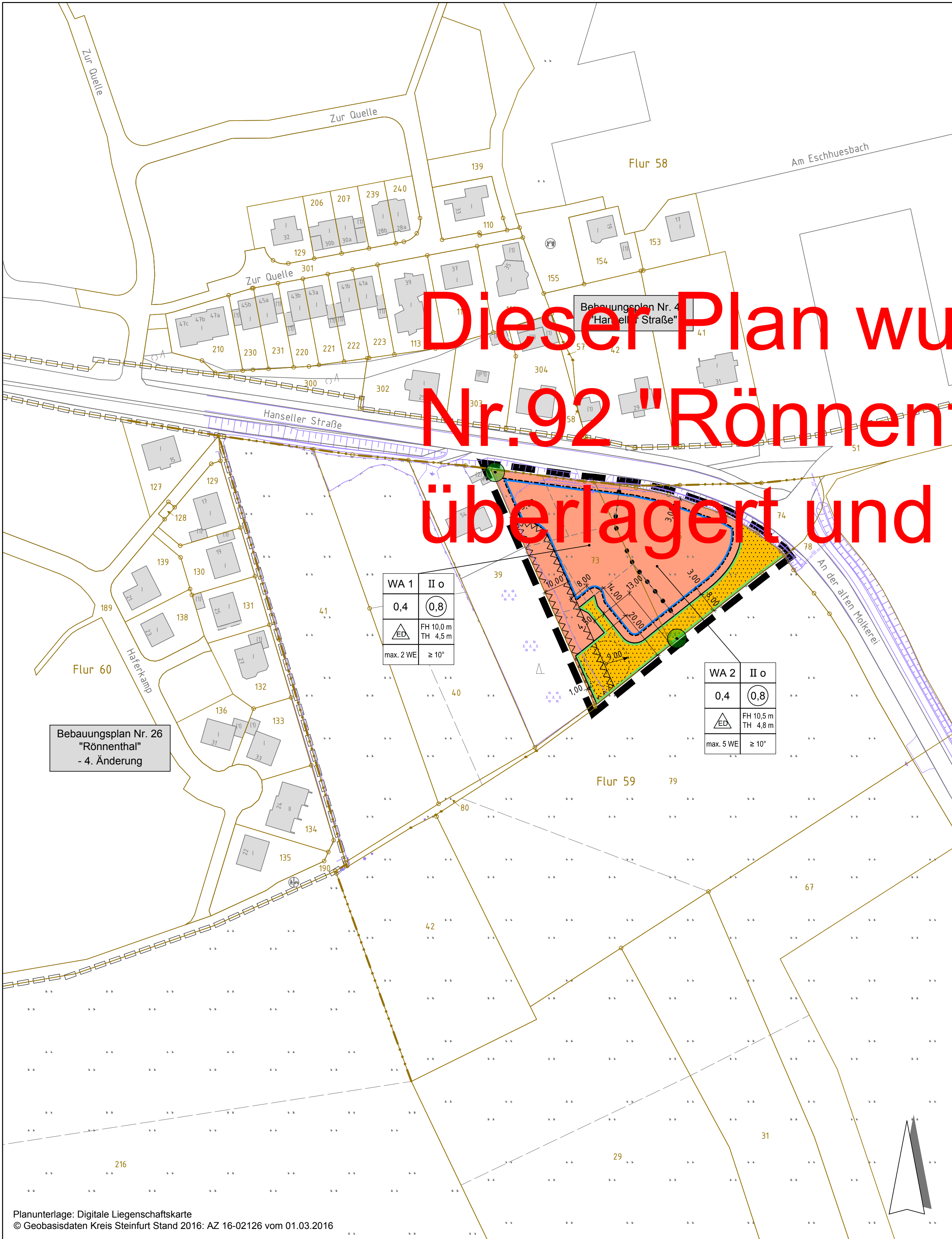


GEMEINDE ALTENBERGE

Bebauungsplan Nr. 88

"Rönnenthal Teil II"



Dieser Plan wurde durch den Bebauungsplan
Nr.92 "Rönnenthal Teil II" am 30.09.2021
überlagert und damit rechtsunwirksam

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)
WE	Anzahl der Wohneinheiten
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)
TH	Traufhöhe (maximal - in Meter über OKFF) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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)
EDA	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze	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)
Straßenbegrenzungs- und Verkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 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)

Erhaltung Bäume
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, in denen der Bauum freizuhalten ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 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)	
Dachneigung in Grad	≥ 10°

BESTANDSHINWEISE

Flurgrenze	
Gebäude Katasterbestand	
nachrichtlich dargestellte Baukörper	
benachbarte Bebauungspläne	
geplante Grundstücksgrenzen	
Topografie / Verkehrsflächenränder	

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 - 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 07.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Altenberge, den 09.07.2018

(Bürgermeister)

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.05.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Altenberge, den 09.07.2018

(Bürgermeister)

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.02.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Altenberge, den 09.07.2018

(Bürgermeister)

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.05.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Altenberge, den 09.07.2018

(Bürgermeister)

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

Altenberge, den (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 01.03.2016, AZ 16-02126). 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 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 DSG NRW)
- 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.
- Zum Schutz der Brutvögel und Fledermäuse sind die Bauaufreismachung nur vom 01.08. bis 28.02. und die Gehölzentfernung nur vom 01.11. 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.

FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)

- In den "Allgemeinen Wohngebieten" (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen grundsätzlich unzulässig. (§ 1 (6) BauNVO)
- Pro Wohngebäude sind die max. in der Planzeichnung festgesetzten Wohneinheiten zulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zulässig. (§ 23 (5) BauNVO)

FESTSETZUNGEN (gemäß § 86 BauO NRW)

- Die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf bei den Hauptgebäuden im WA1-Gebiet max. 4,50 m und im WA2-Gebiet max. 4,80 m über der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden liegen. Untergeordnete Gebäudevor- und rücksprünge (max. 50 % der Traufhöhe) werden hierdurch nicht berührt.
- Die Firsthöhe (oberster Punkt der äußeren Dachhaut) darf im WA1-Gebiet max. 10,00 m und im WA2-Gebiet max. 10,50 m über der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden liegen.
- Die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens darf max. 0,50 m über der natürlichen Geländeoberkante liegen.
- Doppelhaushälften sind profilgleich, d.h. mit einheitlicher hinterer und vorderer Gebäudeflucht, gleicher Trauf- und Firsthöhe, gleicher Dachneigung sowie einheitlich in Material und Farbe, zu errichten.



Gemeinde Altenberge

Bebauungsplan Nr. 88 "Rönnenthal Teil II"

1:1.000



Kartenunterlage: Deutsche Grundkarte (DGKS)
© Geobasisdaten Kreis Steinfurt 2016

Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück
E-Mail: osnabrueck@pbbh.org

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111
Internet: www.pbbh.org



Proj. Nr. 16 162 013
Osnabrück, 09.07.2018

Unterschrift