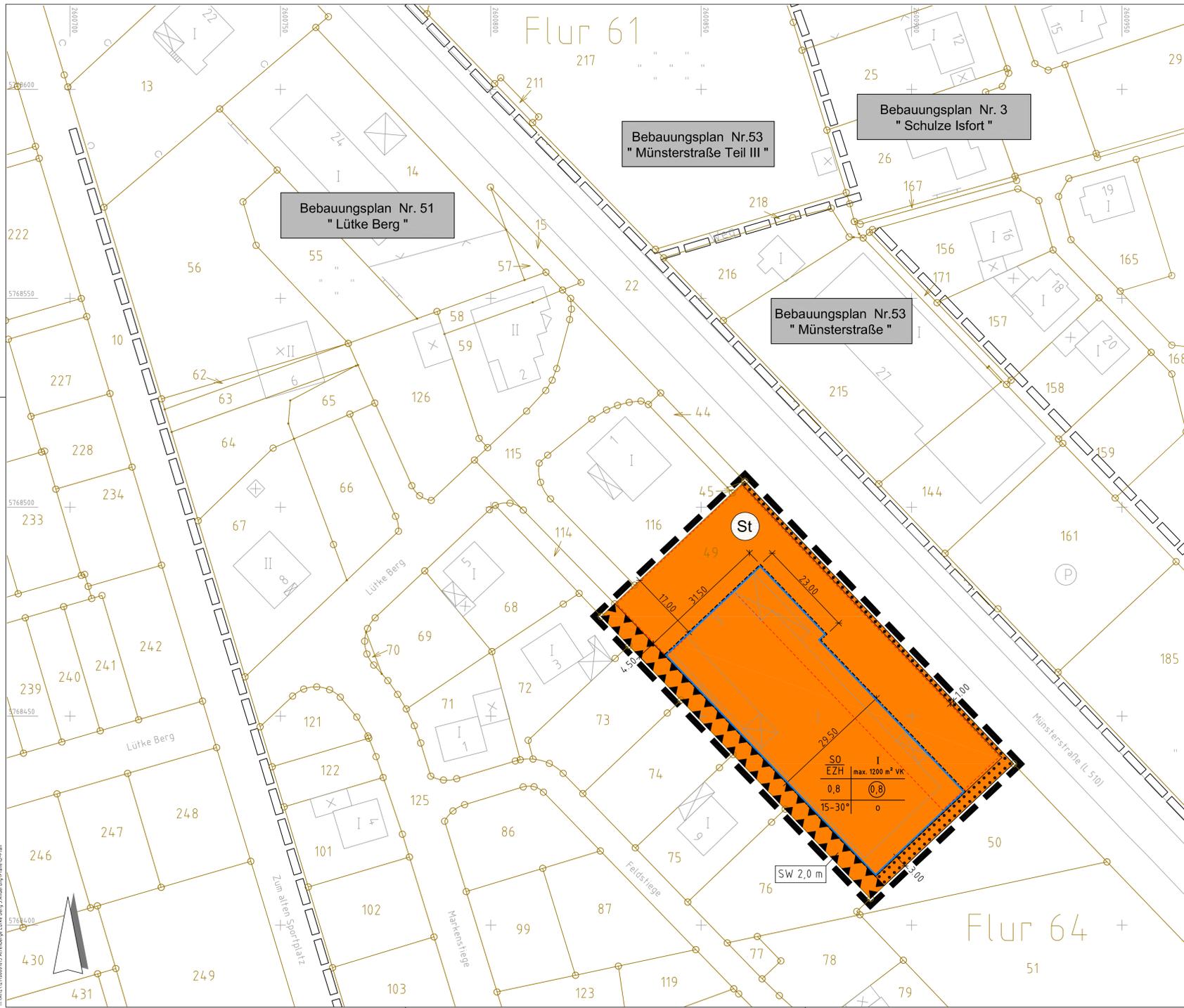




# GEMEINDE ALTENBERGE

## 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 51 " Lütke Berg "



### RECHTSVORSCHRIFTEN

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:  
- Die §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414)  
- 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/SV 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 Wohnraum vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)  
- Die Planzeichenverordnung in der Neufassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58)  
- Die Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514)

### VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.07.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.09.2008 ortsüblich bekannt gemacht.  
Altenberge, den 18.12.2008  
Bürgermeister gez. Paus (Siegel)

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.10.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der Unterrichtung der Öffentlichkeit wurden am 27.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.11.2008 bis 04.12.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Altenberge, den 18.12.2008  
Bürgermeister gez. Paus (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.  
Die erneute Offenlage wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung lag vom ..... bis ..... aus.  
Altenberge, den .....  
Bürgermeister

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.  
Altenberge, den .....  
Bürgermeister gez. Paus (Siegel)

### FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO und BauO NW)  
1. Im „Sonstigen Sondergebiet“ sind nur Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelversorgung und Dienstleistungseinrichtungen mit folgenden Sortimenten, Nutzungen und Flächenbegrenzungen zulässig:  
1.1 Discounter mit insgesamt 1000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche  
- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Feinhandel mit Nahrungsmitteln  
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel, freiverkäufliche Arzneimittel  
- Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel  
- ausnahmsweise dürfen auf einer untergeordneten Fläche der 1000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (auf max. 10 % der VK) ergänzende Warenformate als zentralrelevante Randsortimente angeboten werden  
1.2 Bäckereifachgeschäft (max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)  
1.3 Dienstleistungseinrichtungen (max. 200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche)  
2. Im „Sonstigen Sondergebiet“ sind zur Hauptnutzung zugehörige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im gesamten Baugebiet sowie Stellplätze für Besucher (Kunden und Beschäftigten) mit dessen Zu- und Abfahrten nur innerhalb des mit "St" festgesetzten Bereiches zulässig.  
3. Der Sichtschutzwall ist als Erdkörper herzustellen. Im Bereich von maximal 50 % der Länge der festgesetzten Fläche und einer maximalen Breite von 2,5 m sind Nebenanlagen zulässig, wenn Baukörper (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
4. Stellplatzanlagen für Kfz mit mehr als 5 Stellplätze sind innerhalb der Gesamtanlage mit einem großkronigen, heimischen Laubbäum pro angefangener 6 Stellplätze zu bepflanzen und mit einer dichten Randeingrünung zu versehen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)  
5. Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Abweichend von § 22 (2) BauNVO sind Überschreitungen der Baukörperlänge bis auf 70,0 m allgemein zulässig. (§ 23 (5) BauNVO)  
6. Eine Ein-/Ausfahrt von der/zur Landesstraße L 510 ist nicht zulässig. (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)  
7. Der festgesetzte Sichtschutzwall ist mindestens zu 50 % mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

### FESTSETZUNGEN

(gemäß § 86 (1-5) BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)  
15 - 30° Dachneigung der Hauptgebäude in Grad (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NW)  
Einzelne Bauteile der baulichen Anlagen dürfen ausnahmsweise auf maximal einem Viertel der überbaubaren Grundstücksfläche mit Flachdach versehen werden. (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NW)

### HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Angrenzende Bebauungspläne  
1. Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodendenkmale oder Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichten) 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 Erdbeobachtungen 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 Fernmeldedienst Münster so früh wie möglich vor Baubeginn schriftlich mitzuteilen.  
3. Wenn sich der Verdacht auf Kammerflüchtlervorkommen ergibt, sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kammerflüchtlerrunddienst zu verständigen.  
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung am ..... in Kraft getreten.  
Altenberge, den .....  
Bürgermeister gez. Paus (Siegel)  
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 gez. Paus (Siegel)

### FESTSETZUNGEN gemäß Planzeichenverordnung

(gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 2 (5) BauGB)  
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 und 16 BauNVO)  
SO St Sonstiges Sondergebiet (Lebensmittelversorgung) (§ 11 BauNVO)  
0,8 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
VK Verkaufsfäche (maximal)  
I Zahl der Vollgeschosse (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 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)  
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)  
Sonstige Planzeichen  
St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Stellplätze für Besucher / Kunden / Beschäftigte) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sichtschutz) (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NW)  
SW 2,0 m Sichtschutzwall mit Höhenangabe über natürlicher Geländeoberkante  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### Gemeinde Altenberge 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 51 " Lütke Berg "

