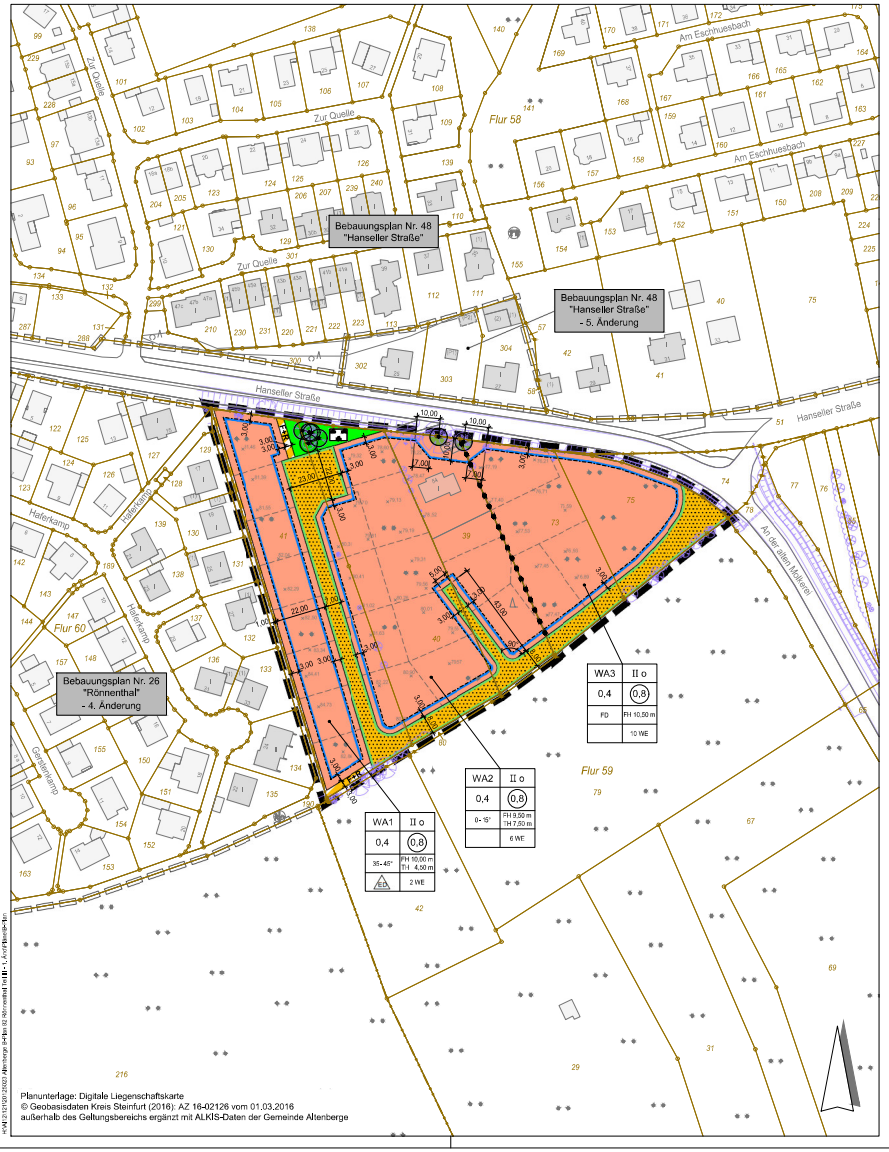
GEMEINDE ALTENBERGE

Bebauungsplan Nr. 92
"Rönnenthal Teil III" - 1. Änderung



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)
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)
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser 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)
F+R	Fuß- und Radweg

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünflächen (öffentlich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 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

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
35 - 45°	Dachneigungsspanne
FD	Flachdach

BESTANDSHINWEISE

	Flurgrenze
	Gebäude Katasterbestand
	benachbarte Bebauungspläne
	geplante Grundstücksgrenzen
	topografischer Bestand
56,20	Höhe natürliche Geländeoberkante in Meter über Normalhöhennull (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 08.11.21 .... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ...11.11.21... ortsüblich bekannt gemacht.

