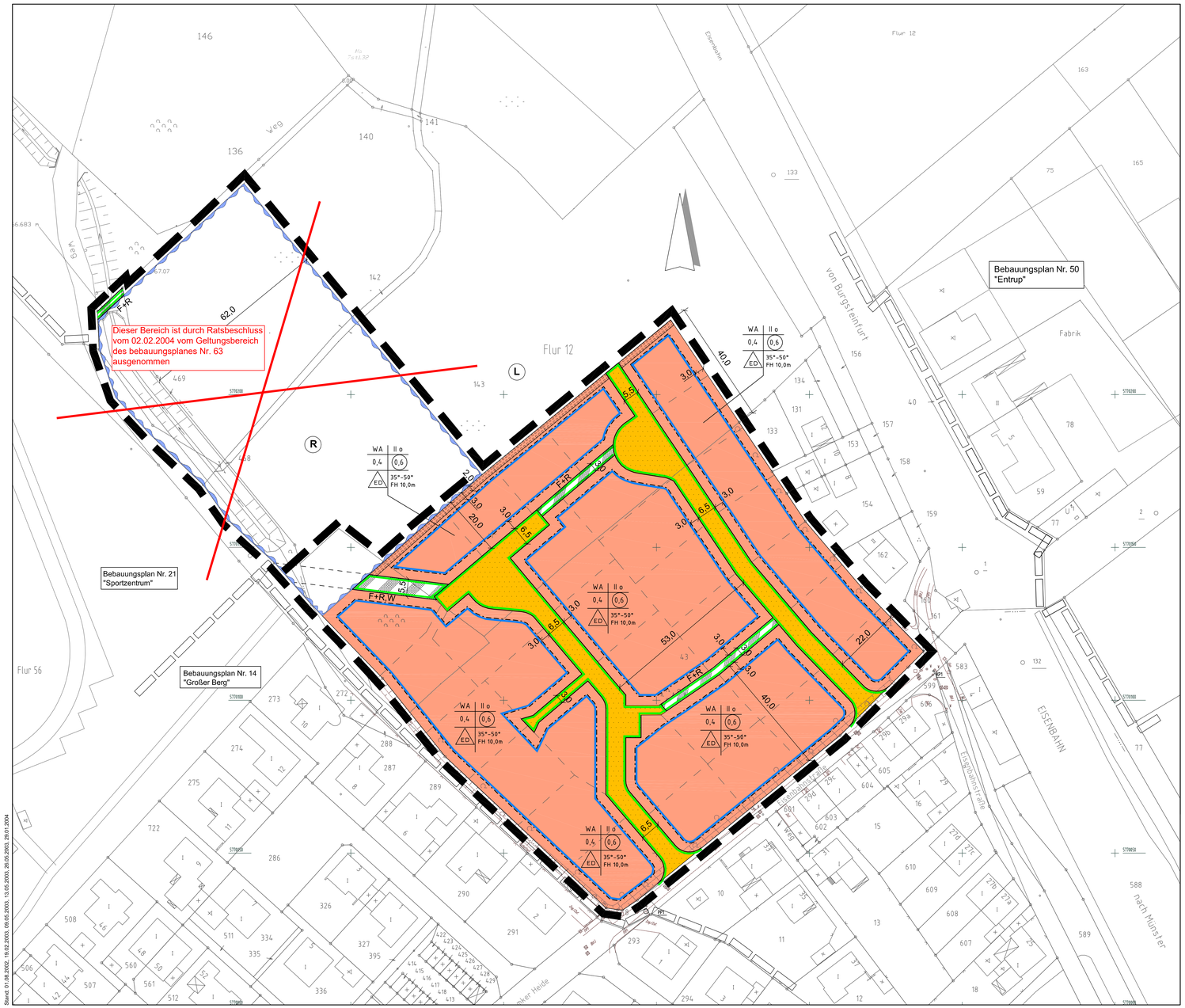
GEMEINDE ALTENBERGE

BEBAUUNGSPLAN NR. 63 " EISENBAHNSTRASSE "



Stand: 01.08.2002, 19.02.2003, 09.06.2003, 13.05.2003, 26.05.2003, 29.01.2004

PRÄAMBEL

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:
- Die §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. BGBl. I 1998 S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- In Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW.S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz von 28.03.2000 (GV. NW S. 245).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBlLS. 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 18.12.1990 (BGBl.I.1991, S.58)
- Die Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218 - SGV NW S. 232), geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV. NW. S. 622)

VERFAHRENSVERMERKE

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

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von dem Planungsbüro Hahm GmbH,VBI, Mindener Straße 205, 49084 Osnabrück

Osnabrück, den 26.05.2003

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... 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 ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Altenberge, den .....

