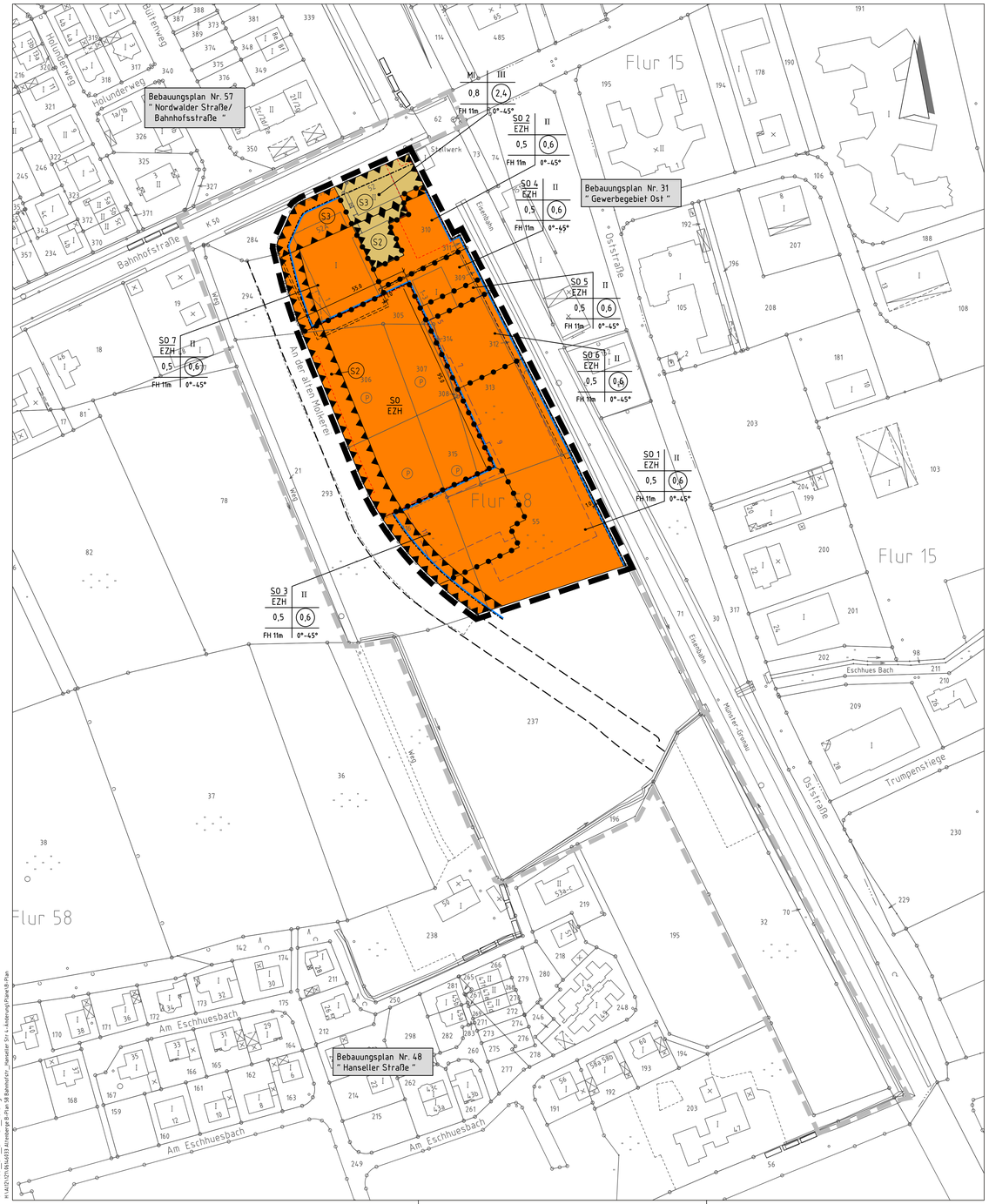
GEMEINDE ALTENBERGE

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 58 "Bahnhofstraße/ Hanseller Straße"



PRÄAMBEL

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Die §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414)
- 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.NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NRW S. 245).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S. 132) sowie Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- Die Planzeichenverordnung in der Neufassung vom 18.12.1990 (BGBl.I.1991, S.58)
- Die Landesbauordnung (BauONRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.10.2011 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Altenberge, den .....

