

## Rechtsgrundlagen

Die §§ 7 und 41 der Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1984 (GV NW S. 666/GV NW 2023) - in der zur Zeit gültigen Fassung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) - in der zur Zeit gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Bauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 469)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 2000 (GV NRW 2000 S. 439) - in der z. Zt. geltenden Fassung

Zeichenerklärung der Festsetzungen nach BauGB/PlanV '90 und der Eintragungen

### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO  
**WA/ZWO** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen

### Maß der baulichen Nutzung

**0.4** Grundflächenzahl  
**0.8** Geschossflächenzahl  
**II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### Bauweise

**O** offene Bauweise  
**E** nur Einzelhäuser zulässig

### Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen

**Baugrenze**  
Nicht überbaubare Grundstücksflächen

## Nutzungsschablone

**WA** - Art der baulichen Nutzung  
**2 Wo** - Beschränkung der Zahl der Wohnungen  
**II** - Anzahl der Geschosse  
**0.4** - zul. Grundflächenzahl  
**0.8** - zul. Geschossflächenzahl  
**0.8** - offene Bauweise, zul. sind nur Einzelhäuser  
nur geneigtes Dach zulässig  
Zulässig sind Dachneigungen von 10° bis 20°

### Grünflächenregelung

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Einfahrten und Ausfahrten sowie Durchgänge in maximal 4m Breite sind zulässig.



Zu erhaltender Baum

### Sonstige Festsetzungen

**MT** Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und Anlieger  
**MT** Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungs- und Entsorgungsträger  
**MT** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
**MT** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
**MT** Erhaltung des vorhandenen Mühlenbaukörpers  
**GEB.1** Gebäude Nr. 1  
**TGA + PARKDECK I** Gemeinschaftsanlage, Zweckbestimmung: Tiefgarage mit Parkdeck  
Maximal 1 Vollgeschoss, unterirdisch  
Zuordnung der Nutzungsschablone und Gemeinschaftsanlagen

### Sonstige Zeichen

**---** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
**---** Vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
**X** Bebauungsvorschlag

### Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauONW - Baugestaltung

**Geneigtes Dach 10° - 20°** das Hauptdach ist ausschließlich als Zell-, Waln- oder Satteldach auszuführen mit einer Dachneigung von 10° bis 20° (in Grad)  
**Geneigtes Dach max 10°** das Hauptdach ist ausschließlich als geneigtes Dach auszuführen mit einer max. Dachneigung bis 10° (in Grad)

### Topographische Zeichen

**---** Bestehende Flurstücksgrenzen  
**---** Vorhandene Gebäude  
**429** Flurstücksnummern

## 1.8 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO  
In dem mit WA gekennzeichnetem Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sowohl ausnahmsweise zulässige Nutzungen als auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Vergnügungsbetriebe zulässig.  
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten wird mit 2 Wohnungen pro Einzelhaus in den gekennzeichneten Gebieten (WA/ZWO) festgesetzt.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 8 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO  
Die Gebäudehöhen dürfen folgend aufgeführte maximale Höhen bezogen auf NN nicht überschreiten:

Art der baulichen Nutzung	Offene Bauweise	Firsthöhe oberste Dachbegrenzungsplane	Traufhöhe oberste Dachbegrenzungsplane	GRZ	GFZ
WA Gebäude Nr. 1 und 2	Offene Bauweise Einzelhaus	Max. 127,70 m über NN.	Max. 126,00 m über NN.	0.4	0.8
WA Gebäude Nr. 3 ausschließlich Mühlenbaukörper	Offene Bauweise Einzelhaus mit Cafe	Max. 123,00 m über NN.	Max. 122,50 m über NN.	0.4	
WA Gebäude Nr. 4	Tiefgarage mit Parkdeck	OKFF, Parkdeck 116,70 über NN.			
WA Gebäude 5, 6	Offene Bauweise Einzelhaus	Max. 122,60 m über NN.	Max. 120,50 m über NN.	0.3	0.6
WA Gebäude 7	Offene Bauweise Einzelhaus	Max. 121,60 m über NN.	Max. 119,10 m über NN.	0.3	0.6

### 1.3 Bauweise

In dem mit WA gekennzeichneten Gebiet ist die offene Bauweise ausschließlich mit Einzelhäusern zulässig.

