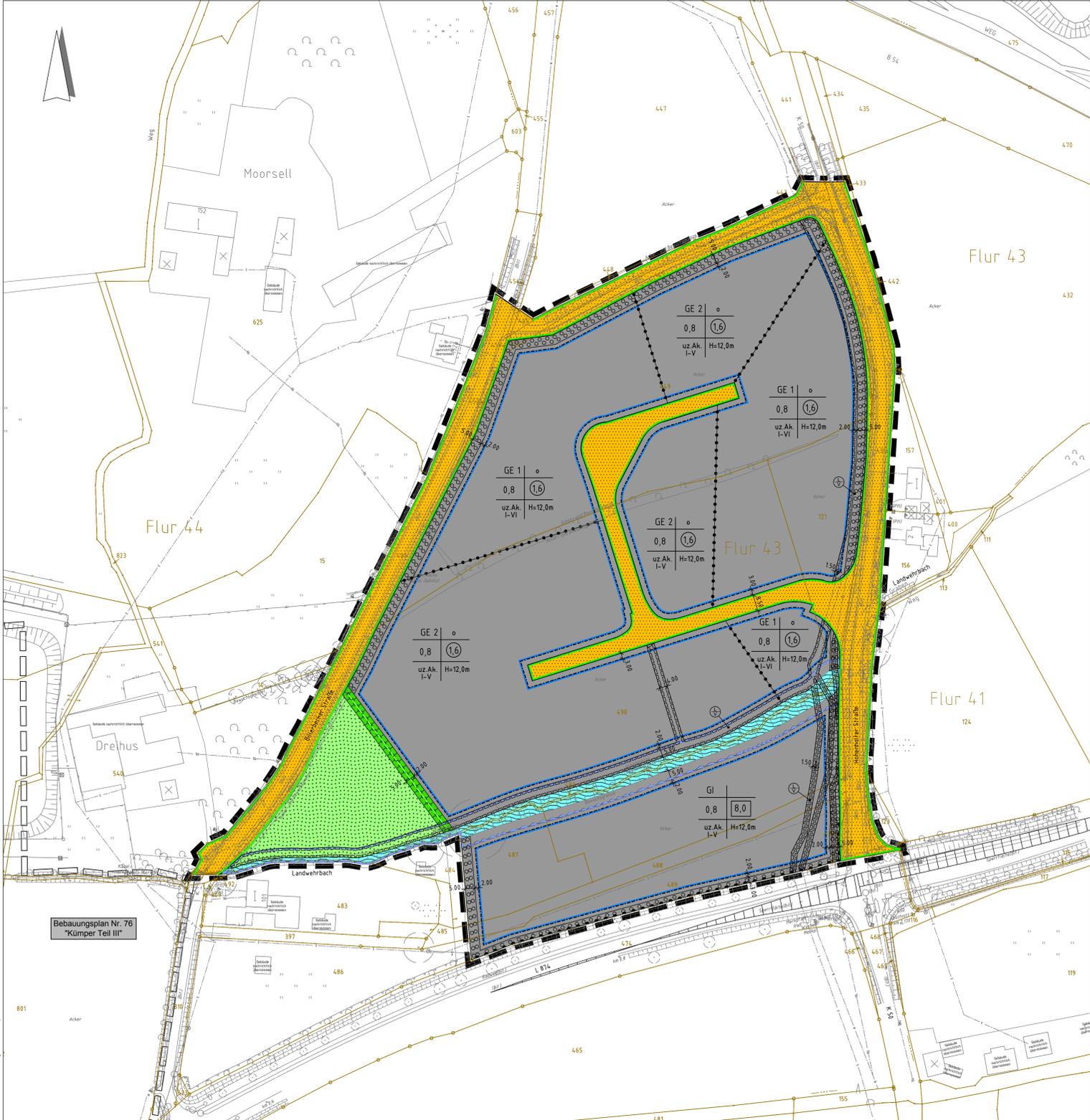


GEMEINDE ALTENBERGE

Bebauungsplan Nr. 78

" Kümper Teil IV "



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)	
GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	
GI Industriegebiete (§ 9 BauNVO)	
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
0,8 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
1,6 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
9,0 Baumassenzahl (BMZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	
Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)	
Wasserflächen	
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Uferlandstreifen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Wallhecke) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)	
Sonstige Planzeichen	
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)	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
Mit Leitungsrechten (L) zugunsten der Versorgungsträger (V) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)	
Betriebe der Abstandszone I-V der Abstandsliste 2007 sind unzulässig max. Bauhöhe über Straßenkante nächstgelegener öffentlicher Verkehrsfläche	