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Unterrichtung der Öffentlichkeit wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Altenberge, den .....

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in seiner Sitzung am .....als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Altenberge, den .....

Bürgermeister

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

....., den .....

.....

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

Altenberge, den .....

Bürgermeister

Für die 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 10 Abs. 2 BauGB das Genehmigungsverfahren mit Eingangsbestätigung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... (Az.: .....) durchgeführt.

Altenberge, den .....

Bürgermeister

Gemäß § 10 Abs. 2 i.V. § 6 Abs. 2 BauGB wird mit Verfügung vom ..... (Az.: .....) mit Maßgabe / unter Auflage erklärt, dass gegen die 4. Änderung des Bebauungsplanes eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht * geltend gemacht wird.

....., den .....

Höhere Verwaltungsbehörde

.....

.....

* nicht zutreffendes bitte streichen

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom ..... (Az.: .....) aufgeführten Auflagen/ Maßgaben in seiner Sitzung am ..... beigetreten. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Altenberge, den .....

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Altenberge, den .....

Bürgermeister

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO und BauO NRW)

1. In den „Sonstigen Sondergebieten" SO 1 - SO 7 sind nur Einzelhandelsbetriebe und ergänzende Einrichtungen mit folgenden Sortimenten, Nutzungen und Flächenbegrenzungen zulässig:

   1.1 SO 1 Gartencenter (Verkaufsfläche insgesamt max. 3.300 m², Freiverkaufsfläche max. 400 m², Bruttogeschossfläche max. 4030 m²)

   - Artikel zur Gartenpflege und Garteneinrichtung, Gartenspielgeräte/-möbel
   - Blumen, sonstige Pflanzen, Saatgut, Dünger, Pflanzenschutzmittel für Innen und Außen davon Schnittblumen auf max. 50 m² Verkaufsfläche
   - Bastel-, Dekorations- und saisonale Trendartikel (Ostern, Muttertag etc.) auf max. 60 m² Verkaufsfläche
   - Zoo-/Heimtierbedarf
   - Bistro mit Beratungsbereich (nur zu den Geschäftszeiten des Hauptbetriebes)
   - Dienstleistungseinrichtungen als untergeordnete Nutzungen mit max. 600 m² Bruttogeschossfläche innerhalb der gesamten Bruttogeschossfläche von 4300 m²

   1.2 SO 2 Autoelektrik (Verkaufsfläche max. 300 m², Bruttogeschossfläche max. 400 m²)

   - Kfz-Zubehör, Kfz-Teile, Kfz-Pflegemittel

   1.3 SO 3 Lebensmittelnahversorgungsmarkt (Verkaufsfläche max. 1000 m², Bruttogeschossfläche max. 1.500 m²)

   - Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
   - Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel
   - Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel
   - Zeitungen, Zeitschriften, Bücher
   - ausnahmsweise dürfen auf einer untergeordneten Fläche der 1000 m² Verkaufsfläche (auf max. 50 m² VK) ergänzende Warensortimente auf Aktionsflächen als Spotsortiment für einen eng begrenzten Zeitraum angeboten werden.

