

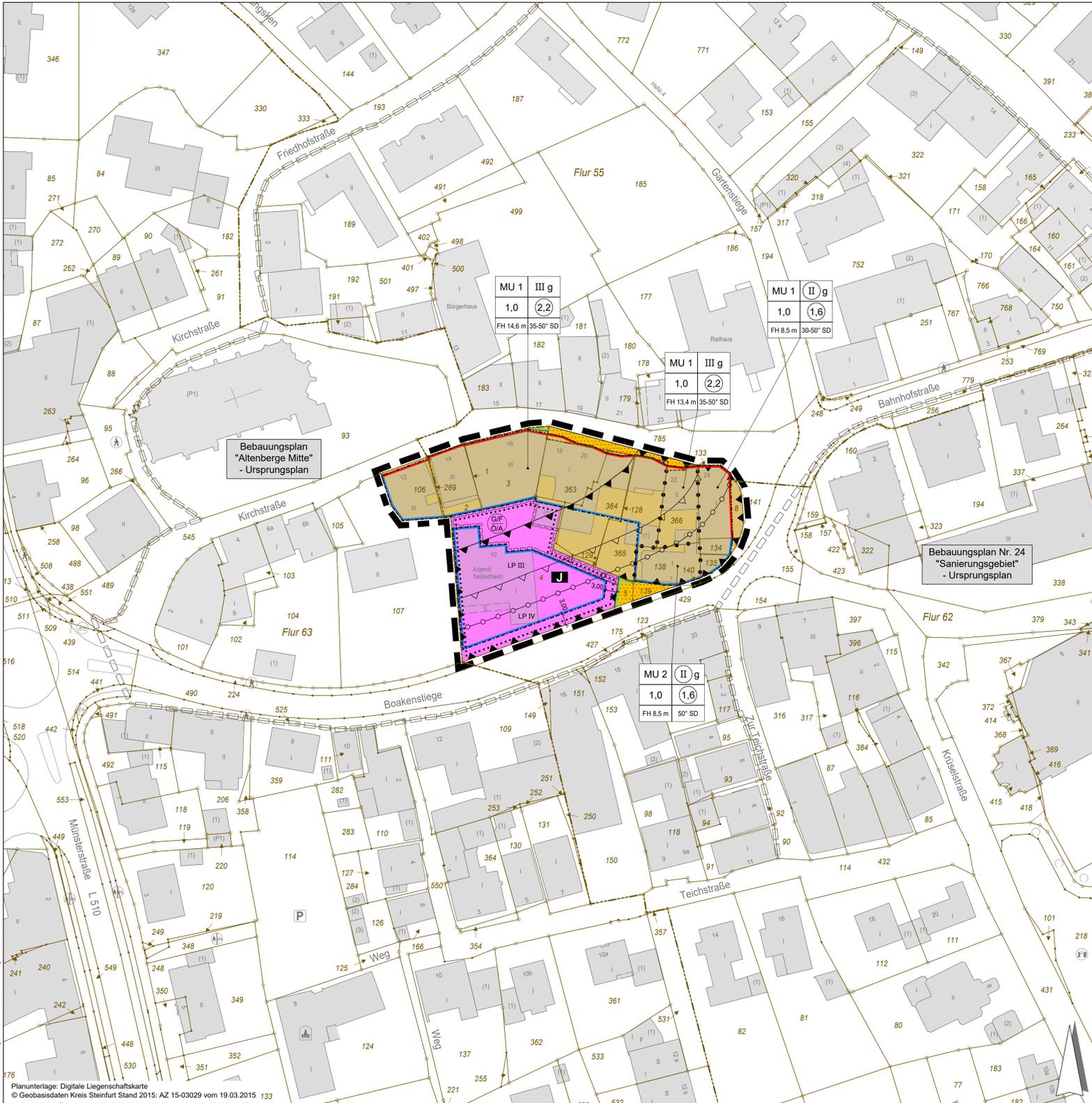


# GEMEINDE ALTENBERGE

## Bebauungsplan Nr. 89

### "Quartier Kirchstraße / Boakenstiege"

#### - 1. Änderung



#### FESTSETZUNGEN gemäß Planzeichenverordnung

(gemäß § 9 Abs. 1 bis 7 BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 9a BauGB)

