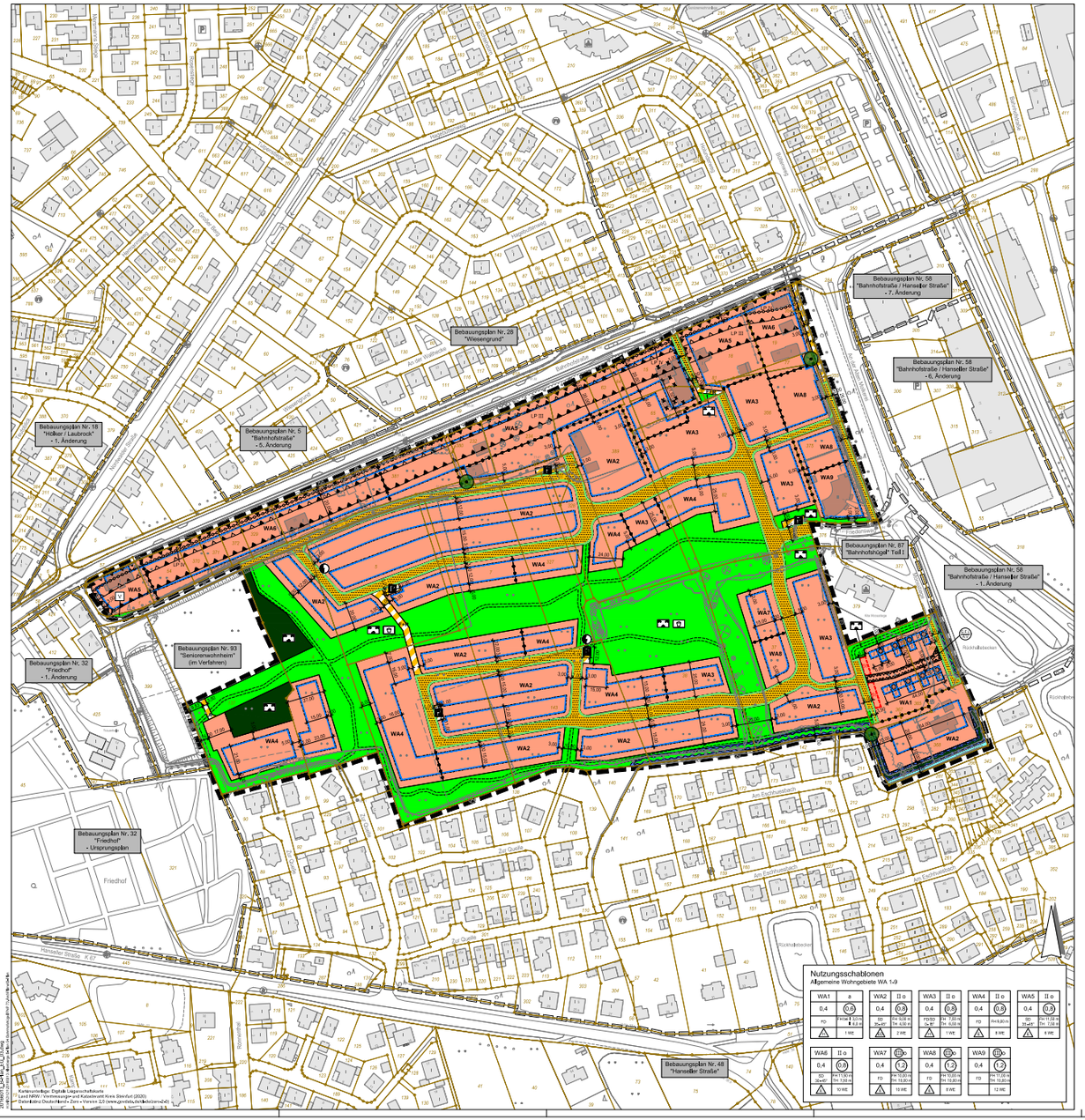
GEMEINDE ALTENBERGE

Bebauungsplan Nr. 94
"Bahnhofshügel Teil II"



Nutzungsschablonen
Allgemeine Wohngebiete WA 1-9

WA1	a	WA2	II o	WA3	II o	WA4	II o	WA5	II o
0,4	(0,8)	0,4	(0,8)	0,4	(0,8)	0,4	(0,8)	0,4	(0,8)
FD	FH/SH II 12,0 m / II 9,0 m	SD 35-45°	FH 9,00 m / TH 4,50 m	PD/SD 0-15°	FH 7,00 m / TH 4,50 m	FD	FH/SH 9,0 m	SD 35-45°	FH 11,00 m / TH 7,00 m
△	1 WE	△	2 WE	△	1 WE	△	3 WE	△	4 WE

WA6	II o	WA7	IIDo	WA8	IIDo	WA9	IIDo
0,4	(0,8)	0,4	(1,2)	0,4	(1,2)	0,4	(1,2)
SD 35-45°	FH 11,00 m / TH 7,00 m	FD	FH 10,00 m / TH 10,00 m	FD	FH 10,00 m / TH 10,00 m	FD	FH 11,00 m / TH 10,00 m
△	10 WE	△	10 WE	△	8 WE	△	12 WE

20190911_Q-Plan_PG_Nutzung
Quelle: Bezirksregierung Münster, Geobasisdaten Kreis Steinfurt
- Kartenunterlage: Digitale Liegenschaftskarte
- Land NRW / Vermessungs- und Katasterverwaltung Kreis Steinfurt (2020)
- Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

FESTSETZUNGEN

gemäß Planzeichenverordnung
(gemäß § 9 Abs. 1 bis 7 BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 9a 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)
- (II) — Zahl der Vollgeschosse - zwingend (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- FH — Firsthöhe in Meter über OKFF - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- TH — Traufhöhe in Meter über OKFF - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- WE — Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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)
- △ — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- △ — nur Hausgruppen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- △ — nur Einzelhäuser 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- P — öffentliche Parkfläche
- FwR — Fuß- und Radweg
- A — Anliegerweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

- Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen (öffentlich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen (privat) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Parkanlage
- Spielplatz
- V — Verkehrsgrün

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

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

- Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St — Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Nichtsichtbereich) (§ 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)
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen (zwischen Verkehrsflächen und Grenzlinie)
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LP) gemäß DIN 4109
- LP III — Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1
- PD/SD — zulässige Dachform: Flachdach, Satteldach
- 35-45° — zulässige Dachneigungsspanne

FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)

1. In den "Allgemeinen Wohngebieten" (WA-5) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen grundsätzlich unzulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
2. In den "Allgemeinen Wohngebieten" (WA1) sind nur Gartenhäuser (auch Teppichhaus-/Abstellgebäude genannt) als Bauweise zulässig. Diese sind in winkeliger Form als Mittelhaus auf zwei, bzw. als Randhaus auf einer Grundstücksgrenze zu errichten. Die Grenzbebauung darf pro angebauter Grenze auf der östlichen Seite des jeweiligen Grundstückes maximal 10,5 m, auf der westlichen Seite maximal8,5 m Länge betragen. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
3. In den "Allgemeinen Wohngebieten" (WA1) sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge nur innerhalb der "Flächen für Stellplätze" zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind mit Ausnahme der Beschränkung von Feisterzung Nr. 3 auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
5. Dächer von Gebäuden mit Dachneigungen von 0 - 15° sind zu mindestens 80% ihrer Fläche zu begrünen. Die Substratstärke soll mindestens 10 cm betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
6. Innerhalb der privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Wegeflächen nicht zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
7. Vorkehrungen zum Schutz vor Schallimwirkungen

7.1. Zur Einhaltung normierter Schallschutzanforderungen sind folgende Maßnahmen innerhalb der Umgrenzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu berücksichtigen:

7.1.1. In den mit Lärmpegelbereichen III bis VI gekennzeichneten Flächen sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen an die Außenbauteile der schutzbedürftigen Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Lärmpegelbereichen sollen die dort aufgeführten resultierenden Luftschallämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.

