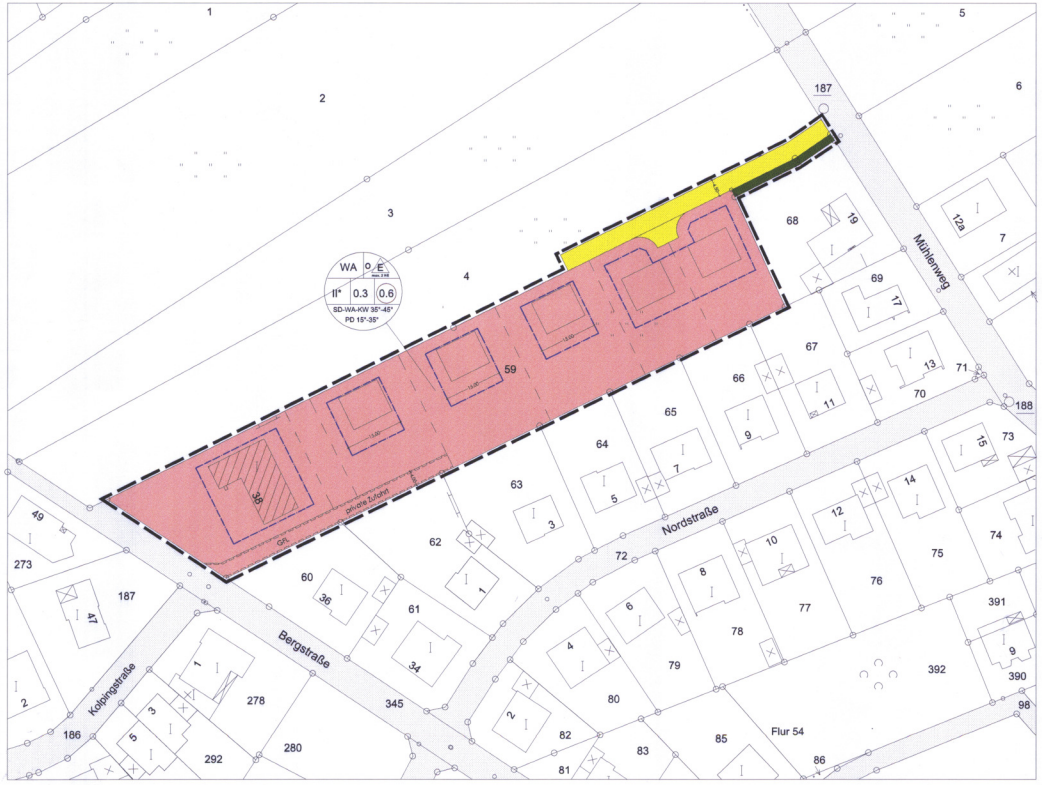
# GEMEINDE ALTENBERGE

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.65
## "Mühlenweg - Bergstraße"




Maßstab: 1 : 500

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Begrenzung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
   Innerhalb des Grundstückes sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.

2. Garagen (§ 12 BauNVO)
   Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche unzulässig. In den anderen Bereichen der Baugrundstücke sind sie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, auch im Bereich der privaten Zufahrt.

3. Grünanlagen
   Im gesamten Plangebiet dürfen max. 15% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche versiegelt werden.

4. Regenwassernutzung / Regenwasserversickerung
   Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) ist in einer Regenwassernutzungsanlage, zur Wiederverwendung für Toilettenspülung und Gartennutzung, aufzufangen b.z.w. auf dem Grundstück zu versickern.

### Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen gem. § 9 (2 u. 4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

1. Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)
   Die Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden darf max. 0,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Bezugspunkt ist dabei der höchste Punkt der Bergseite des Gebäudes an der Schnittstelle von Gebäude und natürlicher Geländeoberkante.
   (§ 86 (1) 1. BauO NRW, § 9 (2) BauGB).

2. Traufhöhe
   Die Traufe des Hauptdaches (traufseitige Schnittlinie der Außenflächen des Daches mit der senkrechten Verlängerung der Außenwandflächen des Erdgeschosses) darf bei Satteldächern max. 4,00 m und bei Pultdächern max. 4,25 m über OKFF EG liegen.
   Diese Höhe darf bei zurückspringenden Gebäudeteilen überschritten werden, wenn hierdurch nicht mehr als 50% der Traufhöhe betroffen werden oder wenn diese Gebäuderücksprünge keine Änderung der unteren Begrenzung der Dachfläche bewirken (z. B. Loggien, Terrassen, etc.)

3. Firsthöhe
   Die Firsthöhe darf max. 9,00 m über OKFF EG liegen.

4. Dachformen
   Es sind Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer zulässig.
   Als Sonderdachformen des Satteldaches sind Krüppelwalmdächer gestattet.

5. Garagen
   Garagen sind mit einem geneigten Dach in der Dachneigung der zugehörigen Hauptgebäude oder mit einem Flachdach auszuführen.
   Massive Garagen sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten.

6. Vollgeschoß
   Das zweite Vollgeschoß ist als ausgebautes Dachgeschoß im Sinne des § 2 Abs. 5 BauO NRW mit geneigten Dachflächen auszuführen.

7. Einfriedigungen
   Einfriedigungen auf den privaten Grundstücken sind in max. 1,20 m Höhe zulässig.
   Eine Durchlässigkeit für Kleinsäuger muß gewährleistet sein, (§ 86 (1) 5. BauO NRW)

### Hinweise

1. Bodendenkmäler
   Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kulturgeschichtliche Bodenfunde d. h. Mauerwerk, Einzelfundamente aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie Amt für Bodendenkmalpflege Münster unverzüglich anzuzeigen. (§§ 15 und 16 DSCH NRW).

