



AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung, den

Der Gemeinderat hat am 12.03.2012 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 27.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Altenberge, den 05.07.2013

gez. Paus
Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom 06.08.2012 bis einschließlich 31.08.2012 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Altenberge, den 05.07.2013

gez. Paus
Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 04.08.2012 bis einschließlich 31.08.2012 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Altenberge, den 05.07.2013

gez. Paus
Bürgermeister

Der Bau- und Planungsausschuss hat am 26.11.2012 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Altenberge, den 05.07.2013

gez. Paus
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 14.12.2012 bis 16.01.2013 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Altenberge, den 05.07.2013

gez. Paus
Bürgermeister

Der Bau- und Planungsausschuss hat am 04.02.2013 gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - erneut öffentlich auszulegen. Altenberge, den 05.07.2013

gez. Paus
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 15.02.2013 bis 04.03.2013 einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausliegen. Diese erneute Auslegung wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Altenberge, den 05.07.2013

gez. Paus
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 22.05.2013 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Altenberge, den 05.07.2013

gez. Paus
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgetriggt. Altenberge, den 05.07.2013

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 10.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Altenberge, den 10.07.2013

gez. Paus
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (I), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2595), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landesnaturschutzgesetz NRW (LNG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568) in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der zuletzt geänderten Fassung.

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), in der zuletzt geänderten Fassung.

HINWEISE

1 DENKMALSCHUTZ
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 Altenberge und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Amt für Denkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

2 WERBEANLAGEN
Werbeanlagen sind gem. § 25/28 StrWG NRW in 20 m Bereich - Abstand zur befestigten Fahrbahnkante der Landesstraße (außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt) nicht erlaubt. Im 20 m - 40 m Bereich bedürfen sie der Zustimmung des Straßenbausträgers der Landesstraße. Bei evtl. Werbeanlagen an Gebäuden ist der Straßenbausträger der Landesstraße in jedem Einzelfall zu beteiligen.

3 ALTLASTEN / KAMPFMITTEL
Aufgrund derzeitiger und früherer Nutzungen besteht kein Verdacht auf Altlasten. Kampfmittelvorkommen werden ebenfalls nicht vermutet. Im Verdachtsfall ist jedoch umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

4 WASSERWIRTSCHAFT
Die Verwertung und der Einbau von mineralischen Stoffen aus industriellen Prozessen, Hausmüllverbrennungsgaschen, Metallhütenschlacken und aus Bauabfällen (Recycling-Baustoffe) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 10 Wasserhaushaltsgesetz.

5 EIN- U. AUSFAHRTSVERBOT
Entlang der L 510 und der L 874 dürfen über die im Plan dargestellte Anbindung hinaus keine weiteren Ein- und Ausfahrten im Sinne des § 20 Straßenwegesgesetz (StrWG NW) hergestellt werden.

6 ARTENSCHUTZ
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzenutzungen nur in der zweiten Februarhälfte (15.02. - 28.02.) vorgenommen werden dürfen. Gem. § 9 (1) 24 BauGB sind für die Außenbeleuchtung nur Leuchtmittel mit einem max. UV-Lichtanteil mit 0,02 % zulässig. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden.

7 EINSCHNITTNAME UNTERLAGEN
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen (DIN 4109 & 45691), Gutachten, VDI-Richtlinien anderer Art - können diese im Rathaus der Gemeinde Altenberge, Kirchstraße 25, 48341 Altenberge während der Dienststunden eingesehen werden.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

SO Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung - großflächiger - nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung -
SO (a),(b),(c),(d) siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,8 Grundflächenzahl
H max = 4,0 m
Maximale Baukörperhöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
F + R Fußweg / Radweg
LW Landwirtschaftliche Wegfläche
Begleitendes Grün als Bestandteil der Verkehrsfläche
Parkplatz
Einfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR DIE VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

