GEMEINDE ALTENBERGE

Bebauungsplan Nr. 89
"Quartier Kirchstraße / Boakenstiege"

FESTSETZUNGEN gemäß Planzeichenverordnung

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

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und 16 BauNVO)

MU	Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
(2,0)	Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
1,0	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
III	Zahl der Vollgeschosse (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
(III)	Zahl der Vollgeschosse (zwingend) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
FH	maximale Firsthöhe in Meter über Straßenkrone

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

g	Geschlossene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
J	Jugendheim

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Sonstige Planzeichen

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
G/F Ö/A	Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit und der Anlieger
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
50°	Dachneigung ± 3°
35-50°	Dachneigungsspanne
SD	Satteldach
	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LP) gemäß DIN 4109
LP III	Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109
	Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen (zwischen Boakenstiege und Grenzlinie)

BESTANDSHINWEISE

	Gebäude Katasterbestand
	benachbarte Bebauungspläne

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 - BauO NRW) in der Fassung vom 28.12.2016 (GV. NRW. S. 1161 bis 1194) in der zuletzt geänderten Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Altenberge, den 08.01.2019

gez. Paus
(Bürgermeister) (Siegel)

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.09.2018 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 25.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.10.2018 bis 05.11.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Altenberge, den 08.01.2019

gez. Paus
(Bürgermeister) (Siegel)

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.

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 17.12.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Altenberge, den 08.01.2019

gez. Paus
(Bürgermeister) (Siegel)

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung am 13.05.2019 in Kraft getreten.

Altenberge, den 13.05.2019

gez. Paus
(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)

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 19.03.2015, AZ 15-03029).
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 ....

....

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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.
   Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um entsprechende 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 (14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege und dem Westfälischen Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster, schriftlich mitzuteilen.
   (§ 9 und §§ 15 bis 17 DSchG NRW)
2. Wenn sich bei Tiefbauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
3. 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.
4. Eine Baufeldfreimachung sollte nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln stattfinden. Gehölzfällungen ohne Fachgutachter sind aus artenschutzrechtlichen Gründen deshalb nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.
5. Bei Bau- und Abbruchmaßnahmen auf dem Grundstück Kirchstraße 10 ist aufgrund eines ehemaligen Heizölbehälters die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt zu beteiligen.
6. Bäume (Brusthöhendurchmesser ≥ 50 cm und Strukturen wie Totholz, Spalten, Rindenabplatzungen oder Höhlen) mit einer Winterquartierfunktion für Fledermäuse sind vor der Fällung von einem Sachverständigen auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Sollten dabei Fledermäuse gefunden werden, sind die Fällarbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 BauGB, BauNVO und § 86 BauO NRW)

1. In den "Urbanen Gebieten" (MU1 und MU 2) sind die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
   (§ 1 (6) BauNVO)
2. In den "Urbanen Gebieten" (MU1) sind Wohnungen im Erdgeschoss nicht zulässig.
   (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
3. Die Firsthöhe (oberster Punkt der äußeren Dachhaut) darf die, in der Planzeichnung angegebene, maximale Höhe oberhalb der Straßenkrone der erschließenden Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte des jeweiligen Baukörpers) nicht überschreiten.
   (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
4. Kfz-Stellplätze sind im Bereich der Kirchstraße erdgeschossig bzw. ebenerdig erst mit einem Abstand von minimal 10 m zur Verkehrsfläche der Kirchstraße zulässig. Ausnahmsweise sind Unterschreitungen dieses Abstandes um bis zu 2 m möglich, wenn dies zur Befahrung der Stellplätze aufgrund beengter Verhältnisse notwendig ist.
   (§ 9 (1) Nr. 4 u. 22 BauGB)
5. Zur Einhaltung normierter Schallschutzanforderungen sind folgende Maßnahmen innerhalb der Umgrenzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu berücksichtigen:

5.1. In den mit Lärmpegelbereichen III und IV gekennzeichneten Flächen sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen an die Außenbauteile der schutzbedürftigen Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Lärmpegelbereichen sollen die dort aufgeführten resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.
Lärmpegelbereiche (LP) für den Außenlärm mit den erforderlichen Luftschalldämmmaßen der gesamten Außenbauteile von Aufenthalts- und Betträumen:

Lärmpegel-bereich	"maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB(A)		
		Büroräume	Wohn- und Schlafräume	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
III	61 - 65	30	35	40
IV	66 - 70	35	40	45

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im bauordnungsrechtlichen Verfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109.

