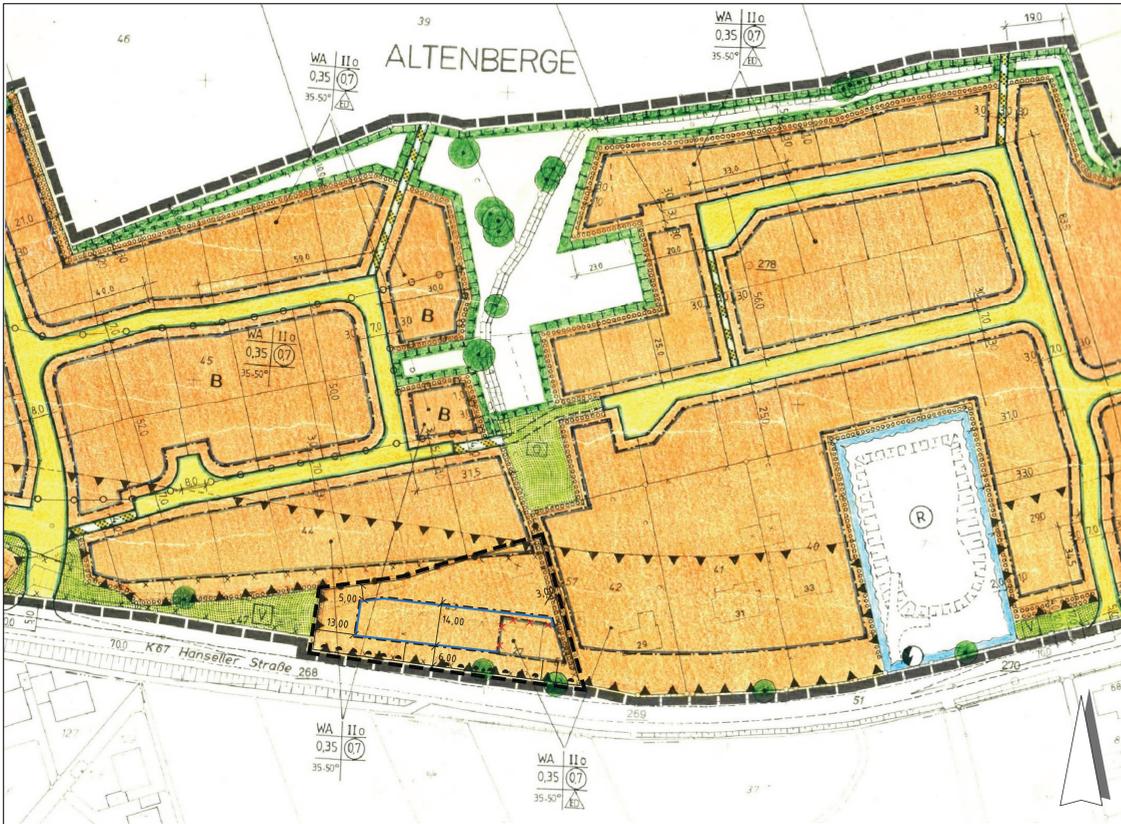




# GEMEINDE ALTENBERGE

## Bebauungsplan Nr. 48 "Hanseller Straße" - 5. Änderung



3. Änderung (mit Ausschnitt des Ursprungsplanes)



5. Änderung

### FESTSETZUNGEN gemäß Planzeichenverordnung (gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 9 a BauGB)

<b>Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und 16 BauNVO)</b>	
<b>WA</b> Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	
<b>(0,8)</b> Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
<b>0,4</b> Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
<b>II</b> Zahl der Vollgeschosse - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
<b>FH</b> Firsthöhe in Meter über OKFF Erdgeschoss - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	

<b>Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)</b>	
<b>o</b> Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
<b>△</b> nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
<b>---</b> Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	

<b>Sonstige Planzeichen</b>	
<b>□</b> Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	
<b>□</b> Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)	
<b>□</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
<b>35-50°</b> zulässige Dachneigungsspanne 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 Landesbauordnung (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 Altenberge hat in seiner Sitzung am 30.09.2019 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Hanseller Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Altenberge, den 25.02.2020

i. V.   
gez. Wolff (Bürgermeister) (Siegel)

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 4 Abs. 3 BauGB wurde vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

Altenberge, den ..... (Bürgermeister)

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.11.2019 dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Hanseller Straße" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß Abs. 3 Nr. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Offenlage wurden am 05.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 mit der Begründung haben vom 13.12.2019 bis 17.01.2020 öffentlich ausgelegen. Altenberge, den 25.02.2020

i. V.   
gez. Wolff (Bürgermeister) (Siegel)

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Gemeinde Altenberge am 29.02.2020 in Kraft getreten. Altenberge, den 29.02.2020

gez. Wolff (Bürgermeister) (Siegel)

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 17.02.2020 als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen. Altenberge, den 25.02.2020

i. V.   
gez. Wolff (Bürgermeister) (Siegel)

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 5. Änderung 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 04.07.2019). 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

- 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 Erdbehebungen 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 Versorgungssträgern 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.
- 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.
- Im Fall von Gehölzfällungen, Entfernung von Teichen und Gebäudeabrissen oder -umbauten ist der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu beachten.

- Gebäude-Katasterbestand
- benachbarte Bebauungspläne

### FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)

- Bodenaustausch bzw. Bodenaushub ist unter gutachtlicher Begleitung durchzuführen und die Entsorgung bzw. Verwertung des Aushubmaterials hat in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde zu erfolgen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Je angefangene 500 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche sowie je angefangene 150 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche sind ein landschaftstypischer, standortgerechter und hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz) sind im Zuge von Neu- und Umbaumaßnahmen Fenster mindestens der Lärmschutzklasse II gemäß VDI-Richtlinie 2719 einzubauen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Die Einleitung von Grundwasser (z.B. durch Drainagesysteme) außerhalb der Bauphase in die Regenwasserkanalisation ist nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### FESTSETZUNGEN

(gemäß § 89 BauO NRW)

- Die Oberkante Erdgeschossfußboden darf max. 0,50 m über der Straßenkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Bezugspunkt ist dabei der höchste Punkt der Bergseite des Gebäudes an der Schnittstelle von Gebäude und natürlicher Geländeoberkante.
- Nebenanlagen sind in den gleichen Materialien und Farben zu errichten wie die Hauptanlage; ansonsten sind diese Anlagen mit Rankgerüsten oder Selbstklimmern einzugrünen. Garagen und Nebengebäude sowie untergeordnete Gebäudeteile sind an der Dachneigung des Hauptgebäudes zu orientieren oder mit einem Flachdach auszuführen. Wintergärten, Gewächshäuser u.ä. bauliche Anlagen sind von den Vorschriften zur Dachneigung ausgenommen.
- 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 Erdgeschosses liegen. In dem mit C gekennzeichneten Bereich darf die Traufe max. 0,30 m über der Rohdecke des zweiten Vollgeschosses liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge (max. 50% der Trauflänge) werden hierdurch nicht berührt.
- 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 und dauerhaft zu erhalten.



## Gemeinde Altenberge Bebauungsplan Nr. 48 "Hanseller Straße" - 5. Änderung

1:1.000



Kartenunterlage: Deutsche Grundkarte M. 1:5.000 Land NRW (2018)  
Datenlizenz Deutschland - Nennenerennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)