Flächen für Ver- und Entsorgung
RRB Regenrückhaltebecken

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche
Parkanlage

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Fläche für die Wasserwirtschaft

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, sträuchern und sonstigen Bepflanzung
Baumstandorte (hinweislich)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
Sichtdreiecke -nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § (6) BauGB

Wasserflächen gem. § 31 WHG

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Vorhandene Flurstücksgrenze
Vorhandene Flurstücksnummer
Vorhandene Gebäude
Geplante Stellplätze

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO)

1.1 In den Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger - nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, Gastronomie und Bürolflächen für Dienstleistung“ sind die folgenden Nutzungen mit maximaler Verkaufsfläche zulässig. Die jeweiligen Nutzungsbereiche sind mit den Buchstaben (a) bis (d) im Bebauungsplan abgegrenzt und festgesetzt:

SO (a) Fahrradfachmarkt (Produktion, Ausstellung, Verkauf Verwaltung, Werkstatt)

Verkaufsfläche: max. 1.500 qm
In dieser Gesamtverkaufsfläche sind maximal folgende sortimentspezifische Verkaufsflächen zulässig (siehe „Altenberger Sortimentsliste“ *), **), *** und der Experte „Überprüfung der Sortimente im Bereich des „Regional-Gut“ der Gemeinde Altenberge“ sowie „Fachgutachterliche Ergänzung zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Bereich des „Regional-Gut“ in Altenberge, hier: Verträglichkeitsbewertung der vollständigen Ausschöpfung der festgesetzten Verkaufsflächen durch das jew. Hauptsortiment *):

Als Hauptsortiment sind darin auf einer Verkaufsfläche von bis zu 1.500 m² zulässig Fahrräder und Zubehör.

Als Randsortiment sind darin auf einer Verkaufsfläche von max. insgesamt 10 % der Gesamtverkaufsfläche, also 150 m², zulässig:

- Fahrradbekleidung
- Fahrradschuhe

Die jeweilige Verkaufsfläche einzelner v. g. Randsortimente darf 75 m² nicht überschreiten.

SO (b) Herstellung regionaler Produkte Spirituosen, Imkereierzeugnisse, (Produktion, Verkauf und Verwaltung) Zulässig ist der Handel mit diesen Produkten auf max. 75 m² VK sowie Bürolflächen für Dienstleistungen und Flächen für sonstige freie Berufe

SO (c) Reitsportfachmarkt (Ausstellung, Verkauf, Verwaltung und Werkstatt)
Gesamt-Verkaufsfläche: max. 1.100 qm
In dieser Gesamtverkaufsfläche sind maximal folgende sortimentspezifische Verkaufsflächen zulässig (siehe „Altenberger Sortimentsliste“ *), **), *** und der Experte „Überprüfung der Differenzierungsmöglichkeit der Warengruppe Reitsportartikel in der Region Münsterland“ *), **), *** sowie „Fachgutachterliche Ergänzung zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Bereich des „Regional-Gut“ in Altenberge, hier: Verträglichkeitsbewertung der vollständigen Ausschöpfung der festgesetzten Verkaufsflächen durch das jew. Hauptsortiment *) und „Fachgutachterliche Expertise zur Einordnung der Sortimente im Bereich des „Regional-Gut“ der Gemeinde Altenberge“ *):

Als Hauptsortiment sind darin auf einer Verkaufsfläche von bis zu 1.100 m² zulässig Pferdesportartikel, dazu zählen:

- Sattel und Zubehör, Zäume, Gebisse
- Zaumzeug, Fahren, Geschirre, Halfter, Reitgerten
- Pferdedecken, Beinschutz, Stallhalter
- Futtermittel und -zusätze
- Pferdepflegeartikel, Putzzeug
- Stall- und Weidebedarf
- Reitsportspezifische Bekleidung (ohne Wäsche), bspw. Helme, Reithosen, Turnierjacken, Reithandschuhe
- Reitsportspezifische Schuhe, bspw. Reitletten, Schaftstiefel

Als Randsortiment sind darin auf einer Verkaufsfläche von max. insgesamt 10 % der Gesamtverkaufsfläche, also 110 m², zulässig:

- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Facilitätsrat

Die jeweilige Verkaufsfläche einzelner v. g. Randsortimente darf 75 m² nicht überschreiten. Außerdem zulässig sind Bürolflächen für Dienstleistungen und Flächen für sonstige freie Berufe.

