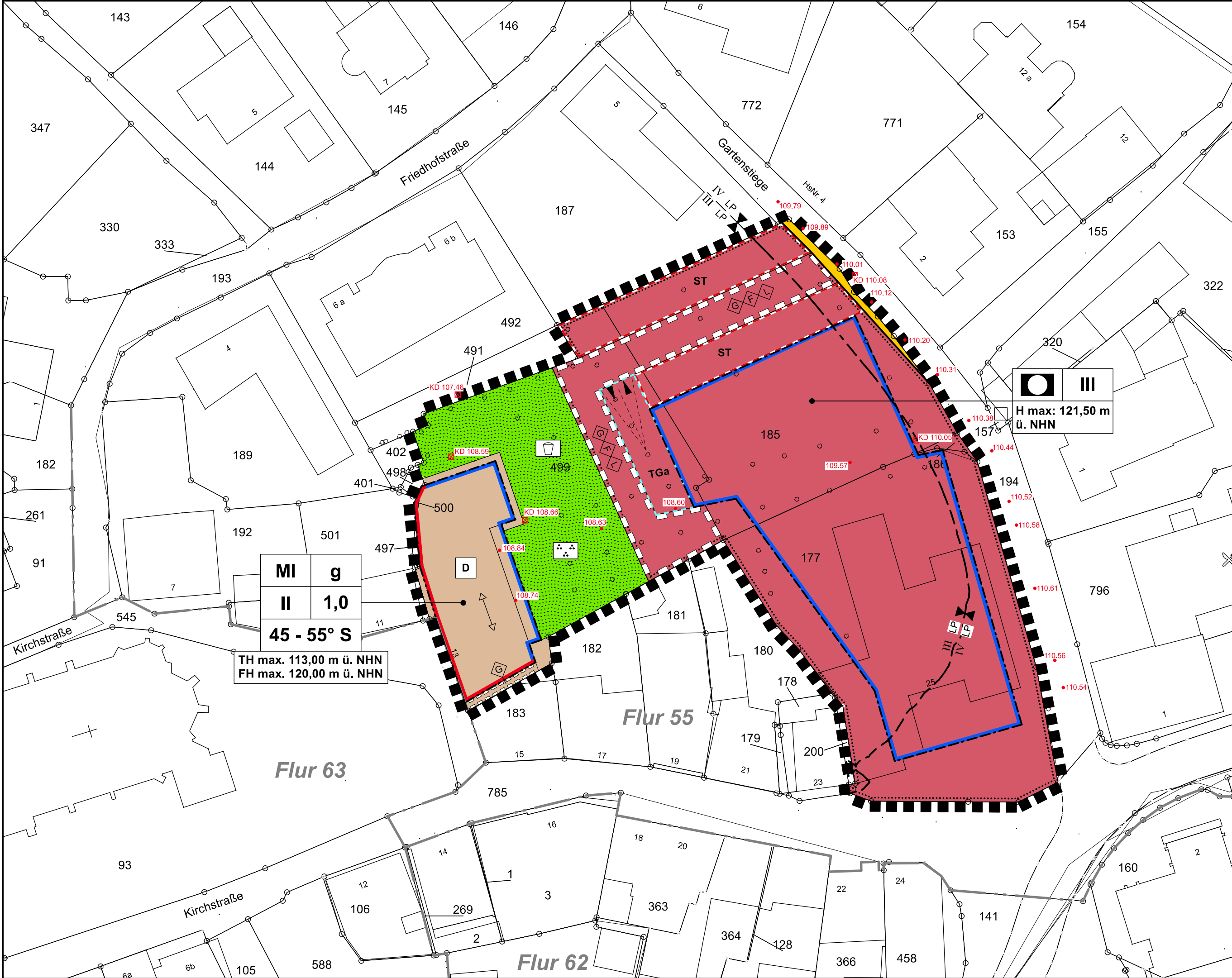




AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein, Stand: 20.03.2023
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Altenberge, den 19.12.2023.

Der Gemeinderat hat am 27.03.2023 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Mit Ratsbeschluss vom 05.06.2023 wurde dieser Aufstellungsbeschluss angepasst. Dieser Beschluss ist am 07.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Altenberge, den 19.12.2023

gez. Reinke
Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom 31.05.2023 bis einschließlich 30.06.2023 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Altenberge, den 19.12.2023

gez. Reinke
Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 31.05.2023 bis einschließlich 30.06.2023 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Altenberge, den 19.12.2023

gez. Reinke
Bürgermeister

Der Bau- und Planungsausschuss hat am 28.08.2023 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Altenberge, den 19.12.2023

gez. Reinke
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 05.09.2023 bis einschließlich 05.10.2023 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Altenberge, den 19.12.2023

gez. Reinke
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 30.10.2023 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Altenberge, den 19.12.2023

gez. Reinke
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Altenberge, den 19.12.2023

