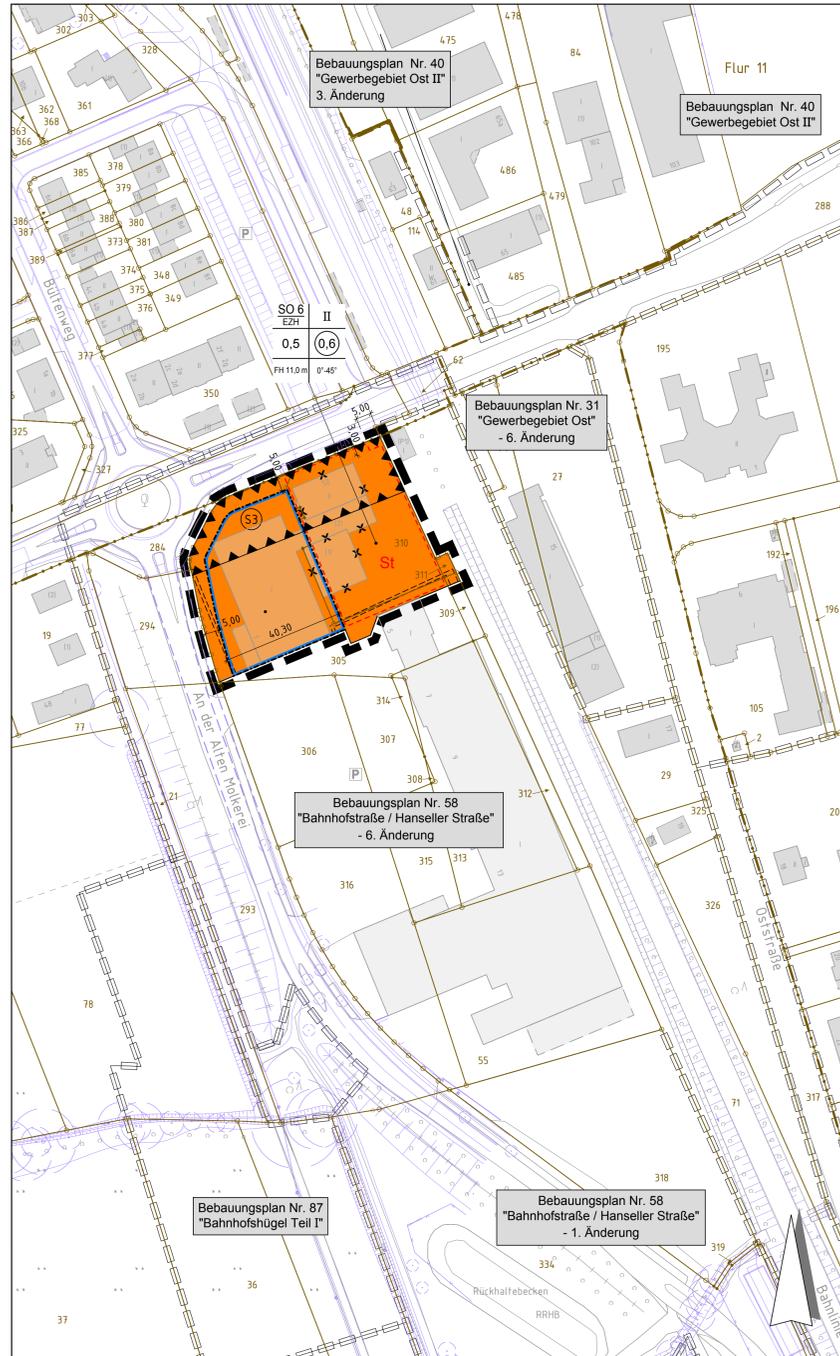
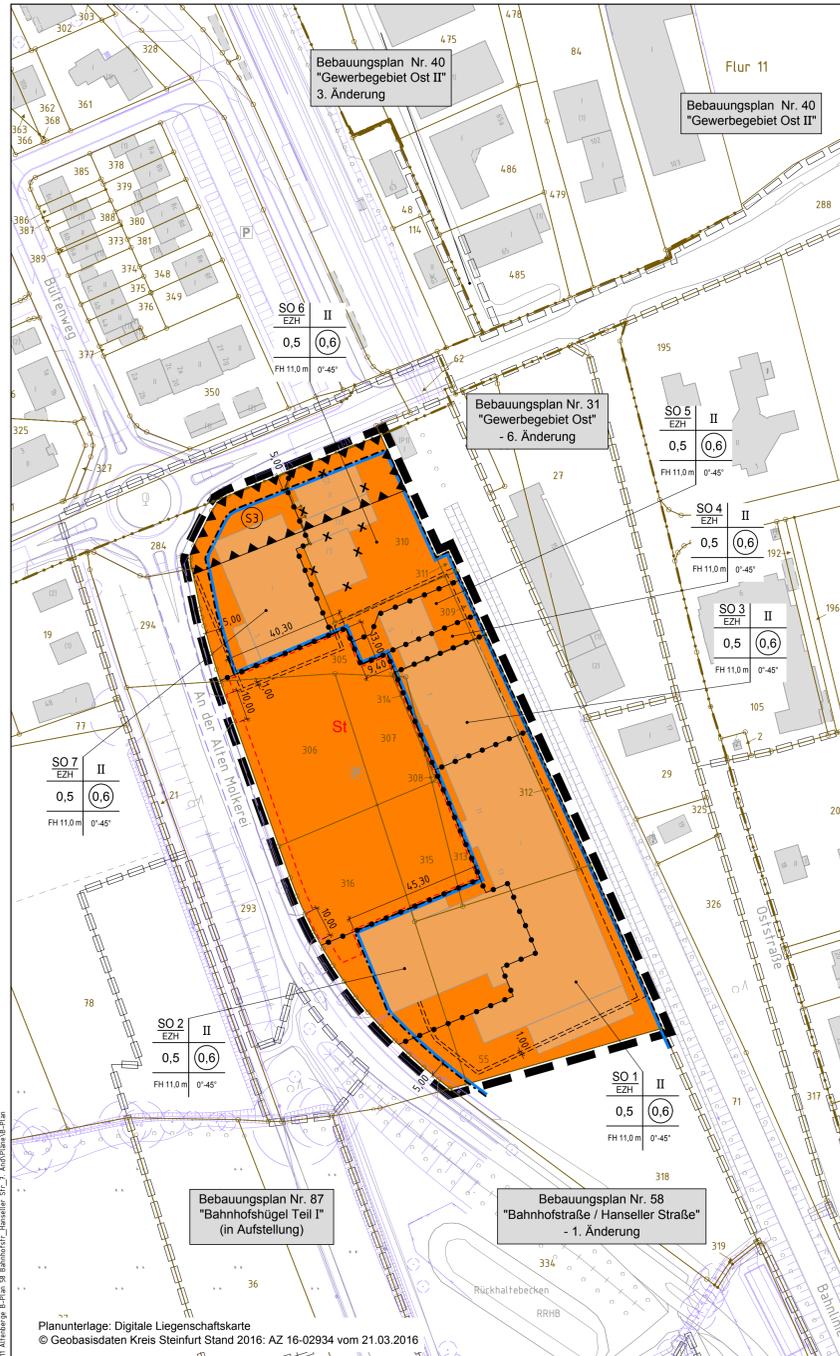




