

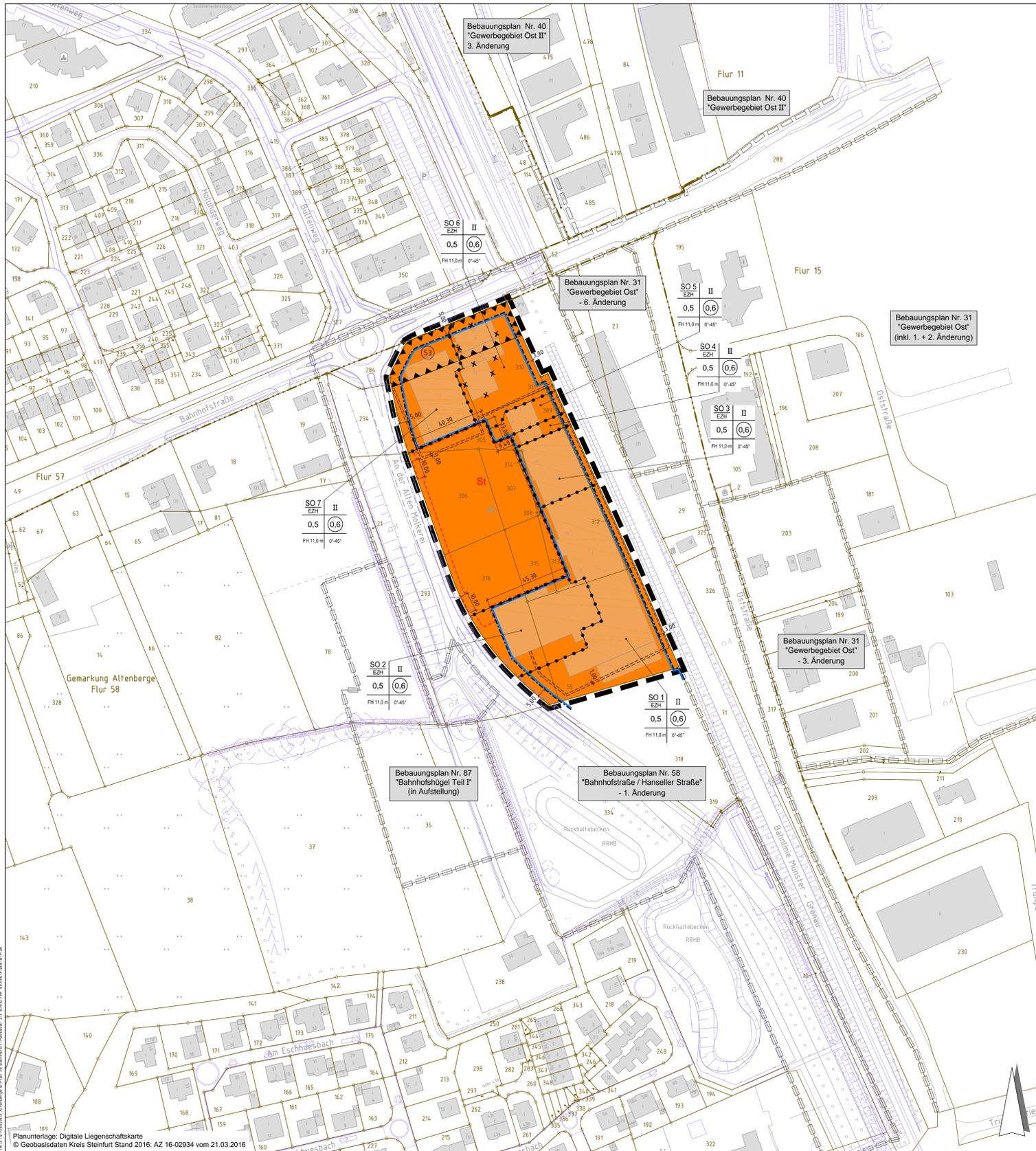


GEMEINDE ALTENBERGE

Bebauungsplan Nr. 58

"Bahnhofstraße / Hanseller Straße"

