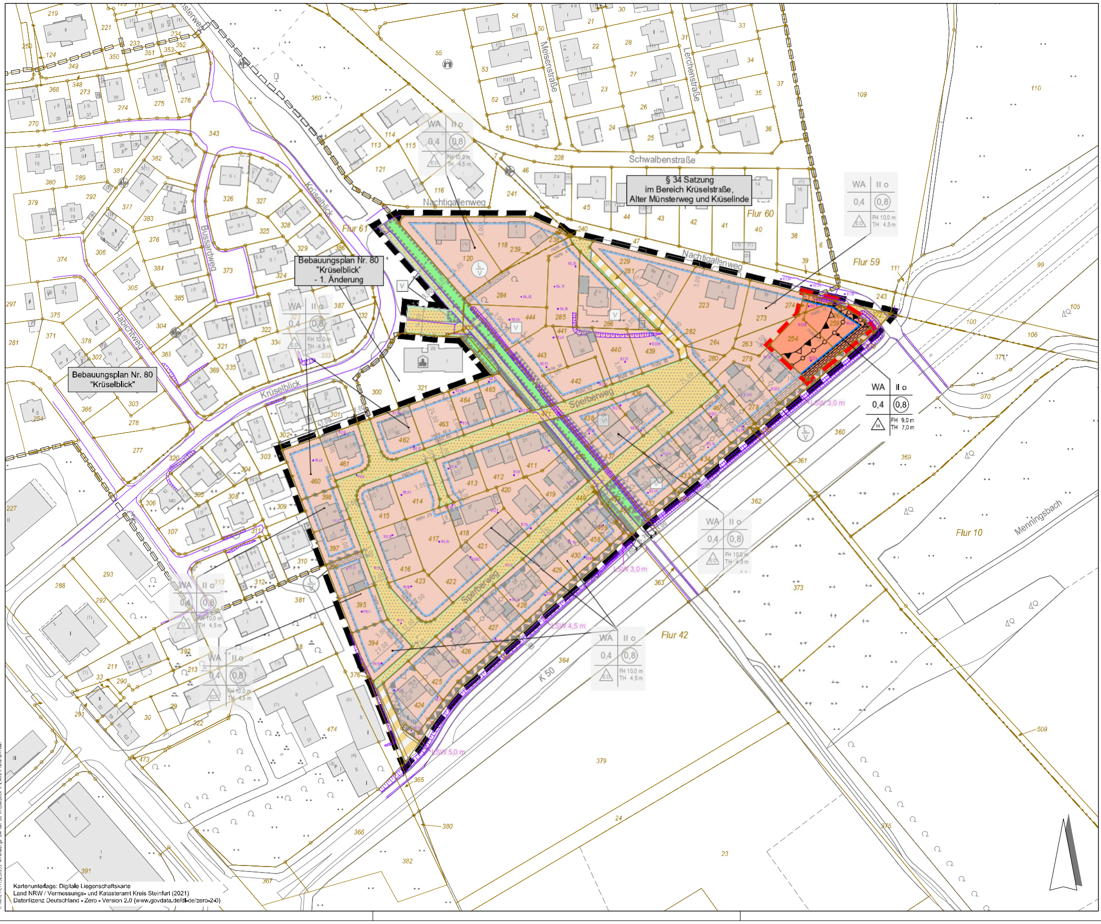
GEMEINDE ALTENBERGE

Bebauungsplan Nr. 86
"Krüselblick II" - 2. Änderung



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)
- (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)
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- D — nur Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- H — nur Hausgruppen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 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)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Geh-/Radweg) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- V — Verkehrsgrün

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)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- L/V — Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
- Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 2. Änderung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetztes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- LSW 3,0 m — Lärmschutzwand mit Höhe in Meter über Geländeoberkante
- Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen
- Abgrenzung von Flächen mit Lärmpegelbereich (LP) gemäß DIN 4109
- LP III — Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109
- 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)

BESTANDSHINWEISE

- Flurgrenze
- Gebäude Katasterbestand
- nachrichtlich dargestellte Baukörper
- benachbarte Bebauungspläne
- Geländehöhe (Bestand) in Meter ü. NHN

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 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 17.01.2022 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Altenberge, den 09.05.2022

gez. Reinke
(Bürgermeister) (Siegel)

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Nachhaltigkeit der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.11.2021 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 03.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.02.2022 bis 11.03.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Altenberge, den 09.05.2022

gez. Reinke
(Bürgermeister) (Siegel)

~~Der Ausschuss für Bauen, Planen und Nachhaltigkeit der Gemeinde hat in seiner Sitzung am .... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB wurde vom .... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum .... gegeben.~~

~~Altenberge, den ....~~

~~.........................~~
~~(Bürgermeister)~~

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.04.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Altenberge, den 09.05.2022

gez. Reinke
(Bürgermeister) (Siegel)

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung am 10.05.2022 in Kraft getreten.

Altenberge, den 10.05.2022

gez. Reinke
(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 Geodatenmanagement Kreis Steinfurt am 17.11.2021). 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

1. 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.
2. 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)
3. Wenn sich bei Tiefbauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
4. 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.
5. Soweit bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen das Freistellungsverfahren nach § 67 BauO NRW genutzt werden soll, sollte vom Entwurfsverfasser vorab geprüft werden, ob die mit dem Vorhaben möglicherweise verbundene Veränderung der Geländeoberfläche eine Baugenehmigungspflicht des Vorhabens auslöst.

FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)

1. In den "Allgemeinen Wohngebieten" (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen grundsätzlich unzulässig.
   (§ 1 (6) BauNVO)
2. Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
   (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zulässig.
   (§ 23 (5) BauNVO)
4. Die Verkehrsgrünflächen sind als lineare Strukturen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen auszubilden.
   In den Bereichen mit zusätzlichem Pflanzgebot sind hochstämmige Einzelgehölze standortgerechter, heimischer Art im Abstand von 8 - 10 m untereinander zu pflanzen.
   (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
5. Auf den Flächen mit Erhaltungsgebot sind vorhandene Gehölze zu erhalten und Lücken durch hochstämmige Einzelgehölze standortgerechter, heimischer Art im Abstand von 8 - 10 m untereinander zu ergänzen.
   (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
6. Die Lärmschutzwände sind beidseitig und vollflächig durch Berankung oder vorgelagerte Bepflanzung standortgerechter und heimischer Art zu begrünen.
   (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
7. Zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 sind folgende Maßnahmen erforderlich:
   7.1. In den mit LP III gekennzeichneten Lärmpegelbereichen zwischen Abgrenzungslinie und Lärmschutzwand, sind bei Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{W,res}$) durch die Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:
   Aufenthaltsräume von Wohnungen, für Unterricht u.ä.: erf. $R'_{W,res}$ = 35 dB
   Büroräume u.ä.: erf. $R'_{W,res}$ = 30 dB
   7.2. In den mit "Schutz von Schlafräumen" gekennzeichneten Bereichen zwischen Abgrenzungslinie und Lärmschutzwand, sind bei Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Ausgenommen hiervon sind Fenster an den komplett von der K 50 und der L 510 abgewandten Fassadenseiten. Ausnahmsweise kann auf schallgedämpfte Lüftungssysteme verzichtet werden, wenn zusätzliche Fenster in Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 aufweisen oder wenn in einer Einzelbetrachtung ein ausreichender Schallschutz nachgewiesen wird.
   (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

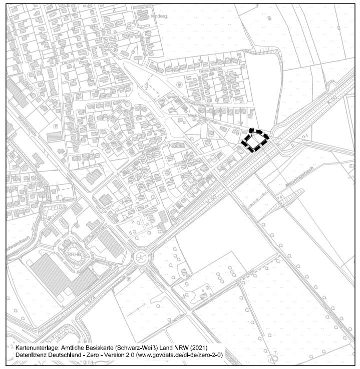
FESTSETZUNGEN (gemäß § 89 BauO NRW)

1. Die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf bei den Hauptgebäuden max. 7,00 m über der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden liegen. Untergeordnete Gebäudevor- und rücksprünge (max. 50 % der Trauflänge) werden hierdurch nicht berührt.
2. Die Firsthöhe (oberster Punkt der äußeren Dachhaut) darf max. 9,00 m über der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden liegen.
3. Die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens darf max. 0,50 m über der natürlichen Geländeoberkante liegen.

Gemeinde Altenberge

Bebauungsplan Nr. 86
"Krüselblick II" - 2. Änderung

M. 1:1.000



Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück
E-Mail: osnabrueck@pbh.org

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

pbh PLANUNGSBÜRO HAHN

Proj. Nr. 15 230 053
Osnabrück, 22.04.2022

....
Unterschrift