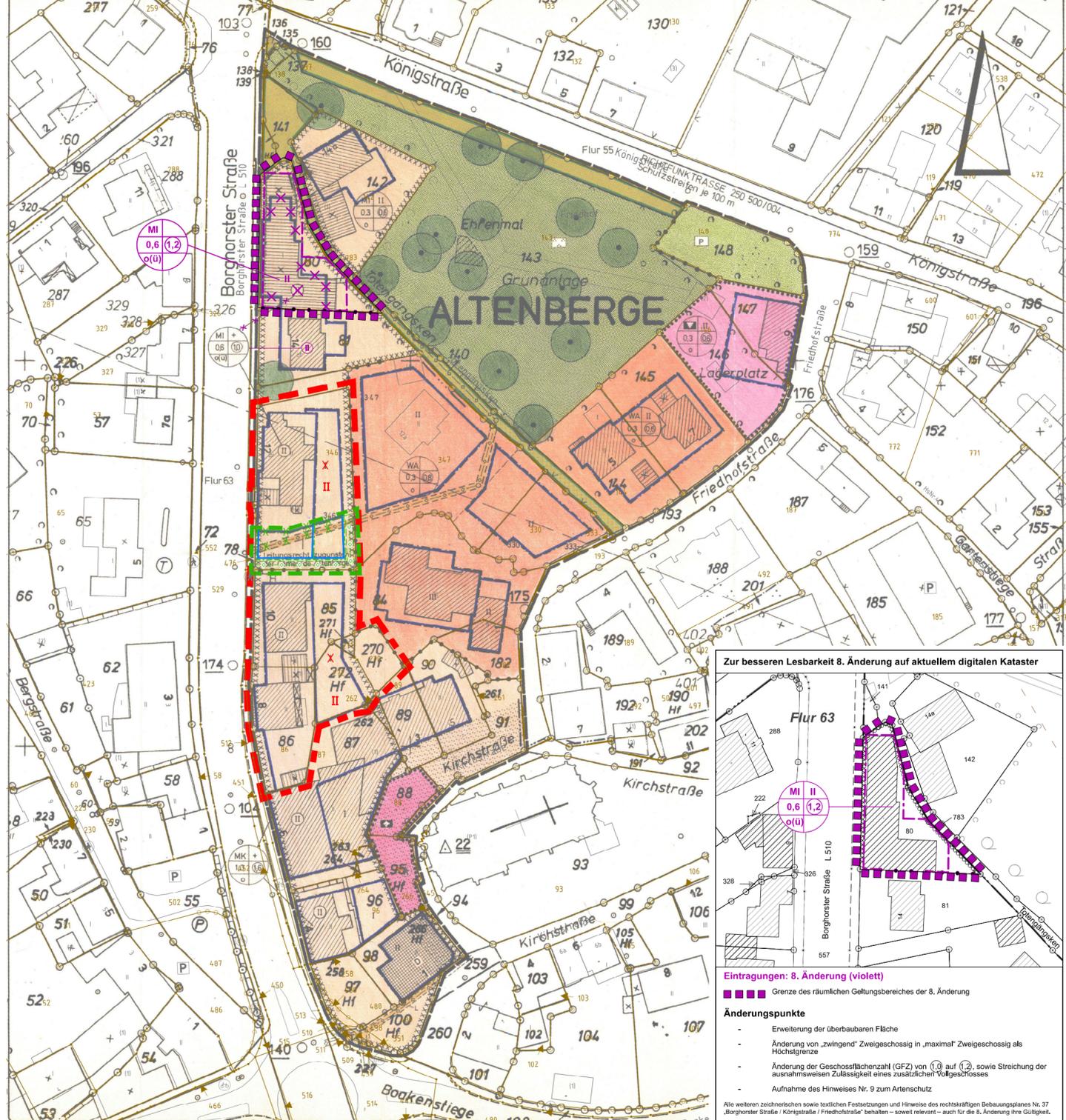


- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB**
- Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist in den mit "+" gekennzeichneten Baugebieten ausnahmsweise ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, wenn die für das jeweilige Gebiet festgesetzte Geschosshöhenzahl nicht überschritten wird.
 - Innerhalb des Kerngebietes sind Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässig.
 - Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vergnügungsläden gem. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 und § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO unzulässig.
 - Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche sind die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienenden Räume mit Fenstern der Schallschutzklasse II gemäß VDI-Richtlinie 2719 (Schallschutzmaß mindestens 30 dB) zu versehen.
 - Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebengebäude nur in einem Abstand von mindestens 2 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
 - Wenn sich durch die festgesetzten Baugrenzen oder die Lage der Grundstücke zur Erschließungsstraße kein größerer Abstand ergibt, darf die Länge der Garagenzufahrten (Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Garage) max. 7,0 m betragen.
 - Grundstückszufahrten, Wege etc. auf den privaten Grundstücken sind so zu gestalten, daß das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern kann (z. B. wasserdurchlässige Beläge).
 - Auf privaten Stellplatzanlagen gemäß § 47 BauO NW mit mehr als drei Stellplätzen ist mindestens ein großkroniger Laubbau je vier Stellplätze zu pflanzen und zu erhalten.
 - An Straßeneinmündungen bzw. Straßenkreuzungen sind die Sichtfelder von sichtsichernden Nutzungen und Bepflanzungen zwischen 0,70 m und 2,30 m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten. Hochstämmige Einzelsäule, Signalgeber etc. sind zulässig.
 - Innerhalb der öffentlichen Grünflächen (Parkanlage) sind zweckgebundene bauliche und sonstige Anlagen zulässig.

- Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BauO NW**
- Die zulässige Dachneigung beträgt bei eingeschossigen Hauptgebäuden: mehrgeschossigen Hauptgebäuden: 38° - 48° 35° - 45°
 - Die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt) der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung darf bei eingeschossigen Hauptgebäuden max. 0,80 m und bei mehrgeschossigen Hauptgebäuden max. 0,40 m über der Rohdecke des letzten Vollgeschosses liegen. Untergeordnete Gebäude- und Sprünge (max. 30 % der Traufhöhe) werden hierdurch nicht berührt.
 - Wenn das höchstzulässige Vollgeschos im Dachraum ausgeführt wird, sind die Gestaltungsansprüche (Traufhöhe, Dachneigung) für eingeschossige Hauptgebäude anzuwenden.
 - Garagen und Nebengebäude sowie untergeordnete Gebäudeteile sind in der Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach auszuführen.
 - Wintergärten, Gewächshäuser und ähnliche bauliche Anlagen sowie das vorhandene Gebäude auf dem Flurstück Nr. 84 sind von den Vorschriften zur Dachneigung ausgenommen.

- Hinweise**
- Dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als unterer Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgebietliche und archäologische Bodendenkmäler) oder Veränderungen und Vererbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG NW).
Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um entsprechende Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NW). 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 NW).
 - Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Bereich ist von besonderer Bedeutung für die Geschichte und Entwicklung von Altenberge.
Bei Bodeneingriffen innerhalb dieses Bereiches ist das Amt für Bodendenkmalpflege mindestens vier Wochen vorher schriftlich zu benachrichtigen.
Zur Sicherung eines rechtzeitigen Ausbaus des Fernmeldeetzes sowie der Koordinierung mit anderen Versorgungsanlagen ist der Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldedienst Münster mindestens sechs Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.
Wenn sich der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
Im Bereich der Fußgängerüberwege, Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen sollen die Hochborde abgesenkt werden.
 - 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.
 - Bei Bodeneingriffen im gesamten Planungsbereich sind die LWL-Archäologie für Westfalen vier Wochen vor Beginn zu benachrichtigen, damit baubegleitende archäologische Untersuchungen eingeplant werden können. Für die Dokumentation eines etwaigen Bodendenkmals ist ein entsprechendes Zeitfenster einzuräumen. Erste Erdbeobachtungen sind zudem frühzeitig dem LWL Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
 - Zum Schutz der europäischen Vogelarten und Fledermäuse nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind die Baufeldfreimachung sowie Gehölzarbeiten nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Schonende Form- und Pflegeschnitte sind von dieser Beschränkung ausgenommen. Bäume mit einer Winterquartierfunktion für Fledermäuse (Brusthöhendurchmesser > 50 cm und Strukturen wie Totholz, Spalten, Rindenplatzungen oder Höhlen) 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 (Tel.-Nr. Tel.: 02551 691426) abzustimmen.
 - Hinweise für die 8. Änderung – Anterschutz**
Eine Gehölzentrückung in Anlehnung an § 39 BNatSchG ist nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, d.h. nicht im Zeitraum vom 28./29.02 bis zum 01./10 eines jeden Jahres vorzunehmen.
Die Dacheindeckung ist ausschließlich im winterkalten Zeitraum d.h. vom 01./11. bis zum 28./29.02 des Folgejahres zu entfernen. Eine Ausnahme von dieser zeitlichen Vorgabe ist möglich sofern in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch eine fachgutachterliche Gebäudetechnikbegutachtung von Fledermäusen auch während der Sommermonate ausgeschlossen werden können.