- 6. Änderung



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)**
 - SO EHZ Sonstige Sondergebiete (Einzelhandel) (§ 11 BauNVO)
 - 0,6 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - FH 11,0 m Firsthöhe (maximal - in Meter über Oberkante Fertigfußboden) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - St Stellplätze
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Schallschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Passiver Schallschutz mit Schallschutzklasse 3
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - 7°45' Dachneigung in Grad

PRÄAMBEL

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Die §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung
- In Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NW. S. 950) in der zuletzt geänderten Fassung
- 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. 486) in der zuletzt geänderten Fassung
- Die Planzeichenverordnung in der Neufassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung
- Die Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256), geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NW. S. 294)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat in seiner Sitzung am 26.09.2016 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 27.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Altenberge, den 05.05.2017

gez. Paus (Bürgermeister) (Siegel)

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.11.2016 dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß Abs. 3 Nr. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 mit der Begründung haben vom 19.12.2016 bis 25.01.2017 öffentlich ausgelegt.

Altenberge, den 05.05.2017

gez. Paus (Bürgermeister) (Siegel)

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 20.02.2017 als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Altenberge, den 05.05.2017

gez. Paus (Bürgermeister) (Siegel)

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 21.03.2016, AZ 16-02934). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Darstellung der Katastergrundlage kann außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes unvollständig sein.

Altenberge, den 05.05.2017

gez. Paus (Bürgermeister) (Siegel)

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Dem LWL-Archäologie für Westfalen, Münster, Tel.: 0251/591 8880 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. Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können. 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. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen. (§ 9 und §§ 15 bis 17 DSchG-NRW)
- Zur Sicherung eines rechtzeitigen Ausbaus des Fernmeldeernetzes sowie der Koordination mit anderen Versorgungsträgern ist der Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Münster so früh wie möglich vor Baubeginn schriftlich mitzuteilen.
- Wenn sich bei Tiefbauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- Bei der Realisierung von Bauvorhaben ist darauf zu achten, daß die Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt wird. Es wird angeregt, das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstücksflächen in offenen, begrüntem Mulden zu verdunsten und zu versickern bzw. in ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken abzulassen. 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.
- Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelwerke (z. B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) können im Zusammenhang mit der Einsichtnahme in die Verfahrensunterlagen bei der Verwaltung eingesehen werden.



FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)