   1.4 SO 4 Fleisch- und Backwaren (Verkaufsfläche max. 60 m², Bruttogeschossfläche max. 245 m²)

   1.5 SO 5 Wellnesseinrichtung (Verkaufsfläche max. 80 m², Bruttogeschossfläche max. 450 m²)

   - Fitnessstudio
   - Visagistik, Fuß- und Handdesign, Sauna, Solarium, Schwimmen
   - Hairdesign (auf max. 75 m² Bruttogeschossfläche)
   - integrierte Gastronomie (nur zu den Geschäftszeiten des Hauptbetriebes)

   1.6 SO 6 Drogeriefachmarkt (Verkaufsfläche max. 700 m², Bruttogeschossfläche max. 1000 m²)

   - Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
   - Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel
   - Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel

   1.7 SO 7 Getränkemarkt (Verkaufsfläche max. 700 m², Bruttogeschossfläche max. 1000 m²)

   Ausnahmsweise können Wohnungen (als nicht freistehende bauliche Anlagen) für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden, (§ 1 (3) und § 11 BauNVO)

2. Stellplätze für Besucher/Kunden sowie deren Zu- und Abfahrten sind nur innerhalb der festgesetzten Bereiche zulässig.

3. Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten (auch ausnahmsweise) nicht zulässig. (§ 6 i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO)

4. 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 2/3 (SSK 2/3) gemäß VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

5. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den privaten Grundstücken landschaftstypische, standortgerechte und hochstämmige Laubbäume im Abstand von jeweils 15-20 m und einer Wuchsqualität Durchmesser 18/20 zu pflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

6. Stellplatzanlagen für Kfz mit mehr als 4 Stellplätzen sind mit einem großkronigen, heimischen Laubbaum pro angefangener 4 Stellplätze zu bepflanzen und mit einer dichten Randeingrünung zu versehen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

7. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zulässig; Stellplätze für Besucher/ Kunden nur innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen. (§ 23 (5) BauNVO)

FESTSETZUNGEN

(gemäß § 86 (1-5) BauNVO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)

0 - 45° Dachneigung der Hauptgebäude in Grad (§ 86 (1) Nr. 1 BauONRW)

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Angrenzende Bebauungspläne

nachrichtlich übernommener Gebäudebestand

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 (§§ 15 und 16 DSchG NRW).

   Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um entsprechende Untersuchungen durchführen zu können (§ 9 DSchG NRW). 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 (§§ 16 und 17 DSchG NRW).

   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.

2. 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.

3. Wenn sich der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

4. 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.

FESTSETZUNGEN

gemäß Planzeichenverordnung

(gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 2 (5) BauGB)

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

- SO EZH — Sonstiges Sondergebiet (Einzelhandel) (§ 11 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 1,6 — Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

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

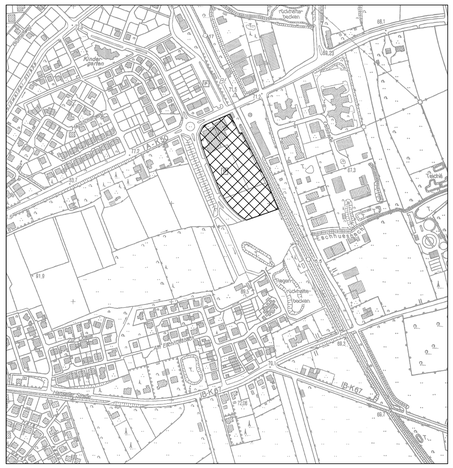
Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Stellplätze für Besucher/ Kunden) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Schallschutz)
- S2 — Passiver Schallschutz mit Schallschutzklasse (SSK 2/3)
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- FH 11,0m — Firsthöhe in m über Straßenoberkante nächstgelegener öffentlicher Verkehrsfläche
- Mit Leitungsrechten (zugunsten der Versorgungsträger) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Gemeinde Altenberge

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 58 "Bahnhofstraße/ Hanseller Straße"

Entwurf 1:1000



Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Internet: www.pbh.org

pbh PLANUNGSBÜRO HAHM

Proj. Nr. 06 146 033
Osnabrück, 27.01.2012

unterschrift

06146033_EW_B-Plan_03.dwg