GEMEINDE ALTENBERGE

Bebauungsplan Nr. 58

"Bahnhofstraße / Hanseller Straße" - 7. Änderung



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)	
SO EZH Sonstige Sondergebiete (Einzelhandel) (§ 11 BauNVO)	
0,6 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
0,5 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
II Zahl der Vollgeschosse (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
FH 11,0 m Firsthöhe (maximal - in Meter über Oberkante Fertigfußboden) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
Sonstige Planzeichen	
St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	
St Stellplätze	
----- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	
⊗ Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	
⊙ Passiver Schallschutz mit Schallschutzklasse 3	
⊠ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
⋯ 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)	
0°-45° Dachneigung in Grad	

PRÄAMBEL

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Die §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) 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 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950) in der zuletzt geänderten Fassung
- Die BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zuletzt geänderten Fassung
- Die Planzeichenverordnung in der Neufassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung
- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW) in der Fassung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 411 bis 458) in der zuletzt geänderten Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat in seiner Sitzung am 01.10.2018 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 05.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Altenberge, den 17.01.2019

gez. Paus..... (Bürgermeister) (Siegel)

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 26.11.2018 dem Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß Abs. 3 Nr. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Offenlage wurden am 05.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 mit der Begründung haben vom 13.12.2018 bis 16.01.2019 öffentlich ausgelegt.

