



GEMEINDE ALTENBERGE

Bebauungsplan Nr. 80

" Krüselblick "



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 28.03.2000 (GV. NRW S. 245).
- Die Bauutzungsverordnung (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. 466)
- Die Planzeichenverordnung in der Neufassung vom 8.12.1990 (BGBl. I. 1991, S. 58)
- Die Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256) in der zuletzt geänderten Fassung

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Altenberge, den

Bürgermeister (gez. Paus) Siegel

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.11.2011 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 31.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.02. bis 07.03.2012 gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Altenberge, den

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

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.03.2012 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 02.05. Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 18.05.2012 gegeben.

Altenberge, den

Bürgermeister (gez. Paus) Siegel

Altenberge, den

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 07.07.2012 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Altenberge, den

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

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.03.2012 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 02.05. Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 18.05.2012 gegeben.

Altenberge, den

Bürgermeister (gez. Paus) Siegel

Altenberge, den

Bürgermeister (gez. Paus) Siegel

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom

Altenberge, den

Bürgermeister (gez. Paus) Siegel

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung am

Altenberge, den

Bürgermeister (gez. Paus) Siegel

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung am

Altenberge, den

Bürgermeister (gez. Paus) Siegel

Altenberge, den

Bürgermeister (gez. Paus) Siegel

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom

Altenberge, den

Bürgermeister (gez. Paus) Siegel

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung am

Altenberge, den

Bürgermeister (gez. Paus) Siegel

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung am

Altenberge, den

Bürgermeister (gez. Paus) Siegel

Altenberge, den

Bürgermeister (gez. Paus) Siegel

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom

Altenberge, den

Bürgermeister (gez. Paus) Siegel

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung am

Altenberge, den

Bürgermeister (gez. Paus) Siegel

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung am

Altenberge, den

Bürgermeister (gez. Paus) Siegel

Altenberge, den

Bürgermeister (gez. Paus) Siegel

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom

Altenberge, den

Bürgermeister (gez. Paus) Siegel

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung am

Altenberge, den

Bürgermeister (gez. Paus) Siegel

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung am

Altenberge, den

Bürgermeister (gez. Paus) Siegel

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege 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. (§§ 15 und 16 DSchG NRW)
 - Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten 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, Sentruper Straße 285, 48161 Münster, schriftlich mitzuteilen.
- In den Planunterlagen benannte DIN-Vorschriften können bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan ausgelegt ist, eingesehen werden.
 - Die Fallzeiten für Gehölze (vor dem 1.3. und nach dem 30.9.) gem. §39 (5) Nr.2 BnatSchG sind zu beachten.
 - Beim Abriss von Gebäuden ist die Kontrolle eines Sachverständigen auf Fledermausquartiere und Nistplätze planungsrelevanter Vogelarten durchzuführen.
- 1 2 3 4
- Gebäude Katasterbestand
- benachbarte Bebauungspläne
- Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

FESTSETZUNGEN

- Textliche Festsetzungen (gemäß § 86 BauO NRW)**
- Die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dachendeckung) darf bei Hauptgebäuden max. 4,50 m über der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden liegen. Untergeordnete Gebäudevor- und rücksprünge (max. 50 % der Trauffläge) werden hierdurch nicht berührt. (§ 86 (1) Nr. 1 u. (4) BauO NRW)
 - Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf max. 0,50 m über dem Ursprungsgelände liegen. Bezugspunkt ist dabei der höchste Punkt der Bergseite des Gebäudes an der Schnittstelle von Gebäude und natürlicher Geländeoberkante. (§ 86 (1) Nr. 1 u. (4) BauO NRW)
 - Die Firsthöhe (oberster Punkt der äußeren Dachhaut) darf max. 10,00 m oberhalb der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Bei Eckgrundstücken ist die kleinste Entfernung zwischen First-(linie) und Verkehrsfläche relevant. (§ 86 (1) Nr. 1 u. (4) BauO NRW)

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)**
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 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)
 - O 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)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Geh-/Radweg) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - V Verkehrsgrün
- 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)**
- Ehaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) 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)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b) und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Gränze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - LSW Lärmschutzwall H= 3,0 m ü. GOK
 - LP II Lärmpegelbereich II nach DIN 4109
 - Mit Leitungsrechten L zu belasteten Flächen zugunsten der Anlieger A und Versorgungsträger V
 - FH 10,0 Firsthöhe in m über Straßenoberkante
 - TH 4,5 Traufhöhe in m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden

FESTSETZUNGEN

- Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)**
- In den „Allgemeinen Wohngebieten“ (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen grundsätzlich unzulässig. (§ 1 (6) BauNVO)
 - Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksstellen zulässig. (§ 23 (5) BauNVO)
 - Die Verkehrsgrünflächen sind als standortgerechte, lineare Gehölzstrukturen auszubilden. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Auf den Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsgebot sind vorhandene Gehölze, sofern es sich nicht um Koniferen handelt, dauerhaft zu erhalten und durch standortgerechte heimische Arten zu ergänzen. Als Leitstruktur für Fledermäuse sind hochstämmige Einzelgehölze im Abstand von 8-10 m sowie zwei Baumtore als Überflughilfen über die zwei nach Westen führenden Straßenverkehrsflächen zu pflanzen und bei Abgang unmittelbar zu ersetzen. Die Herstellung der unmittelbar benachbarten Verkehrsflächen ist erst nach Realisierung dieser Pflanzmaßnahmen zulässig. (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a und b i.V.m. §9 (2) BauGB)
 - Die privaten Grünflächen nördlich des Flurstückes Nr. 227 sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen (min. 1 Pflanze pro 1,50 m²) zu bepflanzen. Im Bereich von Versorgungsleitungen sind Pflanzen mit geringem Wurzelwachstum zu verwenden. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
 - Entlang der zur Münsterstraße (L 510) orientierten Gebäudefronten, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-Schallschutz im Hochbau erfüllt werden.
- Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55 - 60 db(A), erforderliches resultierendes Schall-Dämmmaß:
- 35 db(A) für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
30 db(A) für Wohnungen und Büros.
- (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Gemeinde Altenberge
Bebauungsplan Nr. 80
" Krüselblick "

1:1000

