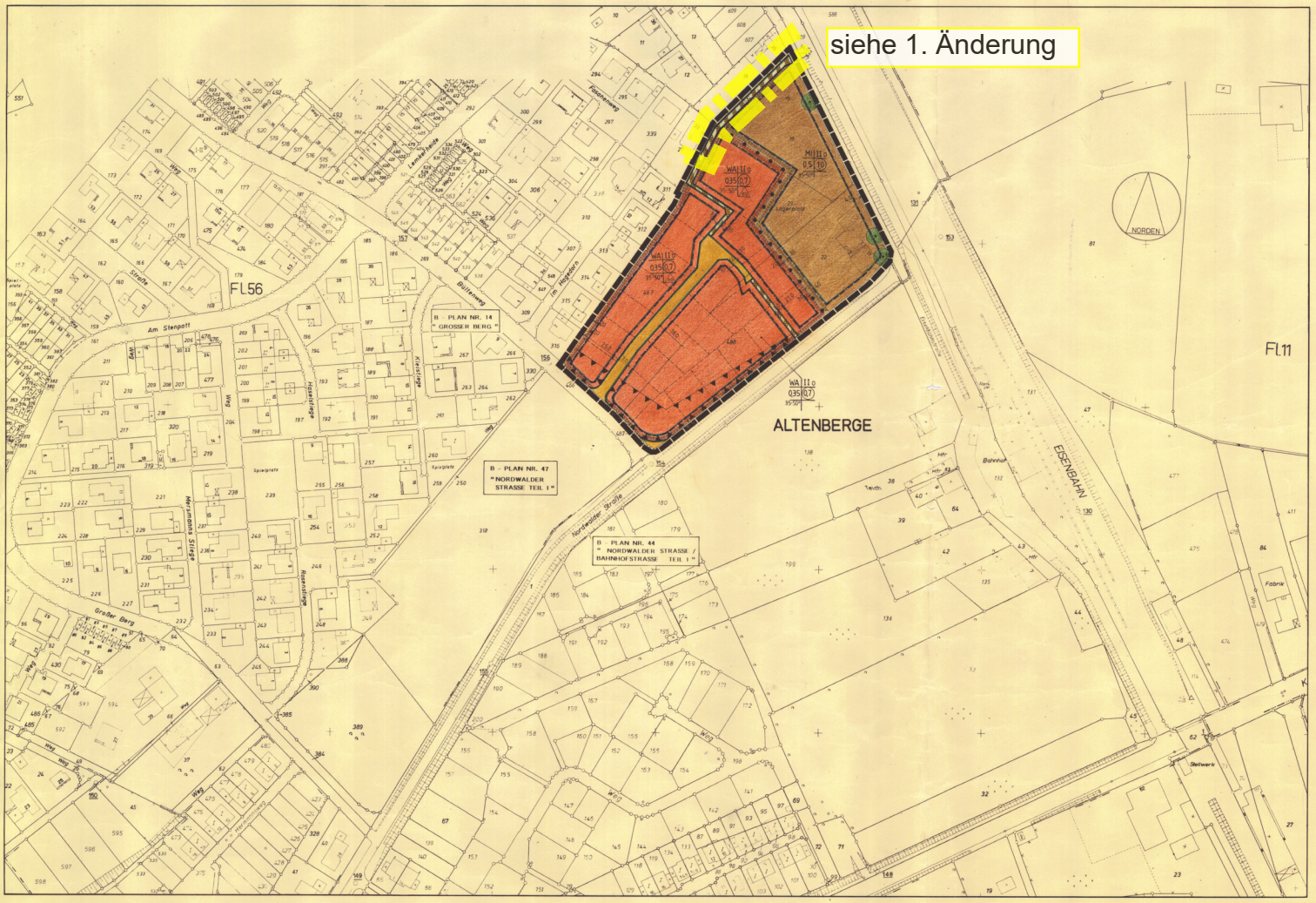
GEMEINDE ALTENBERGE

BEBAUUNGSPLAN NR. 52 " NORDWALDER STRASSE TEIL II "



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (1) - (7) BauGB und BauNVO

1. Die Pflanzpflichtstreifen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzdichte wird mit min. einer Pflanze pro m² festgelegt. Unterbrechungen sind für erforderliche Grundstückszufahrten zulässig, wenn gleichwertige Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.
(§ 9 (1) 25.a BauGB)

2. Je angefangene 500 m² privater Grundstücksfläche ist ein Obstbaum der Pflanzqualität "Hochstamm" zu pflanzen.

3. Je angefangene 150 m² Verkehrsfläche ist 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 1 gemäß VDI-Richtlinie 2719 einzubauen.
(§ 9 (1) 24. BauGB)