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

- MU** Urbane Gebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 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 Straßenkante

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)

- J** 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 belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 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)
- Dachneigung  $\pm 3^\circ$
- Dachneigungsspanne
- 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

- Bauwerke** 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 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 hat in seiner Sitzung am 17.02.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Altenberge, den 01.10.2020

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 28.09.2020 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Altenberge, den 01.10.2020

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

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.05.2020 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 25.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 06.07.2020 bis 14.08.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Altenberge, den 01.10.2020

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

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung am 08.10.2020 in Kraft getreten.

Altenberge, den 08.10.2020

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

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

Altenberge, den .....

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. 5 BauGB beschlossen. Dem Beauftragten im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB wurde vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

Altenberge, den .....

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 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.

#### HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 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.
- 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)
- Wenn sich bei Tiefbauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- 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.
- Bei Bau- und Abbruchmaßnahmen auf dem Grundstück Kirchstraße 10 ist aufgrund eines ehemaligen Heizölbehälters die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt zu beteiligen.
- Bäume (Brusthöhendurchmesser  $\geq 50$  cm und Strukturen wie Totholz, Spalten, Rindenabplatzungen oder Hohlräume) 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)

- In den "Urbanen Gebieten" (MU 1 und MU 2) sind die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 9 Abs. 6 BauNVO)
- In den "Urbanen Gebieten" (MU 1) sind Wohnungen im Erdgeschoss nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, § 6 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)
- Die Firsthöhe (oberster Punkt der äußeren Dachhaut) darf die, in der Planzeichnung angegebene, maximale Höhe oberhalb der Straßenkante der erschließenden Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte des jeweiligen Baukörpers) nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Kfz-Stellplätze sind im Bereich der Kirchstraße erdgeschossig bzw. ebenerdig erst mit einem Abstand von minimal 10,0 m zur Verkehrsfläche der Kirchstraße zulässig. Ausnahmsweise sind Unterschreitungen dieses Abstandes um bis zu 2,0 m möglich, wenn dies zur Befahrung der Stellplätze aufgrund beengter Verhältnisse notwendig ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
- Zur Einhaltung normierter Schallschutzanforderungen sind folgende Maßnahmen innerhalb der Umgrenzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu berücksichtigen:

- 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 Luftschalldämmmaße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.

Lärmpegelbereiche (LP) für den Außenlärm mit den erforderlichen Luftschalldämmmaßnahmen der gesamten Außenbauteile von Aufenthalts- und Bettenräumen:

Lärmpegelbereich	"maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämmmaß R <sub>w,ext</sub> 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.

- Zur Nachtzeit ist in den Bereichen mit einem Beurteilungspegel von  $\geq 50$  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 schalldämmende Lüftungssysteme zu schützen. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- 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.
- Ein Zurücktreten von den Baulinien ist ausnahmsweise zulässig, sofern sich der Rücksprung auf das Erdgeschoss beschränkt und nicht mehr als 2,0 m beträgt. (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

#### FESTSETZUNGEN

(gemäß § 89 BauO NRW)

- Für flächenmäßig untergeordnete Bauteile, die nicht unmittelbar an die erschließende öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind ausnahmsweise Flachdachausbildungen zulässig. (§ 89 Abs. 1 BauO NRW)
- Die Farbe der Dacheindeckungen ist bei Neigungsdächern von Hauptgebäuden auf die Farbton rot bis braun beschränkt. Hochglänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. (§ 89 Abs. 1 BauO NRW)
- Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind mit rottem bis rotbraunem Ziegelklinker zu versehen. Untergeordnete Elemente (maximal 10% der jeweiligen Fassade) dürfen in den Materialien Sandstein oder Beton errichtet werden. (§ 89 Abs. 1 BauO NRW)



### Gemeinde Altenberge Bebauungsplan Nr. 89 "Quartier Kirchstraße / Boakenstiege" - 1. Änderung

M. 1:500