Altenberge, den 23.02.2022

gez. Reinke
(Bürgermeister) (Siegel)

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Nachhaltigkeit der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.11.21 .... 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 ..15.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.12.21.... bis ..28.01.2022 öffentlich ausgelegen.

Altenberge, den 23.02.2022

gez. Reinke
(Bürgermeister) (Siegel)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegen.

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 21.02.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Altenberge, den 23.02.2022

gez. Reinke
(Bürgermeister) (Siegel)

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung am 24.02.2022 in Kraft getreten.

Altenberge, den 24.02.2022

.....
(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 Katasteramt Kreis Steinfurt am ....).
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. Zum Schutz der Brutvögel und Fledermäuse sind die Baufeldfreimachung nur vom 01.08. bis 28.02. und die Gehölzentfernung 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 Methodenhandbuchs (MKLUNV 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 UV-Licht-Anteil zulässig (Hinweis: marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten).

FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)

1. In den "Allgemeinen Wohngebieten" (WA1-3) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen grundsätzlich unzulässig.
   (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
2. In dem "Allgemeinen Wohngebiet" (WA1) sind pro Wohngebäude maximal zwei, in dem "Allgemeinen Wohngebiet" (WA2) sind maximal sechs Wohneinheiten und in dem "Allgemeinen Wohngebiet" (WA3) sind maximal zehn Wohneinheiten zulässig.
   (§ 9 Abs. 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 Abs. 5 BauNVO)
4. Dächer von Gebäuden mit Dachneigungen von 0 - 15° sind zu mindestens 80% ihrer Fläche zu begrünen. Die Substratstärke soll mindestens 15 cm betragen.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

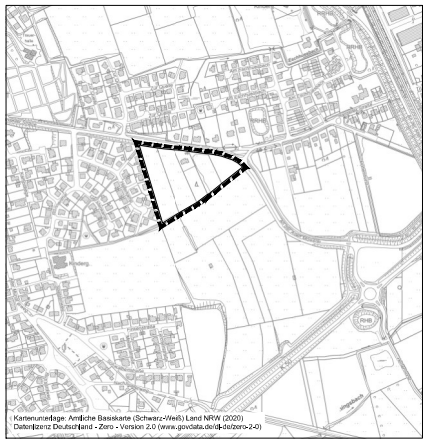
FESTSETZUNGEN (gemäß § 89 BauO NRW)

1. In dem "Allgemeinen Wohngebiet" (WA1) darf die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) bei den Hauptgebäuden maximal 4,50 m über der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden liegen. In dem "Allgemeinen Wohngebiet" (WA2) sind dies maximal 7,50 m. Untergeordnete Gebäude- vor- und -rücksprünge (maximal 50% der Trauflänge) werden hierdurch nicht berührt.
2. In dem "Allgemeinen Wohngebiet" (WA1) darf die Firsthöhe (oberster Punkt der äußeren Dachhaut) maximal 10,00 m über der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden liegen. In dem "Allgemeinen Wohngebiet" (WA2) sind dies maximal 9,50 m und im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA3) maximal 10,50 m.
3. Die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens darf im Mittel der zur Erschließungsstraße orientierten Hauskante maximal 0,50 m über der natürlichen Geländeoberkante liegen.
4. Doppelhaushälften sind profilgleich, d. h. mit einheitlicher hinterer und vorderer Gebäudeflucht, gleicher Traufe und Firsthöhe, gleicher Dachneigung sowie einheitlich in Material und Farbe, zu errichten.
5. Die Grundstücksflächen 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, Kiesseln, Schotter, Steinen, Glasbruch und weiteren nicht organischen Materialien auf mehr als 10% der Vegetationsfläche.

Gemeinde Altenberge

Bebauungsplan Nr. 92
"Rönnenthal Teil III" - 1. Änderung

M. 1:1.000



Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Internet: www.pbh.org

pbh PLANUNGSBÜRO HARTE

Proj.-Nr. 20 125 013
Osnabrück, 18.10.2021

.....
Unterschrift

20125013_B-Plan_EV_01.dwg