5. Ausnahmsweise ist in den WA-Gebieten eine Ausnutzung der Baumöglichkeit bis zur Obergrenze der Werte der BauNVO (GRZ 0,4, GFZ 0,8) in den MI-Gebieten bis zu GRZ 0,5, GFZ 1,0 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. Vergnügungsstätten sind grundsätzlich unzulässig.
(§ 1 (5), (6) i.V.m. § 6 (2), (3) BauNVO)

gemäß § 86 (1) und (4) BauONW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

35-50° Dachneigung der Hauptgebäude in Grad (§ 86 (1) 1. BauONW)

1. Nebenanlagen sind in den gleichen Materialien und Farben zu errichten wie die Hauptanlage; ausgenommen sind diese Anlagen mit Rankgerüsten einzugrünen. Garagen und Nebengebäude sowie untergeordnete Gebäudeteile sind an der Dacheindeckung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach auszuführen. Wintergärten, Gewächshäuser u.ä. bauliche Anlagen sind von den Vorschriften zur Dachneigung ausgenommen.
(§ 86 (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. 0,30 m über der Rohdecke des zweiten Vollgeschosses liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge (max. 50 % der Traufläge) werden hierdurch nicht berührt.
(§ 86 (1) 1. BauONW)

3. Innerhalb des Pflanzgebotsstreifens auf den privaten Grundstücken sind zusätzliche Einfriedungen nur in Form von max. 0,80 m hohen Zäunen zulässig.
(§ 86 (1) 5. BauONW)

HINWEISE / KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

----- Grundstücksgrenze als Vorschlag

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 so früh wie möglich vor Baubeginn schriftlich mitzuteilen.

3. Wenn sich der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst 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 verdunsten 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.

FESTSETZUNGEN

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

- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 9 (1) 1. BauGB, § 4 BauNVO)
- MI — MISCHGEBIET (§ 9 (1) 1. BauGB, § 6 BauNVO)
- 0,35 — GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) (§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 BauNVO)
- (0,7) — 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)
- ED — 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 (GEH-/RADWEG) (§ 9 (1) 11. BauGB)
- UMGRENZUNG DER FLÄCHE FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (SCHALLSCHUTZ) (§ 9 (1) 24. BauGB)
- FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON STANDORTGERECHTEN BÄUMEN UND STRAUCHERN (REIHENABSTAND 1 M, PFLANZENABSTAND 1 M) (§ 9 (1) 25.a BauGB)
- ERHALT VON BÄUMEN (§ 9 (1) 25.b BauGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 9 (1) 1. BauGB, §§ 1 (4), 22 und 23 BauNVO)
- RÄUMLICHE ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (7) BauGB)

GEMEINDE ALTENBERGE

BEBAUUNGSPLAN NR. 52
" NORDWALDER STRASSE TEIL II "

ENTWURF — M. 1:1000

ÜBERSICHTSPLAN

pbh INGENIEURE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN STADTPLANER — PROJ. NR. 5 026 322

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), geändert durch das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I. S. 622), das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) sowie das Bundesimmissionsgesetz vom 08.04.1994 (BGBl. I.S. 766)
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).
Die 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)
Die Planzeichenverordnung in der Neufassung vom 22.06.1991 BGBl.I. 1991, S. 58)
Die Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV.NW. S. 467) sowie das Gesetz vom 07.03.1995 (GV NW S. 218 - SGV NW S. 232) mit den §§ 28 bis 28, 85, 86 und 88.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.07.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 52 "Nordwalder Straße Teil II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.09.1995 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeindedirektor

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

Osnabrück, den 20.09.1995

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.10.95 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 06.10.95 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 17.05.95 bis 16.11.95 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Altenberge, den 17.11.1995

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.12.95 in Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Altenberge, den 19.12.1995

Bürgermeister — Gemeindedirektor

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Sept.95). 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.

Gemeindedirektor

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 vom ..... 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 bei der Verwaltungsbehörde - Kreis Steinfurt - vom ..... (Az.: .....) durchgeführt.

Altenberge, den .....

Gemeindedirektor

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

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

Höhere Verwaltungsbehörde

* nichtzutreffendes bitte streichen

Gemeindedirektor

Die Durchführung des Bebauungsplanes sowie die Lage zur Einsichtnahme für den Bebauungsplan mit Begründung ist gem. § 12 BauGB am 30.05.1996 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.05.1996 rechtsverbindlich geworden.

Altenberge, den 31.05.1996

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde ist den in der Gemeinderatsvorlage vom ..... (Az. .....) aufgeführten Anregungen/Anregungen 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