Bürgermeister

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

Altenberge, den .....

Bürgermeister

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). 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.

....., den .....

.....

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

Altenberge, den .....

Bürgermeister

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

Altenberge, den .....

Bürgermeister

Gemäß § 10 Abs. 2 i.V. § 6 Abs. 2 BauGB wird mit Verfügung vom ..... (Az.: .....) mit Maßgabe / unter Auflage erklärt, dass gegen den Bebauungsplan eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht * geltend gemacht wird.

....., den .....

Höhere Verwaltungsbehörde

.....

.....

* nicht zutreffendes bitte streichen

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom ..... (Az.: .....) aufgeführten Auflagen / Maßgaben in seiner Sitzung am ..... beigetreten. Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .....ortsüblich bekannt gemacht .

Altenberge, den .....

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Altenberge, den .....

Bürgermeister

FESTSETZUNGEN

gemäß Planzeichenverordnung

(gemäß § 9(1)-(7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 2 (5) BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 — 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 (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

F+R — Fuß-/Radweg

W — Wartungsweg

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzungvon Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Hochwasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

R — Regenrückhaltebecken

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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Angrenzende Bebauungspläne

L — Landschaftsschutzgebiet

Grundstücksgrenze als Vorschlag

Wegeverbindung innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft

1. 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 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.

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

3. Bei Erschließungsmaßnahmen im Planbereich ist der Baubeginn mindestens 6 Monate zuvor der Kabel NRW GmbH & Co. KG schriftlich anzuzeigen.

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO und BauO NW)

1. In den „Allgemeinen Wohngebieten" (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen grundsätzlich unzulässig. (§ 1 (6) BauNVO)

2. Ein- und Ausfahrten von/zu den Grundstücken des Pflanzeltungsbereiches von der südwestlich (außerhalb) gelegenen Wegeparzelle sind nicht zulässig. (§ 9 (11) BauGB)

3. Je angefangener 250 m² Verkehrsfläche ist mindestens ein landschaftstypischer, standortgerechter und hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

4. Die Pflanzgebotsstreifen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen (gem. Pflanzenliste im Ökologischen Fachbeitrag) zu bepflanzen. Die Pflanzdichte wird mit mind. einer Pflanze pro m² festgelegt. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind dort nicht zulässig. Die Pflanzung ist in der Pflanzperiode nach Aufnahme der Hauptnutzung baulicher Anlagen auf dem gleichen Grundstück vorzunehmen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

5. Mit Ausnahme der in Festsetzung Nr. 4 genannten Flächen sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zulässig. (§ 23 (5) BauNVO)

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB)

35 - 50° Dachneigung der Hauptgebäude in Grad (§ 86 (1) Nr. 1 BauONW)

FH Firsthöhe

1. Nebenanlagen sind in den gleichen Materialien und Farben zu errichten, wie die Hauptanlage; ansonsten sind diese Anlagen (ggf. mit Rankgerüsten) einzugrünen. Garagen und Nebengebäude sind mit der Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach auszuführen. Untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Gewächshäuser u.ä. bauliche Anlagen sind von den Vorschriften zur Dachneigung ausgenommen. (§ 86 (1) 1 und 4 BauONW)

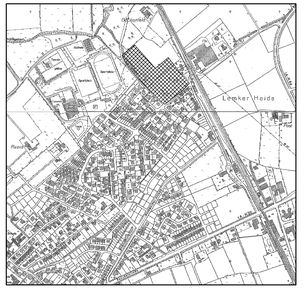
2. Die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf bei den Hauptgebäuden max. 1,20 m über der Rohdecke des ersten Vollgeschosses liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge (max. 50 % der Traufläge) werden hierdurch nicht berührt. (§ 86 (1) Nr. 1 BauONW)

3. Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf max. 0,50 m über der Straßenkrone der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Bezugspunkt ist dabei der höchste Punkt der Bergseite des Gebäudes an der Schnittstelle von Gebäude und natürlicher Geländeoberkante. Die maximale Firsthöhe bemisst sich ebenfalls im Verhältnis zur Straßenkrone. (§ 86 (1) BauONW, § 9 (2) BauGB)

GEMEINDE ALTENBERGE

BEBAUUNGSPLAN NR. 63 "EISENBAHNSTRASSE"

ENTWURF **M. 1:500**



pbh PLANUNGSBÜRO HAHM GMBH - VBI
INGENIEURE UND ARCHITEKTEN BERATUNG - PLANUNG - BAULEITUNG OSNABRÜCK - MINDENER STR. 205
TELEFON: 0541/71102201 FAX: 0541/71102218

PROJ. NR. 2 081 322