SO (d) Gastronomie, Nutzfläche: 160 qm

*) Stadt + Handel
**) Junker + Kruse, Dortmund
***) BBE Handelsberatung, Münster

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die höchstzulässigen Baukörperhöhen (... m ü. NN) sind in den entsprechenden Bereichen der Planzeichnung festgesetzt.

2.2 Grundflächenzahl
Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist unzulässig.

3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

3.1 In den Sondergebieten ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine städtebaulich begründete Überschreitung der Gebäudelängen (der Betriebshallenlängen) von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten sind.

4 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

4.1 Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sind dauerhaft als Brache zu entwickeln. Gemäht werden darf zwischen dem 15.06. oder dem 15.09. oder auch später. Ein 2 m breiter Streifen entlang des Waldrandes ist der natürlichen Sukzession zu überlassen und darf nicht gemäht werden.

6 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit einem max. UV-Lichtanteil mit 0,02 % zulässig. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden.

7 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

7.1 Auf den Stellplatzflächen ist anteilig je 5 Stellplätze ein hochstämmiger, heimischer, standortgerechter Laubbau I. Ordnung aus der folgenden Liste zu pflanzen.

Bäume I. Ordnung - HST, StU 14/16:
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn

Die Bäume sollen in der Beteinfassung der Stellplätze gepflanzt werden bzw. alternativ mit einer Baumscheibe versehen werden. Das Erdreich im Bereich der Baumscheibe muss vor Verdichtung geschützt werden.

7.2 Im Verlauf der Erschließungsstraßen und entlang der diagonal durch das Plangebiet verlaufenden Fuß- und Radwegeverbindung ist mindestens alle 15 m beidseitig ein großkroniger heimischer, standortgerechter Laubbau I. Ordnung aus der folgenden Liste zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.

Bäume I. Ordnung - HST, StU 14/16:
Tilia cordata Winterlinde

7.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind vollständig bodenversiegelnde Ausführungen für Stellplätze unzulässig. Diese sind z.B. mit Bepflasterung mit breiten Fugen (Fugenbreite > 2 cm) etc. auszuführen.

7.4 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Pflanzabstand 1 x 1 m flächendeckend zu bepflanzen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

Sträucher - IStr 2xv (60/80, 80/100, 100/150):
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus spec.
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Ribes rubrum
Rubus idaeus
Sambucus nigra
Rosa canina

Hartriegel
Hasel
Weißdorn
Heckenkirsche
Schlehe
Rote Johannisbeere
Himbeere
Schwarzer Holunder
Hundsrose

Bäume II. Ordnung - HST, StU 14/16 bzw. Hei (150/175):
Carpinus betulus
Prunus avium
Sorbus aucuparia

Hainbuche
Vogelkirsche
Eberesche

Bäume I. Ordnung - HST, StU 14/16:

