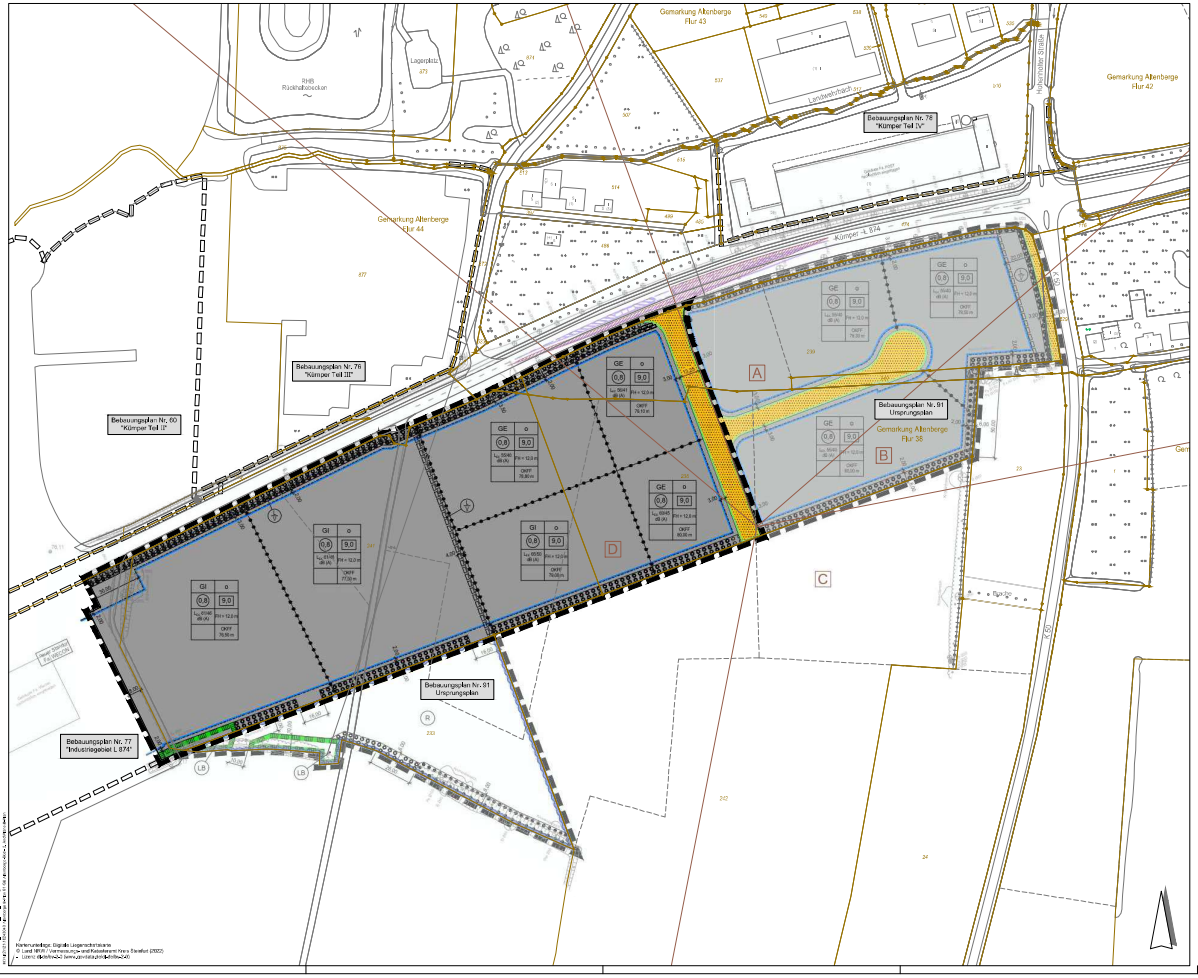
GEMEINDE ALTENBERGE

Bebauungsplan Nr. 91
"Gewerbegebiet Altenberge-Süd" - 2. Änderung



Kartenunterlage: Digitale Liegenschaftskarte
© Land NRW (Vermessungs- und Katasterverwaltung Nordrhein-Westfalen (2022)
- Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

FESTSETZUNGEN

gemäß Planzeichenverordnung (gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 9a BauGB)

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

- GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- GI — Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- (0.8) — Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 9.0 — Baumassenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0.8 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- FH — Firsthöhe in Meter über OKFF - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- OKFF — Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über NH (Normalhöhenpunkt) - maximal (§ 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)
- 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)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- (R) — Hochwasserrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 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)

- 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)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 9 BauGB)
- (LB) — Geschützter Landschaftsbestandteil (Waldhecke) (§ 9 Abs. 9 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes - 2. Änderung (§ 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)
- Lärmemissionskontingent der Teilfläche für Lärm in dB(A) tagsnachts (gemäß DIN 45691)
- (A) — Richtungssektor für zusätzliche Schallemissionskontingente

SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes
- Geltungsbereich benachbarter Bebauungsplänen
- Gebäude Katasterbestand
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Sichtfelder
- 117,17 — Höhe Schachtscheitelin Meter über Normalhöhenpunkt (NHN). Die exakte Höhe ist bei Bedarf gegebenenfalls örtlich zu überprüfen.
- Vermaßnißlichung

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe generell unzulässig. Ausnahmsweise können zugelassen werden: An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von in diesem Gebiet ansässigen Handwerksbetrieben, produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb, die Einordnung im betrieblich-funktionalen Zusammenhang und eine deutlich untergeordnete Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben sind. Diese sind auch nur zulässig, wenn die Grenze zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird. Zulässig sind auch nur Verkaufsstellen, die überwiegend selbst hergestellte Waren verkaufen sowie im Falle des Handwerksbetriebes solche Waren, die die Kunde des jeweiligen Handwerks als branchenfremdes Zubehör benötigt und im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung steht. Eine solche Verkaufsstelle ist als Fabrik- oder Werkverkauf bzw. als Handwerksbetrieb mit Zuordnung zu bezeichnen.
(§§ 8, 9 (1) Nr. 1, § 1 Abs. 5 BauNVO)
2. In den Gewerbegebieten sowie den Industriegebieten sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig.
(§§ 8, 9 (1) Nr. 1, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
3. In den Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten (auch ausnahmsweise) nicht zulässig.
(§ 8 (1) Nr. 1, § 1 Abs. 6 BauNVO)
4. Bei Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, sind Fenster und andere Außenbauteile entsprechend den Schallschutzklassen 3 (SSK 3) gemäß VDI-Richtlinie 2719 zu ermitteln.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
5. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen gruppenweise (mind. 1 Pflanze / 1,5 m²) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die einer Eindeckung mit Leitungsrechten muss eine Bepflanzung mit Sträuchern oder kraftigen Stauden erfolgen. Erfolgt der 1. 874 und im Abstand von max. 20 m innerhalb der Pflanzgebotsfläche hochstämmige Einzelbäume als Überhälter zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
6. Gebäude sind in "Offe ne Bauweise" zu errichten. Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO ist eine Überschreitung von 50 m Baukörperlänge allgemein zulässig.
7. Wallhecken sind innerhalb des als Geschützter Landschaftsbestandteil (LB) festgesetzten Flächen als solche zu erhalten und fachmännisch zu pflegen.
8. Stellplätzen für Kfz (gemäß § 48 BauO NRW) mit mehr als 5 Stellplätzen sind mit einem großkronigen Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm pro angefangener 5 Stellplätze fachgerecht zu bepflanzen, mit einer dichten Pflanzeingrünung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (sofern keine sonstigen Festsetzungen entgegenstehen) zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)
9. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe für in Fläche und Baumasse untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine, Abluftanlagen etc. ist ausnahmsweise bis zu einer Höhe von max. 1,0 m über der OKFF zulässig.
(§ 16 BauNVO Abs. 6, § 31 Abs. 1 BauGB)
10. Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die für die Gewerbegebiete angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-06.00 Uhr) überschreiten. Ausnahmsweise können die Emissionskontingente L_{EK} in den GE-Gebieten um Zusatzkontingente von bis zu 10 dB(A) tags und nachts erhöht werden (entsprechend nachstehender Erläuterung), wenn gesetzlich belegt ist, dass es in der Umgebung nicht zu Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm kommt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Zusatzemissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Richtungssektor	Winkel-Anfang	Winkel-Ende	ER zus. tags und nachts
A	340°	49°	4
B	49°	79°	3
C	79°	191°	0
D	191°	310°	10

Referenzpunkt (UTM-Koordinaten)
X = 32.594.501 m
Y = 5.735.586 m

11. Betriebsbereiche gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG bzw. Anlagen, in denen entsprechende Mengen gefährlicher Stoffe vorhanden sind oder eingesetzt werden und die aufgrund dessen unter den Geltungsbereich der 12. BImSchV (Störfallverordnung) fallen, sind unzulässig.
(§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
12. Die Dächer von Gebäuden, die nicht ausschließlich Verwaltungs- und Büronutzungen dienen, sind auf mindestens 70 % ihrer Fläche mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 8 cm Höhe zu begrünen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Bereiche mit Anlagen die zur Erzeugung regenerativer Energien dienen, Bhe Kombination von Gründach und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (z.B. Photovoltaik, Solarthermie) ist zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
13. Die Dächer von Verwaltungs- und Bürogebäuden sind auf 100 % ihrer Fläche mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 8 cm Höhe zu begrünen. Ergänzend ist eine Kombination von Gründach und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (z.B. Photovoltaik, Solarthermie) zulässig. Ebenfalls ausgenommen sind Bereiche, die als untergeordnete technische Einrichtungen (wie Lichtkuppeln, Lüftungsschächte, Kühlelemente, Schornsteine) keine Begrünung ermöglichen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 89 BauO NRW)

1. Anlagen der Außenwerbung sind nur an der Stätte der Leistungserbringung zulässig. Deren Anbringung ist am Gebäude oder freistehend nur bis zur Höhe der "traufhöhe der Baukörper zulässig. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist in der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr nicht zulässig.
2. Unbebaute Grundstücksflächen sind regelmäßig zu unterhalten, Gärtnerisch gestaltete Bereiche im Abstand von bis zu 10 m zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ohne die Anlagung von angemessenen Stellplätzen (großflächige Verwendung von Kies, Kiesels, Schotter, Steinen etc.) und mit einer entsprechenden Bepflanzung, durch Pflanzen zu gestalten.