ÖKOLOGISCHE REALISIERUNGSEMPFEHLUNGEN

Baustoffe
Es sollen Materialien verwendet werden, die:
- mit geringem (Primär-)Energieaufwand und geringer Schadstoffemission hergestellt, verarbeitet bzw. eingebaut werden können.
- die Gesundheit und das Wohlbefinden nicht beeinträchtigen.
- umweltschonend unterhalten, wiederverwendet oder beseitigt werden können.
Zu empfehlen sind:
- Dämmstoffe aus nachwachsenden Materialien
- Verwendung heimischer Hölzer
Zu verzichten ist auf:
- Tropenhölzer
- PVC-haltige Kunststoffbauteile wie z. B. Fenster, Bodenbeläge, usw.
- HIFCKW/CKW-haltige Dämmstoffe
- der großflächige Einsatz von Aluminium (außer Sekundäraluminium)

Gebäude-Wärmeschutz
- Die Hüllfläche der Gebäude ist i. S. der Energieeinsparung möglichst gering zu halten
- im Sinne der Energieeinsparung sind Fenster, auch Treppenhäuserfenster, insbesondere an der Nordseite auf ein sinnvolles Maß zu beschränken
- Die Gebäudefronten und Dachflächen sind konsequent zur Sonne auszurichten um z.B. Photovoltaikanlagen zu ermöglichen
- Die Außenwände sollten eine möglichst hohe Dämmung aufweisen

Energieeinsatz
Es wird empfohlen:
- Die Errichtung von Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung
- Ein Niedertemperatur-Heizsystem mit moderner Regelanlage und stromsparender Umwälzung des Heizwassers
- Zur Wärmezeugung sollen für die Grundlast Brennkessel oder Blockheizkraftwerke, wenn dies wirtschaftlich und technisch sinnvoll ist, eingesetzt werden
- Verzicht auf Einzelöfen, z. B. Kaminen, Kamin- und Kachelöfen
- Verzicht auf Elektroheizungen
- Verzicht auf Klimaanlagen mit Feuchte-, Wärme- und Kühlungsbedarf.

Wassernutzung
- Wasserzapfstellen und Toiletten sind mit wassersparenden Armaturen auszustatten.
- Niederschlagswasser ist, soweit möglich und zulässig, auf dem Grundstück zu versickern.
- Zur Grünflächenbewässerung ist Regenwasser zu verwenden.
- Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist der fächigen Versickerung über bewachsene Bodenpassagen vor anderen Versickerungstechniken der Vorzug zu geben.
- Die Nutzung von Regenwasser für die WC-Spülung wird empfohlen.

Außenanlagen
- Flachdächer und Fassaden sollten begrünt werden.
- Bewegungs- und Lagerflächen sind soweit deren Nutzung dadurch nicht erschwert wird, mit wasserundurchlässigen Belägen zu versehen.
- Verzicht auf die Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln
- Verwendung von umweltverträglichen Ersatzstoffen anstelle von Tausalzen.

PRÄAMBEL

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB wurde vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Altенberge, den

Bürgermeister

Für den Bebauungsplan wurde mit Begründung gem. § 10, Abs. 2 BauGB das Genehmigungsverfahren mit Eingangsbestätigung der Höheren Verwaltungsbehörde vom (Az.:) durchgeführt.

Altенberge, den

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04.10.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Altенberge, den 29.03.2011

Bürgermeister

gez. Paus (Siegel)

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 31.01.2011 dem 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 07.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.02. bis 15.03.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Altенberge, den 29.03.2011

Bürgermeister

gez. Paus (Siegel)

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.04.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Altенberge, den 18.04.2011

Bürgermeister

gez. Paus (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). 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.

Altенberge, den

Bürgermeister

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche sowie archaische Bodenfunde oder Veränderungen und Verfallungen 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 Bauauftragern 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 Erdbebewegungen sind rechtzeitig (14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege und dem Westfälischen Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Senpener Straße 285, 48161 Münster, schriftlich mitzuteilen.

Zur Sicherung eines rechtzeitigen Ausbaus des Fernmeldenetzes sowie der Koordinierung mit anderen Versorgungssträgern ist der Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldedienst Münster so früh wie möglich vor Baubeginn schriftlich mitzuteilen.

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

4. Bei der Installation künstlicher Lichtquellen sind die Vorgaben des Erlasses: "Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung (13.09.2000)" zu beachten.

5. Sofern Bauvorhaben (einschließlich Dachaufbauten, Antennen, Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen, Windenergieanlagen) Bauhöhen von 75m über Grund und mehr erreichen, sind Bauvoranfragen / Bauanträge der Wehrbereichsverwaltung West (in Düsseldorf) zuzuleiten.

6. Eine Überbauung der in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte ist nur in vorheriger Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern möglich.

7. Werbeanlagen sind gem. §§ 25/28 StrVG NRW im 20 m Bereich zur Landesstraße nicht erlaubt. Bis 40 m Abstand zur Fahrbahn bedürfen sie einer Zustimmung des Straßenbausträgers.

