

Kataster Kreis Steinfurt  
Stand: 15.04.2021  
Datenlizenz Deutschland - Zero

### AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 15.04.2021  
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung.

Der Gemeinderat hat am 28.06.2021 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 02.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Altenberge, den 14.12.2022

gez. Reinke  
Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom 28.09.2021 bis einschließlich 27.10.2021 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
Altenberge, den 14.12.2022

gez. Reinke  
Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 28.09.2021 bis einschließlich 27.10.2021 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
Altenberge, den 14.12.2022

gez. Reinke  
Bürgermeister

Der Bau- und Planungsausschuss hat am 07.02.2022 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.  
Altenberge, den 14.12.2022

gez. Reinke  
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 10.03.2022 bis einschließlich 11.04.2022 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.  
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.  
Altenberge, den 14.12.2022

gez. Reinke  
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 13.06.2022 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.  
Altenberge, den 14.12.2022

gez. Reinke  
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
Altenberge, den 14.12.2022

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Altenberge, den

gez. Reinke  
Bürgermeister

### HINWEISE

- DENKMALSCHUTZ**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzellinde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Altenberge und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Amt für Denkmalschutz, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW).  
Erste Erdbeobachtungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentrupfer Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.  
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
- WERBEANLAGEN**  
Werbeanlagen sind außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt gem. § 9 (6) FStrG sowie § 20 StrVG NRW innerhalb der 20m Anbauverbotszone der B 54 und der L 874 nicht zulässig.  
In den 20 – 40m Anbauverbotszonen bedürfen sie der Zustimmung des Straßenbausträgers.
- ALTLASTEN / KAMPFMITTEL**  
Aufgrund derzeitiger und früherer Nutzungen besteht kein Verdacht auf Altlasten. Kampfmittelvorkommen werden ebenfalls nicht vermutet. Im Verdachtsfall ist jedoch umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
- WASSERWIRTSCHAFT**  
Die Verwertung und der Einbau von mineralischen Stoffen aus industriellen Prozessen, Hausmüllverbrennungsschlacken, Metalllüttingschlacken und aus Bauabfällen (Recycling-Baustoffe) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 10 Wasserhaushaltsgesetz.
- EIN- U. AUSFAHRTSVERBOT**  
Entlang der L 510 und der L 874 dürfen über die im Plan dargestellte Anbindung hinaus keine weiteren Ein- und Ausfahrten im Sinne des § 20 Straßenwegesetz (StrVG NW) hergestellt werden.
- ARTENSCHUTZ**  
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzmaßnahmen nur in der zweiten Februarhälfte (15.02. - 28.02.) vorgenommen werden dürfen. Gem. § 9 (1) 24 BauGB sind für die Außenbeleuchtung nur Leuchtmittel mit einem max. UV-Lichtanteil mit 0,02 % zulässig. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden.
- EINSICHTSCHUTZ UNTERLAGEN**  
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen (DIN 4109 & 45691), Gutachten, VDI-Richtlinien anderer Art – können diese im Rathaus der Gemeinde Altenberge, Kirchstraße 25, 48341 Altenberge während der Dienststunden eingesehen werden.
- BELEUCHTUNG / SICHTSCHUTZ**  
Etwaige Beleuchtungsanlagen (z.B. Erschließungsanlagen, Parkplätze, Ausstellungs- und Lagerflächen) sind aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs so zu beleuchten und durch ausreichend hohe und dichte Einfriedung, Bepflanzung zum Schutze der Verkehrsteilnehmer abzuschirmen, dass der übergeordnete Verkehr weder geblendet noch abgelenkt wird.

### RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).  
**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766).  
**Planzeichenerverordnung (PlanZV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), 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. 666), 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.  
**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), in der zuletzt geänderten Fassung.

### PLANZEICHENERLÄUTERUNG

#### FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

##### ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

**SO (a) / SO (a)\*** Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung – großflächiger - nicht zentrenrelevanter Einzelhandel –, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

##### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,8  
H max = ...m üNNH  
Maximale Baukörperhöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

##### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

##### VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
  - F + R - Fußweg / Radweg
  - LW - Landwirtschaftliche Wegefläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

##### GRÜNLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Parkanlage
- Schutz- und Trenngrün

##### WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Fläche für die Wasserwirtschaft

##### FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Baumstandorte (hinweislich)

##### SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Sichtdreiecke -nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

##### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

Wasserflächen gem. § 31 WHG

##### BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 123 Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- Geplante Stellplätze

### TEXT

#### FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

##### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO)

1.1 In dem Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger - nicht zentrenrelevanter Einzelhandel“ sind die folgenden Nutzungen mit maximaler Verkaufsfläche zulässig:

- SO (a)**  
Fahrradfachmärkte (Lager, Produktion, Verwaltung, Ausstellung, Werkstatt, Verkauf)  
Verkaufsfläche: max. 1.500 qm  
In dieser Gesamtverkaufsfläche sind maximal folgende sortimentspezifische Verkaufsflächen zulässig (siehe „Altenberger Sortimentsliste“), „\*“, „\*\*“) und „Fachgutachterliche Expertise zur Einordnung der Sortimente im Bereich des „Regional-Gut“ der Gemeinde Altenberge“ sowie „Fachgutachterliche Ergänzung zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Bereich des „Regional-Gut“ in Altenberge, hier: Verträglichkeitsbewertung der vollständigen Ausschöpfung der festgesetzten Verkaufsflächen durch das jew. Hauptsortiment“):  
Als Hauptsortiment sind darin auf einer Verkaufsfläche von bis zu 1.500 m<sup>2</sup> zulässig Fahrräder und Zubehör.  
Als Randsortimente sind darin auf einer Verkaufsfläche von max. insgesamt 10 % der Gesamtverkaufsfläche, also 150 m<sup>2</sup>, zulässig:  
- Fahrradbekleidung  
- Fahrradschuhe  
Die jeweilige Verkaufsfläche einzelner v. g. Randsortimente darf 75 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Verkaufsflächen sind auf den mit SO (a) gekennzeichneten Bereich beschränkt.