- In den „Sonstigen Sondergebieten“ SO 1 - SO 7 sind nur jeweils ein Einzelhandelsbetrieb und ergänzende Einrichtungen mit folgenden Sortimenten, Nutzungen und Flächenbegrenzungen zulässig:
 - SO 1 Gartencenter (Verkaufsfläche insgesamt max. 3.300 m², Freiverkaufsfläche max. 400 m², Bruttogeschossfläche max. 4.300 m²)
 - Artikel zur Gartenpflege und Garteneinrichtung, Gartengeräte / -mobil
 - Blumen, sonstige Pflanzen, Saatgut, Dünger, Pflanzenschutzmittel für Innen und Außen, davon Schnittblumen auf max. 50 m² Verkaufsfläche
 - Bastel-, Dekorations- und saisonale Trendartikel (Ostern, Muttertag etc.) auf max. 60 m² Verkaufsfläche
 - Zoo- / Heimtierbedarf
 - Bistro mit Beratungsbereich (nur zu den Geschäftszeiten des Hauptbetriebes)
 - Dienstleistungseinrichtungen als untergeordnetes Sortiment mit max. 600 m² Bruttogeschossfläche innerhalb der gesamten Bruttogeschossfläche von 4.300 m²
 - SO 2 Lebensmittelversorgungsmarkt (Verkaufsfläche max. 1.000 m²; Bruttogeschossfläche max. 1.500 m²)
 - Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Fachhandel mit Nahrungsmitteln
 - Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel
 - Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saat- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel
 - Zellulose-, Zeitschriften, Bücher
 - ausnahmsweise dürfen auf einer untergeordneten Fläche der 1.000 m² Verkaufsfläche (auf max. 50 m² Verkaufsfläche) ergänzende Warensortimente auf Aktionsflächen als Spotsortimente für einen eng begrenzten Zeitraum angeboten werden.
 - SO 3 Drogeriefachmarkt (Verkaufsfläche max. 700 m²; Bruttogeschossfläche max. 1.000 m²)
 - Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Fachhandel mit Nahrungsmitteln
 - Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel
 - Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saat- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel
 - SO 4 Dienstleistungen / Gastronomie (Verkaufsfläche max. 80 m²; Bruttogeschossfläche max. 450 m²)
 - SO 5 Fleisch- und Backwaren (Verkaufsfläche max. 60 m²; Bruttogeschossfläche max. 245 m²)
 - SO 6 Baumarkt (Verkaufsfläche max. 1.240 m², Freiverkaufsfläche 100 m² = 1.340 m² Gesamtverkaufsfläche; Bruttogeschossfläche max. 1.550 m²)
 - als Hauptsortiment:
 - Baumarktsortimente im engeren Sinne (Verkaufsfläche max. 1.040 m² - davon 100 m² außen)
 - Hausart (großformatige Haushaltswaren mit Heimwerkerbezug (z. B. Kunststoffgefäße, Müllimer, Leitern)) (Verkaufsfläche max. 55 m²)
 - Beleuchtung (Arbeitsschutzbeleuchtung) (Verkaufsfläche max. 20 m²)
 - Schule (Arbeitsschutzschuhe) (Verkaufsfläche max. 20 m²)
 - Unterhaltungselektronik (z. B. Fernsehtechnik) (Verkaufsfläche max. 20 m²)
 - Drogeriewaren (Reinigungsmittel, z. B. Bodenreiniger) (Verkaufsfläche max. 15 m²)
 - als weitere nicht zentrenrelevante Sortimente (insgesamt max. 170 m² Verkaufsfläche)
 - Gartenartikel, Pflanzen / Samen (insbes. Gartengeräte) (Verkaufsfläche max. 130 m²)
 - Fahrräder und -zubehör (Verkaufsfläche max. 20 m²)
 - Kfz-Zubehör (max. 20 m²)
 - SO 7 Getränkemarkt (Verkaufsfläche max. 850 m²; Bruttogeschossfläche max. 1.200 m²)
 - ausnahmsweise können Wöhrungen (als nicht freistehende bauliche Anlagen) für Aufsichts- und Bereichsgrenzen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, zugelassen werden. (§ 1 (3) und § 11 BauNVO)
- Zentrenrelevante Randsortimente der zuvor benannten Sortimente sind auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Nahversorgers zulässig. Darüber hinaus ist das jeweilige, einzelne zentrenrelevante Randsortiment auf max. 2% der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes begrenzt.
- Stellplätze für Besucher / Kunden sowie deren Zu- und Abfahrten sind nur innerhalb der mit "St" festgesetzten Bereiche zulässig.
- Innenhalb der Fläche für Vorkerkung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz) sind im Zuge von Baumaßnahmen bei Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, Fenster und andere Bauteile in mindestens der Schallschutzklasse 3 (SSK 3) gemäß VDI-Richtlinie Z719 zu verwenden. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den privaten Grundstücken landschaftstypische, heimische, standortgerechte und hochstämmige Laubbäume im Abstand von jeweils 15-20 m und einer Wuchshöhe Durchmesser 18/20 zu pflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbauten Grundstücksanteilen zulässig. Stellplätze für Besucher / Kunden nur innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen. (§ 23 (5) BauNVO)

FESTSETZUNGEN (gemäß § 86 (1-5) BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)

- Anlagen der Außenbeleuchtung sind nur unmittelbar an der Stätte der Leistungserbringung zulässig.

Gemeinde Altenberge
Bebauungsplan Nr. 58
"Bahnhofstraße / Hanseller Straße"
- 6. Änderung

1:1.000