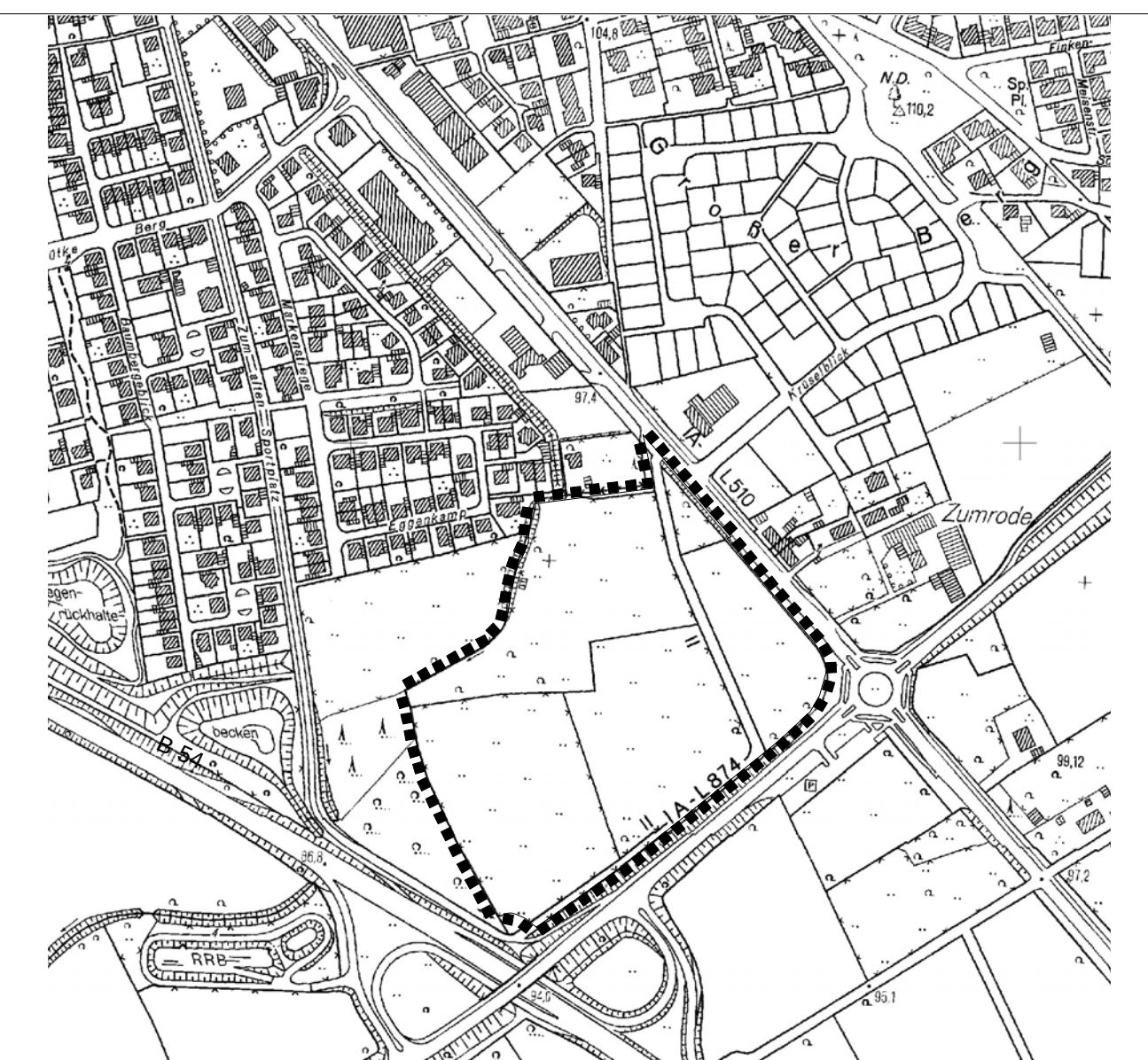
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Tilia cordata Winterlinde

GEMEINDE ALTENBERGE



BEBAUUNGSPLAN NR. 81

„REGIONAL-GUT ALTENBERGE“



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	29.04.2013	Satzungsplan
PL ^{GR}	88 x 72	
BEARB.	Bo	
M.	1 : 1.000	
BÜRGERMEISTER		

PLANBEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER
ARCHitekten BDA - STADTPLANER DASL
Draupier Straße 15 • D-49053 Coesfeld
Telefon +49-2561-9400-0 • Telefax +49-2561-9400-1
info@wolterspartner.de