Legende:
 - Gebäude Katasterbestand
 - benachbarte Bebauungspläne
 - Sichtdreieck (Freihaltung von Sichtbehindern Anlagen und Bepflanzungen)
 - Versorgungslinien

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)

- Einzelhandelseinrichtungen sind unzulässig. Zulässig ist der Verkauf von Waren, wenn er im Zusammenhang mit im Plangebiet ansässigen Produktions-, Handwerks-, Dienstleistungs- oder Großhandelsbetrieben steht und eine Verkaufsfäche von max. 140 m² nicht überschritten wird. (§ 8 und § 9 i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO)
- Die in der Liste der Betriebsarten unter den im Plan festgesetzten Abstandsklassen (z. B. unzulässig AK I-V) aufgeführten Betriebsarten und solche mit ähnlichem Emissionsstandard, sind in dem entsprechenden Baugebiet unzulässig. Ausnahmen sind nach § 31 (1) BauGB für Betriebsarten der nächstniedrigeren Abstandsklasse zulässig, wenn der Immissionsschutz sichergestellt ist. Abweichend von Satz 1 sind in den entsprechenden Baugebieten die mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten der jeweils nächstniedrigeren Abstandsklasse allgemein zulässig. (§ 8 und § 9 i. V. m. § 1 (5) BauNVO)
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig. (§ 8 und § 9 i. V. m. § 1 (5) BauNVO)
- Vergnügensstätten sind (auch ausnahmsweise) nicht zulässig. (§ 8 i. V. m. § 1 (6) BauNVO)
- Bei Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, sind Fenster und andere Außenbauteile in mindestens der Schallschutzklasse 3 (SSK 3) gemäß VDI-Richtlinie 2719 zu errichten. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- In den als „Flächen für die Wasserwirtschaft“ festgesetzten Flächen sind Uferlandstreifen des Gewässers von baulichen Anlagen sowie Geländeauffüllungen und -abgrabungen freizuhalten. (§ 9 (1) Nr. 10 und 16 BauGB)
- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die privaten Grünflächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (mind. 1 Pflanze m²) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB)
- Die Flächen zwischen Wasserfläche und überbaubarer Grundstücksfläche (Uferlandstreifen) sind als offene Gräserflächen mit zweimaliger Mahd pro Jahr zu unterhalten, wobei die erste Mahd im Jahr erst nach dem 15.06. erfolgen darf. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Abweichend von § 22 (2) BauNVO ist eine Überschreitung von 50 m Baukörperlänge allgemein zulässig.
- Stellplatzanlagen für Kfz (gemäß § 51 BauO NRW) mit mehr als 5 Stellplätzen sind mit einem großkrönigen Laubbaum mit einem Stammumfang von min. 14 cm pro angefangener 5 Stellplätze fachgerecht zu bepflanzen, mit einer dichten Randbegrenzung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Eine Überschreitung der festgesetzten Bauhöhe für in Fläche und Baumasse untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine, Ab- bzw. Zuluftanlagen etc. ist ausnahmsweise bis zu einer Höhe von max. 17,0 m über der Straßenkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. (§ 18 BauNVO i. V. m. § 31 (1) BauGB)
- Die öffentlichen Verkehrsflächen Billerbecker Straße, Hohenholter Straße sowie die dazwischen befindliche Verbindungsstraße sind einseitig mit großkrönigen, hochstämmigen Bäumen regelmäßig (Abstand max. 20 m) zu bepflanzen. Dazwischen befindliche Grünstreifen sind als offene Gräserfläche (vgl. Festsetzung Nr. 8) zu unterhalten. (§ 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB)
- Die Grünfläche dient privaten Nutzungszwecken (wie Hausgärten, Obstweie, Kleintierhaltung). Die Nordostseite ist mit einer durchgängigen Verwallung in 0,8 - 1,0 m Höhe zu versehen und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen als Wallhecke zu bepflanzen. (§ 9 (1) Nr. 15 und 20 BauGB)
- Die parallel der öffentlichen Verkehrsflächen angelegten Pflanzstreifen dürfen weder für bauliche Anlagen noch für Grundstückszufahrten in Anspruch genommen werden. Ausnahmsweise ist dies südlich des Landwehrhafens in einer Gesamtbreite von max. 20 m zulässig, wenn dies für die Grundstückserschließung erforderlich ist. (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß BauO NRW)

- Anlagen der Außenwerbung sind nur unmittelbar an der Stätte der Leistungserbringung zulässig. Unzulässig sind alle blinkenden und sich bewegenden Anlagen sowie Anlagen die oberhalb der Traufe angebracht werden, - eine Höhe von 1,00 m überschreiten, - als freistehende Werbetafeln oder Einzelzeichen mit einer Höhe / Breite von mehr als 1,20 m ausgeführt werden. (siehe auch Hinweise)

Gemeinde Altenberge
Bebauungsplan Nr. 78
" Kümper Teil IV "

1:1000