- \*) Stadt + Handel, siehe Begründung zum Bebauungsplan
- \*\*\*) Junker + Kruse, Dortmund, siehe Begründung zum Bebauungsplan
- \*\*\*\*) BBE Handelsberatung, Münster, siehe Begründung zum Bebauungsplan

##### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen  
Die höchstzulässigen Baukörperhöhen (... m ü. NNH) sind in den entsprechenden Bereichen der Planzeichnung festgesetzt.

##### 2.2 Grundflächenzahl

Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist unzulässig.

##### 3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

3.1 In dem Sondergebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine städtebaulich begründete Überschreitung der Gebäuhöhen (der Betriebshallenlängen) von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten sind.

##### 4 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB )

Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit einem max. UV-Lichtanteil mit 0,02 % zulässig. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden.

#### 5 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

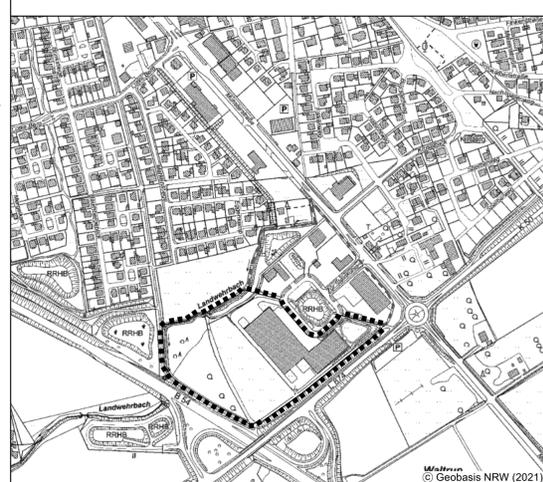
- 5.1 Auf den Stellplatzflächen ist anteilig je 5 Stellplätze ein hochstämmiger, heimischer, standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung aus der folgenden Liste zu pflanzen.  
Bäume 1. Ordnung - HST, STU 14/16:  
Acer platanoides Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus Bergahorn  
Die Bäume sollen in der Beeteinfassung der Stellplätze gepflanzt werden bzw. alternativ mit einer Baumscheibe versehen werden. Das Erdreich im Bereich der Baumscheibe muss vor Verdichtung geschützt werden.  
5.2 Im Verlauf der Erschließungsstraßen und entlang der diagonal durch das Plangebiet verlaufenden Fuß- und Radwegeverbindungen ist mindestens alle 15 m beidseitig ein großkröniger heimischer, standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung aus der folgenden Liste zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.  
Bäume 1. Ordnung - HST, STU 14/16:  
Tilia cordata Winterlinde  
5.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind vollständig bodenversiegelnde Ausführungen für Stellplätze unzulässig. Diese sind z.B. mit Bepflasterung mit breiten Fugen (Fugenbreite > 2 cm) etc. auszuführen.  
5.4 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Pflanzabstand 1 x 1 m flächendeckend zu bepflanzen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.  
Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:  
Sträucher - IStr 2zv (60/80, 80/100, 100/150):  
Cornus sanguinea Hartriegel  
Corylus avellana Hasel  
Crataegus spec. Weißdorn  
Lonicera xylosteum Heckenkirsche  
Prunus spinosa Schlehe  
Ribes rubrum Rote Johannisbeere  
Rubus idaeus Himbeere  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Rosa canina Hundrose  
Bäume II. Ordnung - HST, STU 14/16 bzw. Hei (150/175):  
Carpinus betulus Hainbuche  
Prunus avium Vogelkirsche  
Sorbus aucuparia Eberesche  
Bäume I. Ordnung - HST, STU 14/16:  
Acer platanoides Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus Bergahorn  
Tilia cordata Winterlinde

Einschließlich der redaktionellen Korrekturen vom 10.10.2013  
Einschließlich der 2. Änderung gem. § 13a BauGB, Wolters Partner, 06.09.2017  
Einschließlich der 3. Änderung gem. § 13a BauGB, Wolters Partner, 26.02.2018

### GEMEINDE ALTENBERGE

#### BEBAUUNGSPLAN NR. 81 „REGIONAL-GUT ALTENBERGE“

#### – 5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG



#### PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	13.06.2022		
PL <sup>GR</sup>	90 x 76		
BEARB.	Bo	0 10 20 30 40 60 m	
M.	1 : 1.000		
BÜRGERMEISTER		PLANBEARBEITUNG	WP / WoltersPartner Stadtplaner GmbH

Dampfer Straße 15 • D-48653 Coesfeld  
Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100  
stadtplaner@wolterspartner.de