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 ____

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (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), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (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) vom 21.07.2018 (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) vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 248), 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) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

HINWEISE

- ARTENSCHUTZ**
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG ist in Anlehnung an § 39 BNatSchG ein Schnitt bzw. die Entfernung von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, d.h. in der Zeit vom 01.10. bis zum 29.02. eines jeden Jahres durchzuführen.
- DENKMALSCHUTZ**
Auf Basis der Historie des Ortes sowie der Lagekriterien ist innerhalb des gesamten Plangebietes grundsätzlich mit untertägig erhaltenen Befunden und Funden zu rechnen, welche in direktem Zusammenhang mit der allgemeinen Ortsgeschichte stehen.
Im Rahmen der Bauaktivitäten sind bodendenkmalpflegerisch notwendige Vor- bzw. Begleituntersuchungen durch eine archäologische Fachfirma zu leisten. In diesem Zusammenhang entsteht gem. § 27 DSchG NW die Kostentragungspflicht des Verursachers. Für die nähere Umgrenzung des Tätigkeitsspektrums der archäologischen Fachfirma sind durch die LWL-Archäologie für Westfalen in Abstimmung mit der Gemeinde Altenberge maßnahmenspezifische fachliche Rahmenbedingungen zu formulieren.
Dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind im Rahmen der Bautätigkeiten 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 Bauaufträgen 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. Der zeitliche Rahmen der Vor- und Begleituntersuchungen ist mit dem Amt für Bodendenkmalpflege und dem Westfälischen Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster, abzustimmen.
- KAMPFMITTEL**
Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich die Gemeinde Altenberge als örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen. Diese Stellen werden daraufhin unverzüglich den Kampfmittelbeseitigungsdienst informieren.
- EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN**
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese bei der auslegenden Stelle innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

MI Mischgebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

1,0 Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

H max: Maximale Höhe der baulichen Anlagen in Meter über NHN als Höchstmaß
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

FH max: Maximale Firsthöhe in Meter über NHN als Höchstmaß
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

TH max: Maximale Traufhöhe in Meter über NHN als Höchstmaß
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

g Geschlossene Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Baugrenze

Baulinie

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:

Öffentliche Verwaltungen

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Parkanlage

Spielplatz

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Stellplätze

Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB und zugleich Abgrenzung einer überbaubaren Fläche gemäß § 23 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO

Tiefgarage / Ein- und Ausfahrt

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Allgemeinheit

Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger

Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger

Lärmpegelbereiche

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze

Flurnummer

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Gebäude mit Hausnummer

Bestandshöhen in Meter ü. NHN

Vorhandene Bäume

FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

Dachneigung

Satteldach

TEXT

FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5- 10 BauNVO)
 - Mischgebiet
Im Mischgebiet ist die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gemäß § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 - Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässige Gebäudehöhe (H max.), Firsthöhe (FH max.) und Traufhöhe (TH max.) sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Oberkante der baulichen Anlage.

Die maximal zulässige Gebäudehöhen darf durch technische Anlagen und Aufbauten (wie zum Beispiel Antennen, Solaranlagen, Lüftungs- und Klimaanlage, Aufzugsüberfahrten) um maximal 2,50 Meter überschritten werden.
- BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
(gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) und § 23 (3) BauNVO)
 - Im Bereich mit festgesetzter geschlossener Bauweise sind vorhandene Traufgassen, die ein wesentliches Merkmal für die historische Bauweise darstellen, zu erhalten. Im Falle von Neubebauung muss ihre gliedernde Wirkung wieder architektonischen Ausdruck finden.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**
(gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
 - Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen sind auch außerhalb von überbaubaren Flächen sowie außerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gem. DIN 4109-1:
In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind bei Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Ähnlichem bzw. Büroräumen und Ähnlichem aufgrund der berechnet maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 von 64 bis 67 dB(A) (Lärmpegelbereich III bis IV) auf der Fläche für Gemeinbedarf bzw. 63 dB(A) (Lärmpegelbereich III) im Mischgebiet (MI) die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. R'w.ges) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Dächer etc.) einzuhalten.

Lärmpegelbereich III Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches Büroräume und Ähnliches	erf. R'w.ges = 33 dB erf. R'w.ges = 30 dB
Lärmpegelbereich IV Büroräume und Ähnliches	erf. R'w.ges = 32 dB
- FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN NATUR UND LANDSCHAFT**
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung sind Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem und nicht wetterbeständigem Metall nicht zulässig.

Planübersicht 1 : 5.000

Stand	10.10.2023
Bearb.	VI. / Bo
Plangröße	90 x 60
Maßstab	1 : 500

Planbearbeitung:

WP/ WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Dampfer Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100
stadtplaner@wolterspartner.de