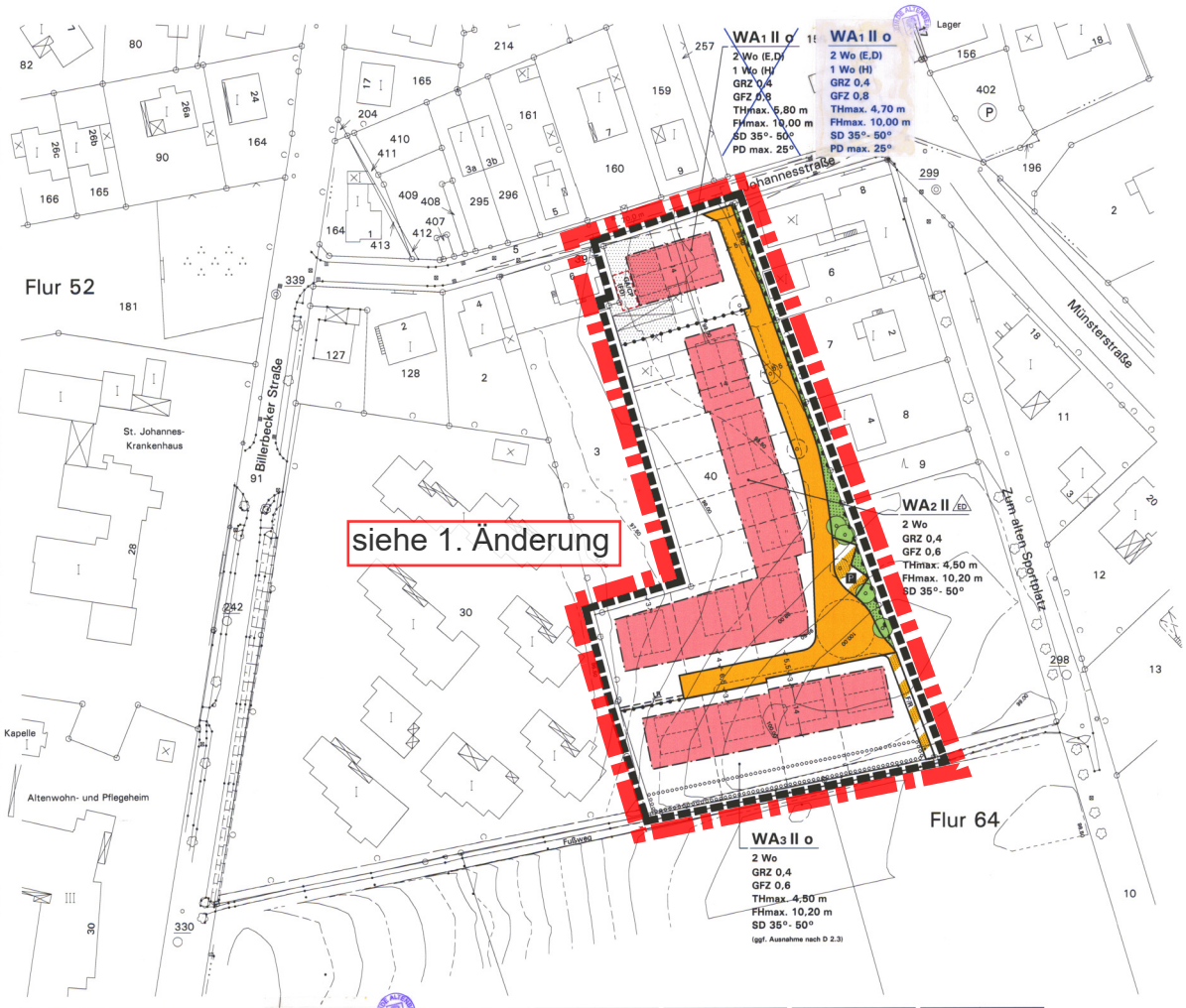
GEMEINDE ALTENBERGE:
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 67 *"JOHANNESSTRASSE"*