Lärmpegelbereiche (LP) für den Außenlärm mit den erforderlichen Luftschallämm-Maßen der gesamten Außenbauteile von Aufenthalts- und Betenräumen:

Lärmpegelbereich	"maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schallämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB(A)		
		Büroräume	Wohn- und Schlafräume	Gemeinschaftsräume in Kindergarten und Seniorenheimen
III	61 - 65	30	35	40
IV	66 - 70	35	40	45

Für gesamte bewertete Bau-Schallämm-Maße von $R'_{w,res}$ > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im bauordnungsrechtlichen Verfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabelle B1 der DIN 4109-1.

7.1.2. Schutzbedürftige Wohnräume (z. B. Schlafräume), die nur über eine zur Bahnhofstraße orientierte Belüftung verfügen, sind in dem Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der "Abgrenzungslinie von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen" durch schallgedämmte Lüftungssysteme zu schützen. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

7.1.3. Im Bereich zwischen der Bahnhofstraße und der "Abgrenzungslinie von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen" sind Aufenthaltsräumen im Außenwohnbereich (z. B. Terrassen, Sitzplätze) gegenüber der Bahnhofstraße in einer Mindesthöhe von 1,8 m über Oberkante der Aufenthaltsfläche abzuschirmen. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

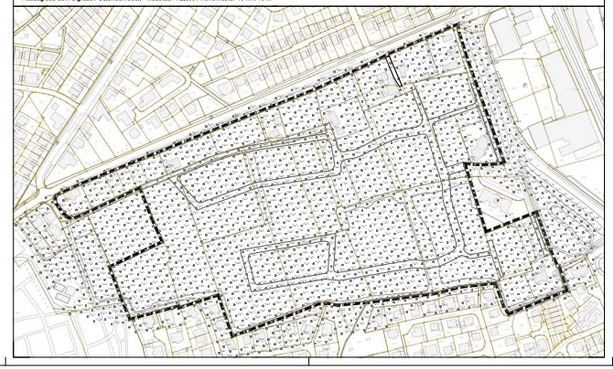
7.1.4. Ausnahmsweise sind reduzierte Schallschutzmaßnahmen oder gar ein kompletter Verzicht auf Schutzmaßnahmen möglich, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass diese Maßnahmen aufgrund besonderer Umstände nicht erforderlich sind.

FESTSETZUNGEN (gemäß § 89 BauO NRW)

1. Die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF) darf im Mittel der zur Erschließungsstraße orientierten Hauskante maximal 0,50 m über der natürlichen Geländeoberkante liegen. Die in einem Bereich von 25 m Abstand zur Bahnhofstraße gelegenen Gebäude dürfen ausnahmsweise eine im Mittel maximal0,10 m über der Straßenoberkante liegende OKFF aufweisen. (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
2. Doppelhaushälften sind prägnisch, d. h. mit einheitlicher hinterer und vorderer Gebäudeflucht, gleicher Traufe und Firsthöhe, gleicher Dachneigung sowie einheitlich in Material und Farbe, zu errichten. Ausnahmsweise ist ein Versatz der Gebäudehälften bis zu 1,5 m zulässig. Eine Abweichung in der Höhe von Traufe und First ist bis zu 1,0 m zulässig, sofern dies dem Höhenverlauf des Gelindes entspricht. (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
3. Untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Vorsätzer, Dachgauben) sowie Garagen und Nebenanlagen können von den festgesetzten Dachneigungen abweichen.
4. Die Grundstückstiefen zwischen der vorderen Gebäudeflucht und der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (= Vorgärten) sind mit Ausnahme von Zuwegungen und Stellplätzen als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Nicht zulässig ist die Verwendung von Kies, Kiesiin, Schotter, Steinen, Glasbruch und weiteren nicht organischen Materialien auf mehr als 10% der Vegetationsfläche. (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
5. Die Höhe von Grundstückseinfriedungen entlang der Bahnhofstraße darf eine Höhe von 0,8 m über den unmittelbar angrenzenden Rand der Verkehrsfläche nicht überschreiten. (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

NATÜRLICHE GELÄNDEHÖHEN in Meter über Normalhöhennull

Natürliche Geländehöhen
Auszug aus dem digitalen Geländemodell - Maßstab: 1:2,000 / Höhenraster 10 m x 10 m