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelwerke (z. B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) können im Zusammenhang mit der Einsicht nahme in die Verfahrensunterlagen bei der Verwaltung eingesehen werden.
2. Dem Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodenaufschlüsse sowie entgegenstehende Bodenfunde oder Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden, Bhe 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 (§ 9 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Funde von ergebnisrelevanter 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, Sentmaier Straße 290, 48161 Münster, schriftlich mitzuteilen.
(§§ 16 und 17 DSchG NRW)
3. Zur Sicherung eines reibungslosen Ausbaus des Kommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern ist der Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Münster zu früh wie möglich vor Baubeginn schriftlich mitzuteilen.
4. Wenn durch die Vorbereitung und Durchführung der Bauarbeiten ergibt, sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
5. Werbeanlagen sind gem. §§ 25-28 StrWG NRW im 20 m Bereich zur Landesstraße nicht erlaubt. Bis 40 m Abstand zur Fahrbahn bedürfen sie einer Zustimmung des Straßenbaulastträgers.
6. Für die Außenbeleuchtung sollen nur Leuchtmittel mit einem geringen UV-Licht-Anteil eingesetzt werden, (Hinweis insbesondere Leuchtmittel wie z. B. Natriumdampflampen und LED-Leuchten (siehe auch Pflanzeingrünung). Über behaste Grundstücksbereiche hinausgehende Ausleuchtungen und Blendwirkungen sollen sowohl zur Wohnbebauung in nördlicher und westlicher Richtung als auch zu nördlichen Gefahrenstraßen und Fernverkehrsstraßen vermieden werden. Anstelle von Dauerbeleuchtung wird der Einsatz von Bewegungsmeldern empfohlen.
7. Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten die Gebäudefassaden nicht mit großen Flächen aus transparenten oder stark spiegelndem Glas ausgestattet werden (siehe auch Pflanzeingrünung).
8. Baufeldräumungen und Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden. Diese Bauzeitenbeschränkung kann durch eine vorherige Fachbegutachtung (max. 10 Tage vor Baubeginn) und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde aufgehoben werden.

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 11.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GV. NRW. S. 1082) 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 464), in der zuletzt geänderten Fassung

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat in seiner Sitzung am 21.12.2022 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 gefasst.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16. 1.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Altenberge, den 09.06.2023

gez. ...
(Bürgermeister) (Siegel)

Die im Planungsbereich dargestellten Flurstücke und Grenzpunkte sind in Ordnung und geometrisch eindeutig. Die aktuellen Lebensbedingungen bei ihren Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze sind vollständig nachgewiesen. Die Angaben beziehen sich auf den Amtsbestand der Übernahme der Katasterdaten vom Geodatenserver des Kreises Steinfurt vom 11.04.2023. Höhenangaben sind ungenaue Topographie und von der Bezirksregierung ausgenommen.

Die Darstellung der Katastergrundlage kann außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes unvollständig sein.

..... den .....

gez. ...
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.11.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 09.01.2023 bis 09.02.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Altenberge, den 09.06.2023

gez. ...
(Bürgermeister) (Siegel)

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die eingeschränkte Auslegung gemäß § 4a Abs. 2 BauGB beschlossen. Den Betroffenen im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde von ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

Altenberge, den .....

gez. ...
(Bürgermeister)

Der Rat der Gemeinde hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 27.06.2023 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Altenberge, den 09.06.2023

gez. ...
(Bürgermeister) (Siegel)

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

Altenberge, den .....

gez. ...
(Bürgermeister) (Siegel)

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

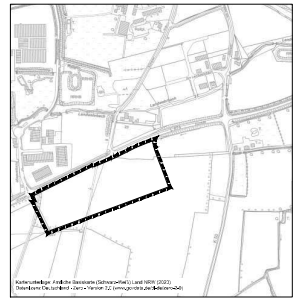
Altenberge, den .....

(Bürgermeister)

Gemeinde Altenberge

Bebauungsplan Nr. 91
"Gewerbegebiet Altenberge-Süd"
- 2. Änderung

M. 1:1.000



Kartenunterlage: Amtliche Geobasiskarte (Schwarz-Weiß) und NRW (2022)
Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Beratung • Planung • Baubetreuung
Am Tie 1
49808 Emsbüren
Mobil: emsbueren@pbh.de
Mobile (Büro): 05901 - 18 16 - 0
Mobile (Bau): 05901 - 18 16 - 11
Internet: www.pbh.de
pbh Bauplanung GmbH

Plan-Nr. 19 045 B43
Emsbüren, 24.07.2023
Maßstab: 1: