GEMEINDE ALTENBERGE

Bebauungsplan Nr. 45
"Zur Schönen Aussicht"
- 1. 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)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

(0,8) — Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

II — Zahl der Vollgeschosse (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

FH — Firsthöhe (maximal - in Meter über OKFF) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

OKFF — Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (maximal - in Meter über NHN)

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

o — Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

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)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

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

Erhaltung: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Schallschutzklasse 2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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)

20°-50° — Dachneigung in Grad

BESTANDSHINWEISE

Flurgrenze

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) 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 2018) in der Fassung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 411 bis 458) in der zuletzt geänderten Fassung

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.02.2019 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Altenberge, den 07.10.2019

gez. Paus
(Bürgermeister) (Siegel)

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.09.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Altenberge, den 07.10.2019

gez. Paus
(Bürgermeister) (Siegel)

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.04.2019 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 17.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 24.04.2019 bis 24.05.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Altenberge, den 07.10.2019

gez. Paus
(Bürgermeister) (Siegel)

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung am 22.10.2019 in Kraft getreten.

Altenberge, den 22.10.2019

gez. Paus
(Bürgermeister)

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.06.2019 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 17.06.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 02.08.2019 gegeben. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 24.06.2019 bis 02.08.2019 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Altenberge, den 07.10.2019

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 17.10.2018, AZ 18-10004). 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.

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. Zum Schutz der Brutvögel und Fledermäuse sind die Baufeldfreimachung nur vom 01.08. bis 28.02. und die Gehölzentfernung nur vom 01.10. bis 28.02. zulässig. Diese Bauzeitenbeschränkungen können durch einen Fachgutachter max. 10 Tage vor Baubeginn aufgehoben werden, wenn weder besetzte Brutplätze europäischer Vogelarten noch besetzte Quartiere von Fledermausarten vorkommen. Zu fällende Bäume mit potenziell wiederkehrend genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten (z. B. Höhlen, Spalten, wiederkehrend genutzte Nester, angestammte Schlafplätze) dürfen ganzjährig nur nach Prüfung durch einen/e Fachgutachter/in und Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und deren ausdrücklicher Freigabe gefällt werden.

FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)

1. In den "Allgemeinen Wohngebieten" (WA 1 / WA 2) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen grundsätzlich unzulässig.
   (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
2. In den "Allgemeinen Wohngebieten" (WA 1 / WA 2) sind pro Gebäude maximal 6 Wohneinheiten zulässig.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
3. Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz) sind im Zuge von Neu- und Umbaumaßnahmen Fenster mindestens der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 einzubauen.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

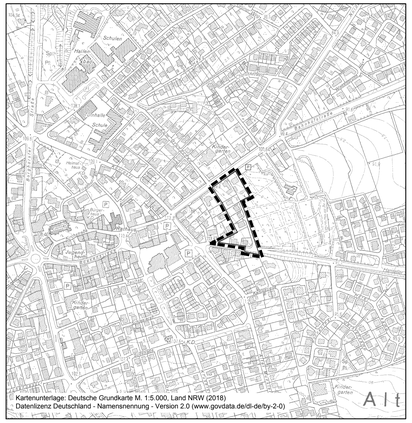
FESTSETZUNGEN (gemäß § 89 BauO NRW)

1. Garagen und Nebengebäude sowie untergeordnete Gebäudeteile sind in der Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach auszuführen.
   Wintergärten, Gewächshäuser u. a. bauliche Anlagen sind von den Vorschriften zur Dachneigung ausgenommen.
2. Nebenanlagen sind in den gleichen Materialien und Farben zu errichten wie die Hauptanlage; ansonsten sind diese Anlagen mit Rankgewächsen einzugrünen.
3. Drempel sind innerhalb des WA 2- Gebietes nur bei Hauptanlagen und bis max. 1,20 m Höhe (gerechnet von Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses bis zur Schnittstelle Außenwand mit Außenkante Dacheindeckung) zulässig.
4. Die Firsthöhe (oberster Punkt der äußeren Dachhaut) darf max. 10,00 m über der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden liegen.
5. Die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens darf innerhalb der WA1-Gebiete nicht die maximal angegebene Höhe über NHN überschreiten und innerhalb des WA2- Gebietes maximal 0,50 m über der natürlichen Geländeoberkante liegen.
6. Die Vorgärten, als nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudefassade sowie deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, sind, mit Ausnahme der erforderlichen Erschließungsanlagen, gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gemeinde Altenberge

Bebauungsplan Nr. 45
"Zur Schönen Aussicht"
- 1. Änderung

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. 18 212 013
Osnabrück, 16.05.2019

Unterschrift

18212013_B-Plan_ES_02.dwg
H:\ALKIS\18212013_Altenberge_B-Plan_1.Änderung_"Zur schönen Aussicht"_Layoutplan\B-Plan