Zur besseren Lesbarkeit 8. Änderung auf aktuellem digitalen Kataster



- Eintragungen: 8. Änderung (violett)**
- ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung
- Änderungspunkte**
- Erweiterung der überbaubaren Fläche
 - Änderung von „zwingend“ Zweigeschossig in „maximal“ Zweigeschossig als Höchstgrenze
 - Änderung der Geschosshöhenzahl (GFZ) von (1,0) auf (1,2), sowie Streichung der ausnahmsweisen Zulässigkeit eines zusätzlichen Vollgeschosses
 - Aufnahme des Hinweises Nr. 9 zum Anterschutz
- Alle weiteren zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 37 „Borghorster Straße / Königstraße / Friedhofstraße“ behalten – soweit relevant – auch für die 8. Änderung ihre Gültigkeit.

ZEICHENERKLÄRUNG

1.FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

11 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet

12 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

II/II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
II	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

13 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

○	Offene Bauweise
△	Nur Einzelhäuser zulässig
□	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
g	Geschlossene Bauweise
(u)	bei offener Bauweise sind Gebäude von mehr als 500m Länge zulässig

14 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

■	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
■	Kirche

15 VERKEHRSLÄCHEN

■	Straßenverkehrsfläche
■	Werkstattfläche mit besonderer Zweckbestimmung
■	Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsflächen
■	Öffentliche Parkfläche

16 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

■	Abfallbehandlungsanlage
■	Abwasserbehandlungsanlage
■	Abwasserklär- und Abwasserbehandlungsanlage
■	Abwasserklär- und Abwasserbehandlungsanlage

17 GRÜNFLÄCHEN

■	Parkanlage (öffentlich)
■	Private Grünfläche

18 PFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOETE

■	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
■	Pflanzgebot für Sträucher
■	Pflanzgebot für hochstämmige Einzelbäume
■	Umgrenzung der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
■	Erhaltungsgebot für Sträucher
■	Erhaltungsgebot für Einzelbäume

19 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
■	Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor äußeren Einwirkungen erforderlich sind
■	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
■	Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfunktionsrichtungen
■	Sichtdreiecke - sie sind von gleicher Sichtbehinderung ab 0,70m über Fahrbahnoberkante freizuhalten
■	Flächen für Stellplätze und Garagen
■	Mi. Gehrecht
■	F. Fahrrecht
■	Leitungsrecht
■	Flächen für die Landwirtschaft
■	Waldflächen
■	Wasserflächen
■	Flächen für die Wasserwirtschaft
■	Regenrückhaltebecken
■	Flächen für Aufschüttungen
■	Flächen für Abgrabungen
■	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
■	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

2.FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BAU GB IN VERBINDUNG MIT § 81 BAU ONW