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 einen 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 §§ 16 und 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. Zum Schutz der Brutvögel und Fledermäuse sind die Baufeldfreimachung nur vom 01.08. bis 28.02. und die Gebäudeentfernung nur vom 01.11. bis 28.02. zulässig. Diese Bauzeitenbeschränkungen können durch einen Fachgutachter maximal 10 Tage vor Baubeginn aufgehoben werden, wenn weder besetzte Brutplätze europäischer Vogelarten noch besetzte Quartiere von Fledermausarten vorkommen. Bäume mit einer potenziellen Winter-Quartierfunktion für Fledermäuse (Höhlen, Spalten, Stammrisse o. ä. in Stamm- oder Astbereichen mit Durchmesser ≥ 30 cm, oder nicht einsehbare Bäume mit Efeubewuchs) sind auch vom 1. November bis 28. Februar vor den Gehölzarbeiten durch Fachbegutachtung nach den Vorgaben des Merkblattes Anhaltsbäume (MKULNV NRW 2017) auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Sind Fledermäuse vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
5. Zum Schutz der Fledermäuse sind für die Außenbeleuchtung nur Leuchtmittel mit einem beschränkten UVA/UVA-Anteil zulässig (Hinweis: mattgläsige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten).
6. Notwasserwege sind von Querbauwerken (z.B. Hochborde) freizuhalten und möglichst leicht mulbig anzulegen, um einen ungehinderten Wasserabfluss zu gewährleisten.
7. 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.
8. Bei (Luft-/Wärme)pumpen handelt es sich i. d. R. um bauliche Anlagen, die hinsichtlich des Schallschutzes rechtlichen Anforderungen unterliegen. Neben baurdnungsrechtlich notwendigen Abständen sind anlagenspezifische Abstandserfordernisse, die u. a. in einem Leitfaden (für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten) der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft dargelegt sind, zu beachten.

BESTANDSHINWEISE

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze (vermarkt / unvermarkt)
- Gebäude Katasterbestand
- benachbarte Bebauungspläne
- 0,00 m ü. NHN — Höhe Schachtdeckel in Meter ü. NHN (Normalhöhennull) - die exakte Höhe ist in der Örtlichkeit zu prüfen
- Einzelbaum

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 21.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Altenberge, den 14.06.2023

gez. Reinke
(Bürgermeister) (Siegel)

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 05.06.2023 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Altenberge, den 14.06.2023

gez. Reinke
(Bürgermeister) (Siegel)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 12.12.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auflegung 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 14.06.2023

gez. Reinke
(Bürgermeister) (Siegel)

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung am 27.06.2023 in Kraft getreten.

Altenberge, den 27.06.2023

gez. i.V. Wolff
(Bürgermeister)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 13.03.2023 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Die erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB fand nach vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt am 16.03.2023 in der Zeit vom 27.03.2023 bis 21.04.2023 statt.

Altenberge, den 14.06.2023

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)

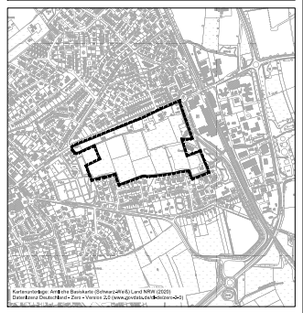
Die im Planungsbereich dargestellten Flurstücke und Grenzzeichen sind vollständig und geometrisch einwandfrei. Die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze sind vollständig nachgewiesen. Die Angaben beziehen sich auf den Aktualitätsstand der Katasterdaten vom 21.07.2020. AZ 20-06972. Höhenangaben und ergänzende Topographie sind von der Bescheinigung ausgenommen. Die Darstellung der Katastergrundlage kann außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes unvollständig sein.

gez. Reinke
(Bürgermeister)

Gemeinde Altenberge

Bebauungsplan Nr. 94
"Bahnhofshügel Teil II"

M. 1:1.000



Kartenunterlage: Amtliche Basiskarte (Differenzlaufkarte) Land NRW (2020)
Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Beratung • Planung • Bauleitung
Am Tie 7
49086 Osnabrück
Telefon (0541) 1818 - 0
Telefax (0541) 1818 - 111
E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Internet: www.pbh.org
pbh PLANUNGSBÜRO RAHM

Proj.-Nr.:20 180 013
Osnabrück, 02.06.2023