### 1.4 Energie

Regenerative Energieerzeugungsanlagen z. B. Solaranlagen sind zulässig.

### 1.5 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Dächer und versiegelten Flächen ist in Rigolen und einem vorhandenen Brunnen auf dem eigenen Grundstück gem. Erschließungsplanung zu versickern.

## 2.0 Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO NW

### 2.1 Dachgestaltung

Die Hauptflächen der Gebäude Nr. 1, 2, 5, 6 und 7 sind ausschließlich als Zell-, Waln- oder Satteldach mit einer Neigung von 10° bis 20° zulässig.  
Die Hauptflächen der Gebäude Nr. 1 und Nr. 2 sind in ihrer gesamten Dachgestaltung, wie Dachformen, Höhen oder OKFF, des jeweiligen Hauses, Firste, Traufen und Dachgauben und auch der Eindeckung einheitlich herzustellen.  
Das Hauptdach des Gebäudes Nr. 3 ist als fach geneigtes Dach mit max. 10° Neigung auszuführen.  
Das Dach der Tiefgarage ist als Parkdeck herzustellen.

### 2.2 Außenwandflächen

Die Außenwände der Einzelhäuser/ Gebäude Nr. 1, 2, 5, 6 und 7 sind mit einheitlich aufeinander abgestimmten Materialien herzustellen.  
Die Außenwandmaterialien des Gebäudes Nr. 3 sind auf das vorhandene Mühlengebäude abzustimmen.

### 2.3 Einfriedungen und Sichtschutz

Als Einfriedungen sind ausschließlich lebende Hecken und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,00m in Verbindung mit lebenden Hecken zulässig.

### 2.4 Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze für die Gebäude Nr. 1, 2 und 3 sind innerhalb der Tiefgarage mit Parkdeck herzustellen. Die erforderlichen Stellplätze der Gebäude 5, 6 und 7 sind auf den eigenen Grundstücken herzustellen. Garagen sind nur für die Gebäude 5, 6 und 7 zulässig.

### 2.5 Mühlengebäude

Der gekennzeichnete Mühlenbaukörper ist zu erhalten. Bauliche Maßnahmen sowohl Rekonstruktion, Ergänzung usw. als auch Nutzungsänderungen bedürfen der gemeindlichen Zustimmung und sind gegebenenfalls vertraglich zu regeln.

### 2.6 Müllentsorgung

Die Mülltonnen und -container sind sichtsicher unterzubringen.

## 3.0 Hinweise

### 3.1 Kampfmittelräumdienst

Für den Planbereich liegen voraussichtlich keine Belastungen mit Kampfmitteln vor. Jedoch ist das Vorhandensein nicht auszuschließen. Falls Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

### 3.2 Meldepflicht von Bodendenkmälern

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2156-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DStCh).

### 3.3 Altlasten

Für den Planbereich sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

### 3.4 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser kann durch Anschluss an bestehende bzw. neu zu verlegende Kanalisation innerhalb des Plangebietes abgeführt und in der vorhandenen Kläranlage gereinigt werden.

### 3.5 Telekommunikationsnetz

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind den Trägern der Telekommunikationsanlagen mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

### 3.6 Bestandteile dieses Bebauungsplanes

Die textlichen Festsetzungen und planerischen Darstellungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages und die Vorhaben- und Erschließungsplanung sind Bestandteile dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

### 3.7 Immissionschutz

Geringfügige Lärmimmissionen von der Landstraße 510 und von den Gewerbebetrieben im Rahmen des Bebauungsplanes „Grottemeyer“ Nr. 59 der Gemeinde Altenberge sind nicht auszuschließen. Hier sind Gewerbebetriebe der Abfallklasse VI im Abstand von mindestens 200 m zulässig. Die entsprechende Zulassung erfolgt von der Borghorster Straße.