35-45° Dachneigung

3.BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- | | |
|---|---|
| ■ | Vorh. Gebäude mit Hausnummer, Dachform und Geschosshöhe |
| ■ | Vorhandenes Gebäude, nicht amtlich eingetragenes |
| ■ | vorgeschlagenes Gebäude |
| ■ | Baudenkmal |
| ■ | Naturschutzgebiet |
| ■ | Landschaftsschutzgebiet |
| ■ | Überschwemmungsgebiet |
| ■ | Elektrizitätsleitung oberirdisch mit Schutzstreifen |
| ■ | Elektrizitätsleitung unterirdisch |
| ■ | Abwasserleitung unterirdisch |
| ■ | Richtfunktrasse der Deutschen Bundespost |
| ■ | Kennzeichnung des Bereiches zum Hinweis Nr. 2 |
| ■ | Fläche für Bahnanlagen |
| ■ | Flurgrenze |
| ■ | Flurstücksgrenze |
| ■ | Vorgeschlagene Grundstücksgrenze |
| ■ | Vorn. Flurstücksnummer |
| ■ | Höhenlinien und Höhenangaben über NN |
| ■ | Geländepunkt mit Höhenangabe |
| ■ | Böschung |
| ■ | Mauer |
| ■ | Zaun |
| ■ | Hecke |
| ■ | Vorhandener Baum |
- grüne Eintragungen: 2. Vereinfachte Änderung
- ■ ■ ■ ■ Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung (§ 13a BauGB) (Verschiebung Leitungsrecht / Verschiebung Baugrenzen)
- rote Eintragungen: 6. Änderung
- ■ ■ ■ ■ Geltungsbereich der 6. Änderung (§ 13a BauGB) (Erhöhung Vollgeschosse in rückwärtigen Bereich)
- ■ ■ ■ ■ Katasterangaben Stand: 19.03.2015

ÄNDERUNGSVERFAHREN für die 8. Änderung

Der Gemeinderat hat am 27.09.2021 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diese 8. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen. Dieser Beschluss ist im ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Altenberge, den 17.01.2022

Bürgermeister gez. Reinke

Der Gemeinderat hat am 27.09.2021 gem. § 2 i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches diese 8. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Altenberge, den 20.01.2022

Bürgermeister gez. Reinke

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Nachhaltigkeit der Gemeinde hat am 27.09.2021 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 8. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Altenberge, den 17.01.2022

Bürgermeister gez. Reinke

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Altenberge, den 20.01.2022

Bürgermeister gez. Reinke

Diese 8. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 17.01.2022 bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einlegung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Altenberge, den 17.01.2022

Bürgermeister gez. Reinke

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 8. Änderung des Bebauungsplanes ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die 8. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten. Altenberge, den 03.02.2022

Bürgermeister gez. Reinke

RECHTSGRUNDLAGEN für die 8. Änderung

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzielenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 95), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 866), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV NRW S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

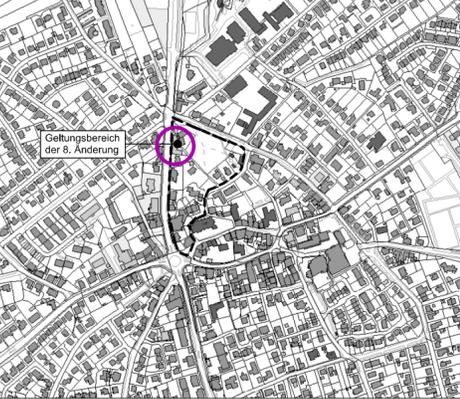
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

GEMEINDE ALTENBERGE

BEBAUUNGSPLAN NR. 37

„BORGHORSTER STRASSE / KÖNIGSTRASSE / FRIEDHOFSTRASSE“ – 8. ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	27.09.2021	Entwurf – 8. Änderung
PL ²¹	114 x 60	In diesem Plan sind die 1., 3., 4. und 5. Änderung nicht enthalten!
BEARB.	Bo	
M.	1 : 500	

BÜRGERMEISTER PLANBEARBEITUNG **WP** WoltersPartner

WoltersPartner
WoltersPartners GmbH
Dropper Straße 11 • D-48531 Cloppenburg
Telefon 05201 9300-0 • Fax 05201 9300-100
mailto:info@wolterspartner.de