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Bürger- und TÖB-Beteiligung gemäß § 3(1), 4 BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Genehmigung gemäß § 10(2) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage	Übereinstimmung
Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12(2) BauGB i.V.m. § 2(1) BauGB ist am 05.04.2003 vom Rat der Gemeinde Altenberge beschlossen worden. Dieser Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2(1) BauGB am 26.04.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden. Altenberge, den 26.04.2003 Bürgermeister	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 12.05.2003 hat die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.05.2003 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Altenberge, den 20.06.2003 Bürgermeister	Der Bau- und Planungsausschuss hat mit Beschluss vom 12.05.2003 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Entwurf mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.06.2003 hat der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 23.06. bis 23.06.2003 sowie gemäß § 3 (3) BauGB erneut vom 14.07. bis 25.07.2003 öffentlich ausgelegen. Altenberge, den 28.07.2003 Bürgermeister	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde nach Prüfung der vorgetragenen Anregungen vom Rat der Gemeinde Altenberge gemäß § 10(1) BauGB am 28.07.2003 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen, die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde gebilligt. Altenberge, den 31.07.2003 Bürgermeister	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde gemäß § 10(2) BauGB mit Verfügung der Bezirksregierung Münster vom ..... genehmigt. Aktenzeichen ..... Münster, den ..... die Bezirksregierung, im Auftrag	Die Erteilung der Genehmigung nach § 10(2) BauGB bzw. der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 28.10.03 - ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit erfolger Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Altenberge, den 28.10.03 Bürgermeister	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im bezlanten Bereich: ..... (bzgl. Bebauung) ..... (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig. Gezeichnet: ..... Vermessungsbüro Dipl.Ing. Poling	Die Übereinstimmung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Original (1. Ausfertigung) wird bescheinigt. Altenberge, den ..... Bürgermeister

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), hier insbesondere: Regelungen des § 12 BauGB „Vorhaben- und Erschließungsplan"

Grundlage der Planzeichnung und der Festsetzungen, soweit nicht als vorhabenbezogene Sonderregelungen nach § 12(3) BauGB gekennzeichnet:

- **§ 9 BauGB;**
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256) in der z.Z. geltenden Fassung in Verb. mit § 9(4) BauGB.
- **Landeswassergesetz (LWG NRW)** i.d.F. vom 25.06.1995 (GV.NRW. S. 926).

B. Planzeichenerklärung gemäß § 12(3) BauGB auf Grundlage des § 9 BauGB und auf Grundlage der BauNVO

WA

2 Wo (E,D)
1 Wo (H)

2 Wo

GRZ 0,4

GFZ 0,8

II

FHmax. 10,20 m
THmax. 4,50 m

ED

LR

QACP
(PD)

SD 35°-50°
PD max. 25°

- 3 -

1. Art der baulichen Nutzung und höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

1.1 **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

1.2 **Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), zulässig sind in den bezeichneten Teilbaufläche:n:**
WA1: maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude, jedoch maximal 1 Wohnung je Reihenhauseinheit,
bei Reihenhauseinheiten kann nach § 31(1) BauGB als Ausnahme 1 zusätzliche Einliegerwohnung vorgesehen werden
WA2, 3: maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

2.1 **Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß:** hier 0,4

2.2 **Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß:** z.B. 0,8

2.3 **Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß:** hier 2

2.4 **Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter über Bezugshöhe gemäß** textlicher Festsetzung D.2.1:
a) **Maximal zulässige Firsthöhe** (= Oberkante First), z.B. 10,20 m
b) **Maximal zulässige Traufhöhe** (=traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante Umfassungsmauerwerk mit der Oberkante Dacheindeckung), z.B. 4,50 m

3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

3.1 **Bauweise (§ 22 BauNVO):**
a) **Offene Bauweise**
b) **Offene Bauweise**, nur **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig

3.2 **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

= durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

4.1 **Straßenverkehrsfläche**

4.2 **Straßenbegrenzungslinie**

4.3 **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:**
a) **öffentliche Parkfläche**
b) **Fuß-/Radweg**