Altenberge, den 17.01.2019

gez. Paus..... (Bürgermeister) (Siegel)

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 18.02.2019 als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Altenberge, den 19.02.2019

gez. Paus..... (Bürgermeister) (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 21.03.2016, AZ 16-02934). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Darstellung der Katastergrundlage kann außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes unvollständig sein.

....., den

....., den

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Dem LWL-Archäologie für Westfalen, Münster, Tel.: 0251/591 8880 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. Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können. 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. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen. (§ 9 und §§ 15 bis 17 DSchG NRW)
- Zur Sicherung eines rechtzeitigen Ausbaus des Fernmeldenetzes sowie der Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern ist der Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Münster so früh wie möglich vor Baubeginn schriftlich mitzuteilen.
- Wenn sich bei Tiefbauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- Bei der Realisierung von Bauvorhaben ist darauf zu achten, daß die Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt wird. Es wird angeregt, das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstücksflächen in offenen, begrünten Mulden zu verdunsten und zu versickern bzw. in ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken abzuleiten. Alternativ besteht die Möglichkeit, durch Zisternen das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten. Im übrigen wird auf die Möglichkeit des Gebrauchs von Niederschlagswasser, z. B. für Bewässerungszwecke hingewiesen.
- Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelwerke (z. B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) können im Zusammenhang mit der Einsichtnahme in die Verfahrensunterlagen bei der Verwaltung eingesehen werden.

Gebäude Katasterbestand
 abgebrochene Gebäude

benachbarte Bebauungspläne
 Verkehrsanlagen / Topografie

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)

- Im „Sonstigen Sondergebiet“ SO 6 sind nur ein Einzelhandelsbetrieb und ergänzende Einrichtungen mit folgenden Sortimenten, Nutzungen und Flächenbegrenzungen zulässig:
 - SO 6 Baumarkt (Verkaufsfläche max. 1.240 m², Freiverkaufsfläche max. 300 m², insgesamt max. 1.340 m² Gesamtverkaufsfläche; Bruttogeschossfläche max. 1.550 m² außen)
 - als Hauptsortiment:
 - Baumarktsortimente im engeren Sinne (Verkaufsfläche max. 1.040 m², davon max. 300 m² außen)
 - als zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente (insgesamt max. 130 m² Verkaufsfläche):
 - Hausrat (großformatige Haushaltswaren mit Heimwerkerbezug (z. B. Kunststoffgefäße, Mülleimer, Leitern)) (Verkaufsfläche max. 55 m²)
 - Bekleidung (Arbeitsschutzbekleidung) (Verkaufsfläche max. 20 m²)
 - Schuhe (Arbeitsschuhe) (Verkaufsfläche max. 20 m²)
 - Unterhaltungselektronik (z. B. Fernsehtechnik) (Verkaufsfläche max. 20 m²)
 - Drogeriewaren (Reinigungsmittel, z. B. Bodenreiniger) (Verkaufsfläche max. 15 m²)
 - als weitere nicht zentrenrelevante Sortimente (insgesamt max. 170 m² Verkaufsfläche)
 - Gartenartikel, Pflanzen / Samen (insbes. Gartenarbeitsgeräte) (Verkaufsfläche max. 130 m²)
 - Fahräder und -zubehör (Verkaufsfläche max. 20 m²)
 - Kfz-Zubehör (max. 20 m²)
- Zentrenrelevante Randsortimente der zuvor benannten Sortimente sind auf insgesamt max. 10% der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes zulässig. Darüber hinaus ist das jeweilige, einzelne zentrenrelevante Randsortiment auf max. 2% der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes begrenzt.
- Stellplätze für Besucher / Kunden sowie deren Zu- und Abfahrten sind nur innerhalb der mit "St" festgesetzten Bereiche zulässig.
- Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz) sind im Zuge von Baumaßnahmen bei Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, Fenster und andere Bauteile in mindestens der Schallschutzklasse 3 (SSK 3) gemäß VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den privaten Grundstücken landschaftstypische, heimische, standortgerechte und hochstämmige Laubbäume im Abstand von jeweils 15-20 m und einer Wuchshöhe Durchmesser 18/20 zu pflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; Stellplätze für Besucher / Kunden nur innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen. (§ 23 (5) BauNVO)

FESTSETZUNGEN (gemäß § 86 (1-5) BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)

- Anlagen der Außenwerbung sind nur unmittelbar an der Stätte der Leistungserbringung zulässig.