2. Wasserdurchlässige Beläge
   Garagenzufahrten, Gehwege etc. sollen so gestaltet werden (z. B. wasserdurchlässige Beläge, seitlicher Abfluß in den Boden), daß das Regenwasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern kann.

3. Kampfmittelvorkommen
   Wenn sich der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumungsdienst zu verständigen.

4. Ökologischer Fachbeitrag
   Im Bereich des Geltungsbereiches dieses Planes ist der zugehörige Ökologische Fachbeitrag zu beachten.

5. Telekommunikationsanlagen
   Für die rechtzeitige Planung und den Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist der Beginn der Straßenbauarbeiten mindestens 3 Monate vorher schriftlich anzukündigen.

## ZEICHENERKLÄRUNG

### Festsetzungen Gem. § 9 (1) Bau GB

**Art der baulichen Nutzung**

- MD — Dorfgebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet

**Maß der baulichen Nutzung**

- 0.3 — Grundflächenzahl
- 0.6 — Geschoßflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II* — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit Ausnahmeregelung (s. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen)
- (II) — Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- o — offene Bauweise
- E (max. 2 WE) — nur Einzelhäuser zulässig mit max. 2 Wohneinheiten
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

**Verkehrsflächen**

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- P — Öffentliche Parkflächen

**Grünflächen**

- Grünfläche

**Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen**

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Pflanz- und Erhaltungsgebote**

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Pflanzgebot für hochstämmige Einzelbäume
- Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

**Sonstige Festsetzungen**

- GFL — mit Gehrecht, Fahrrecht und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Sichtfelder (gem. § 9 (1) Nr. 10 Bau GB von Sichtbehinderungen freizuhalten
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

### Festsetzungen gem. § 9 (4) Bau GB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

z. B 35°-45° Dachneigung — SD Satteldach, PD Pultdach, WA Walmdach, KW Krüppelwalmdach

### Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Vorhandene Wohn- und Wirtschaftsgebäude
- vorgeschlagene Gebäude
- Leitung oder- unterirdisch
  - E Elektrizität
  - W Wasser
- Flurstücksgrenze
- vorgeschlagene Flurstücksgrenze

## RECHTSGRUNDLAGEN

a) §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. 1994 S. 666 / SGV NRW 2023) - in der zur Zeit geltenden Fassung -
b) Baugesetzbuch (Bau GB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
c) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132 / BGBl III 213 - 1 - 2) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl I S. 466)
d) Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG-) vom 18.August 1997 (BGBl I S. 2081)
e) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl I 1991 S. 58)
f) § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - BauO NRW vom 07. März 1995 (GV. NRW. S. 218), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Nov.1999 (GV. NRW S.622), - in der zur Zeit geltenden Fassung -

## VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Kartengrundlage mit der Darstellung des Liegenschaftskatasters zum Stichtag vom 04.02.03 übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat am 15.12.02 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchzuführen.

Altenberge, 04.02.2003
Bürgermeister — Schriftführer

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 09.12.2002 stattgefunden.

Altenberge, 11.12.2002
Bürgermeister

Der Entwurf dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.02.03 bis einschließlich 05.03.03 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 28.01.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Altenberge, 06.03.2003
Bürgermeister

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nach Prüfung vorgetragener Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie der §§ 7 und 41 GO NRW vom Rat der Gemeinde Altenberge in seiner Sitzung am 25.07.03 als Satzung beschlossen worden. Es wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB festgestellt, daß der Vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist.

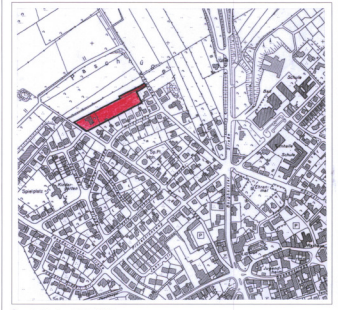
Altenberge, 28.07.2003
Bürgermeister — Schriftführer

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 14.08.03 ortsüblich bekanntgemacht, daß der Vorhabenbezogene Bebauungsplan als Satzung beschlossen worden ist. Auf die Vorschriften der §§ 215 Abs. 1 BauGB, 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 BauGB sowie § 7 Abs. 6 Satz 1 GO NRW wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.

Altenberge, 15.08.2003
Bürgermeister

## GEMEINDE ALTENBERGE

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 65
"Mühlenweg - Bergstraße"



Übersichtsplan M. 1 : 5000

Planungsstand:
☐ Vorentwurf
☐ Entwurf gem. §§ 3(1) u. 4(1)BauGB (frühzeitige Beteiligung)
☒ Entwurf gem. § 3 (2) BauGB (öffentliche Auslegung)

Datum: 13.06. 2002 / Überarbeitet: 29.11.2002 / 20.01.03 / 28.01.03

| Eigentümer: | Beschließungsträger: | Erarbeitet: |
|---|---|---|
| **Eva Grotemeyer**<br>**Bergstraße 38**<br>**48341 Altenberge** | **Nowak GmbH**<br>**Himmel 14**<br>**48366 Laer** | **ARCHITEKTUR + STÄDTEBAUPLANUNG**<br>**KÖLLNER & NOWAK - Architekten GbR**<br>**HIMMEL 14, 48366 LAER, TEL.: 02554/8746**<br>**Fax. 6114, e-mail: arch.nowak@t-online.de** |