Flur 6  
66  
siehe 1. Änderung

Flur 54

OebVI Wehmeyer  
Gemarkung Altenberge  
Flur 54  
Mossst 1:500  
gefertigt am 15.11.2002  
13.02.2003

## Verfahren

Die geometrische Eindeutigkeit der Darstellung des derzeitigen Zustandes und die Durchführbarkeit der städtebaulichen Planungen werden bescheinigt.

Altenberge, den 14.11.03  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB am 24.07.2002... beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist öffentlich bekanntgemacht worden am 24.07.2002.

Altenberge, den 24.08.2002

Der Bürgermeister

Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am 14.07.2002... wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.07.2002... gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt.

Altenberge, den 24.08.2002

Der Bürgermeister

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.08.2002... dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.08.2002... örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom 04.09.02... bis 04.10.02... öffentlich ausgelegen.

Altenberge, den 10.10.2002

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken vom Rat der Gemeinde am 17.11.2002... als Satzung beschlossen worden.

Altenberge, den 18.11.2002

Der Bürgermeister

Gemäß § 10 (3) BauGB wurde am 05.02.2003... örtlich bekanntgemacht, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 66 „Mühlenweg“ als Satzung beschlossen worden ist. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

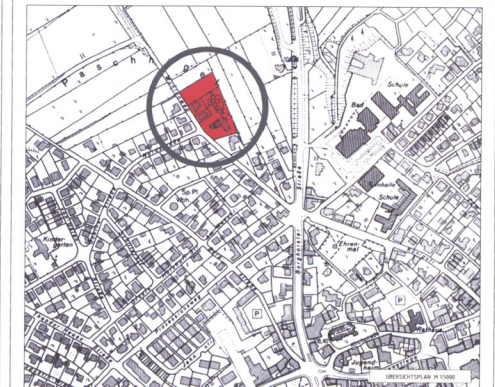
Altenberge, den 05.02.2003

Der Bürgermeister

# GEMEINDE ALTENBERGE

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.66

### MÜHLENWEG



## Auftraggeber und Verfahrensdurchführung

GEMEINDE ALTENBERGE - BAUAMT -																							
KIRCHSTRASSE 25 48341 ALTENBERGE																							
Investor	Entwurf und Planung	Stadt und Landschaft																					
PROKONCEPT	Denkerstiege 9 48356 Nordwalde	Architekten Stadtplaner Landschaftsarchitekten																					
Planstand	VBB Entwurf M 1:500	Index																					
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th><th>Gezeichnet/Geändert</th><th>Datum</th><th>Gezeichnet/Geändert</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>02.07.2002</td><td>Planung</td><td>02.07.2002</td><td>Planung</td></tr> <tr> <td>02.07.2002</td><td>Planung</td><td>02.07.2002</td><td>Planung</td></tr> <tr> <td>02.07.2002</td><td>Planung</td><td>02.07.2002</td><td>Planung</td></tr> <tr> <td>02.07.2002</td><td>Planung</td><td>02.07.2002</td><td>Planung</td></tr> </tbody> </table>		Datum	Gezeichnet/Geändert	Datum	Gezeichnet/Geändert	02.07.2002	Planung	02.07.2002	Planung	02.07.2002	Planung	02.07.2002	Planung	02.07.2002	Planung	02.07.2002	Planung	02.07.2002	Planung	02.07.2002	Planung
Datum	Gezeichnet/Geändert	Datum	Gezeichnet/Geändert																				
02.07.2002	Planung	02.07.2002	Planung																				
02.07.2002	Planung	02.07.2002	Planung																				
02.07.2002	Planung	02.07.2002	Planung																				
02.07.2002	Planung	02.07.2002	Planung																				