5.2. Zur Nachtzeit ist in den Bereichen mit einem Beurteilungspegel von ≥ 50 dB(A) ein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster nicht immer möglich. Schutzbedürftige Wohnräume (z. B. Schlafräume), die nur über eine zur Straße Boakenstiege orientierte Belüftung verfügen, sind im mit offenen Dreiecken gekennzeichneten Bereich zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes durch schallgedämmte Lüftungssysteme zu schützen.
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

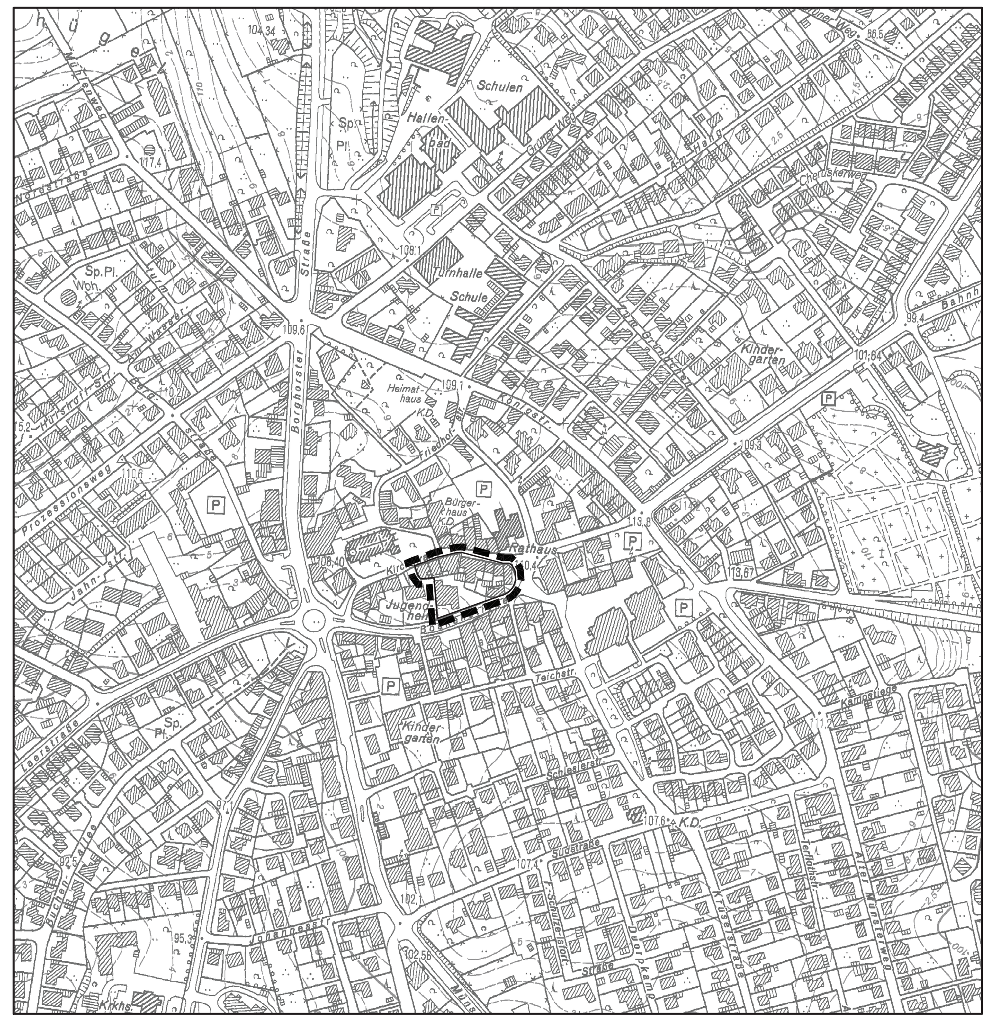
5.3. Ausnahmsweise sind reduzierte Schallschutzmaßnahmen oder gar ein kompletter Verzicht auf Schutzmaßnahmen möglich, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass diese Maßnahmen aufgrund besonderer Umstände nicht erforderlich sind.

1. Für flächenmäßig untergeordnete Bauteile, die nicht unmittelbar an die erschließende öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind ausnahmsweise Flachdachausbildungen zulässig.
   (§ 86 (1) BauO NRW)
2. Die Farbe der Dacheindeckungen ist bei Neigungsdächern von Hauptgebäuden auf die Farbtöne rot bis braun beschränkt. Hochglänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
   (§ 86 (1) BauO NRW)
3. Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind mit rotem bis rotbraunem Ziegelklinker zu versehen. Untergeordnete Elemente (max. 10 % der jeweiligen Fassade) dürfen in den Materialien Sandstein oder Beton errichtet werden.
   (§ 86 (1) BauO NRW)

Gemeinde Altenberge

Bebauungsplan Nr. 89
"Quartier Kirchstraße / Boakenstiege"

1:500



Beratung • Planung • Bauleitung
Am Tie 1
49086 Osnabrück
Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111
E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Internet: www.pbh.org
pbh PLANUNGSBÜRO HAHM

Proj. Nr. 15 033 023
Osnabrück, 16.11.2018

Unterschrift