4.4 **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

5.1 **öffentliche Grünfläche, hier: Verkehrsbegleitgrün**

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

6.1 **Anpflanzung und fachgerechte Pflege standortheimischer Bäume (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)**

6.2 **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)** gemäß textlicher Festsetzung D.3.1

7. Sonstige Planzeichen

7.1 **Leitungsrecht (§ 9(1) Nr. 21 BauGB) zugunsten des Versorgungsträgers:** Elektro-Kabel (RWE Net)

7.2 **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)**

7.3 **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße innerhalb eines Baugebietes**

7.4 **Maßangaben in Meter**, z.B. 3 m

7.5 **Fläche für Stellplatzanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)**, hier für Carports/Garagen mit Flachdach als vorhabenbezogene Sonderregelung gemäß D.2.2 für den durch Punktraster gekennzeichneten Teil des WA1

7.6 **Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB) Dachform und -neigung der Hauptbaukörper** gem. Eintrag in der Plankarte: Satteldach oder Pultdach (auch Pultdachkombination mit Flachdach) mit jeweils zulässiger Dachneigung vgl. E.1.1

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

40

Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Gebäude mit Hausnummer

Geplante Gebäude und vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Vorgeschlagene Baumstandorte und mögliche Gliederung im Straßenraum

D. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen gemäß § 12(3) BauGB auf Grundlage des § 9 BauGB und auf Grundlage der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Im **Allgemeinen Wohngebiet** (§ 4 BauNVO) sind gemäß § 1(6) Nr.1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)

2.1 **Bezugshöhe** für die Traut- und Firsthöhe in Meter (Höhe baulicher Anlagen, § 18 BauNVO) ist die Straßenkrone der nächstgelegenen fertig ausgebauten öffentlichen Erschließungsstraße. Bezugspunkt ist die maßgebliche Straßenkrone ist dabei der höchste Punkt der Bergseite des Gebäudes an der Schnittstelle von Gebäude und natürlicher Geländeoberkante.

2.2 **Vorhabenbezogene Sonderregelungen:**
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen auf den überbaubaren sowie gemäß § 23(5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen zu wahren, der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit Fassadenbegrünung dauerhaft zu bepflanzen ist.
Sonderregelung für den westlichen Teil des WA1, angrenzend an Flst. 39: auf der mit Punktraster gekennzeichneten Fläche dürfen Carports/Garagen nur innerhalb der Fläche nach § 9(1) Nr. 4 BauGB und/oder innerhalb der angrenzenden überbaubaren Fläche errichtet werden; die Anlagen sind zudem eingeschossig mit Flachdach vorzusehen.

2.3 **Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB für die südliche Bauzeile:**
Als **Ausnahme** können für die südlichen Grundstücke zwischen Planstraße und südlicher Plangebietsgrenze alternativ bei einem einheitlichen Architekturkonzept **maximal zweigeschossige Gebäude** in offener Bauweise mit Pultdach (auch Pultdachkombinationen mit Flachdach) zugelassen werden. Hierfür gelten als Festsetzung: 2 Wo/ GRZ 0,4/ GFZ 0,8/ THmax. 6,50 m/ FHmax. 10,20 m. Die Dachneigung richtet sich nach E 1.1

3. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

3.1 Je angefangene 420 m² privater Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum (Stammumfang mind. 16-18 cm) oder ein Hochstamm-Obstbaum (Regionalsorten) zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen.* ~~Auf den südlichen Grundstücken muss mind. 1 Baum in gekennzeichneten Bereich entlang der südlichen Grundstücksgrenze (vgl. Planzeichen und B 6.2) gepflanzt werden.~~

E. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr.1 BauO)

1.1 **Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone:** Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von z.B. 35°-50° oder Pultdach (PD) mit einer Dachneigung von maximal 25°, hier auch Pultdachkombinationen mit Flachdach.
Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig. Abweichungen können aus energetisch-konstruktiven Gründen bei ökologisch orientierten Bauformen zugelassen werden.

1.2 **Dachgestaltung, Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte:**
a) Die **Firstoberkante von Nebendächern** muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen.
b) **Dachaufbauten** sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
c) Alle über der Traufe angeordneten **Bauteile** wie **Dachgauben, Zwerchgiebel** und **Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen in ihrer Gesamtlänge je Dachseite 50% der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten; Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

1.3 **Gestalterische Einheit:** Bei **Doppelhäusern** und **Hausgruppen** sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände, Ausführung der Gauben und Gebäudehöhe (Sockel, Traut- und Firsthöhe) einheitlich vorzusehen. Die Außenwände der Gebäude sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

1.4 **Die Sockelhöhe** (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) darf maximal 0,5 m über der Straßenkrone der nächstgelegenen fertig ausgebauten öffentlichen Erschließungsstraße betragen. Bezugspunkt für die maßgebliche Straßenkrone ist dabei der höchste Punkt der Bergseite des Gebäudes an der Schnittstelle von Gebäude und natürlicher Geländeoberkante (analog textlicher Festsetzung D.2.1).

2. Ausdrückliche Hinweise zu den Bauvorschriften

Bei **Gestaltungsfragen** wird in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. **Zuwiderhandlungen** gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können entsprechend geahndet werden.

F. Hinweise zur Beachtung

1. Grund- und Niederschlagswasser:
Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Eine Sockelhöhe von 0,3-0,5 m wird empfohlen. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

2. Bodendenkmale:
Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde oder Verdinderungen 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 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 Untersuchung 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.

3. Altlasten und Bombenblindgänger:
Im Plangebiet sind bisher keine Altablagerungen bekannt. Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten - Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc. - im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt umgehend zu benachrichtigen.
Wenn sich der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

4. Ökologische Belange:
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen (insbes. Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energieschriken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe).
Bei der Realisierung von Bauvorhaben ist darauf zu achten, dass die Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt wird. Es wird angeregt, das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Grundstücksflächen in Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser im Haushalt zu nutzen.
Der Einbau einer Brauchwasseranlage für die Regenwassernutzung im Haushalt ist bei Beachtung entsprechender Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung und DIN 1988 gestattet und ist dem Wasserversorgungsunternehmen und der Gesundheitsbehörde schriftlich anzuzeigen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen!
Zur Bepflanzung der Grundstücke sind möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Fassadenbegrünungen werden empfohlen, z.B. bei Garagen (Hinweis: ggf. nachbarliche Abstimmung erforderlich!).

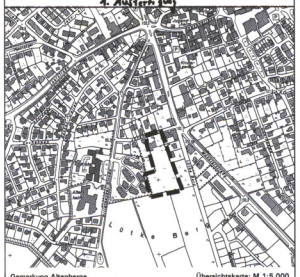
* Auf den südlichen Grundstücken muss mindestens einer dieser zu pflanzenden Bäume im gekennzeichneten Bereich entlang der südlichen Grundstücksgrenze (vgl. Planzeichen und B 6.2) gepflanzt werden.

blau = Änderung nach der Offenlage

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 67 *„Johannesstraße"* beinhaltet den Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne des § 12(1) BauGB. Der Geltungsbereich umfasst in Flur 64 der Gemarkung Altenberge das Flurstück 40 der Schröder Gaisendrees GmbH.

OFFENLEGUNGSPLAN

GEMEINDE ALTENBERGE:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67
„Johannesstraße"
1. Ausfertigung



Gemarkung Altenberge — Übersichtskarte: M 1:5.000

0 — 25 — 50 m — Nord

Katasterkarte im Maßstab 1:500 — Planformat: 120 cm x 73 cm

Vorhabenträger: Schröder Gaisendrees GmbH, Voltrath-Müller-Straße 12, 33330 Gütersloh

Projektplanung: Schröder Gaisendrees, Architekten und Ingenieure, 33330 Gütersloh

Bauleitplanung in Abstimmung mit der Verwaltung: Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Nagelmann Tischmann, Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Planungsstand: Entwurf Mai 2003

Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: TI / Du