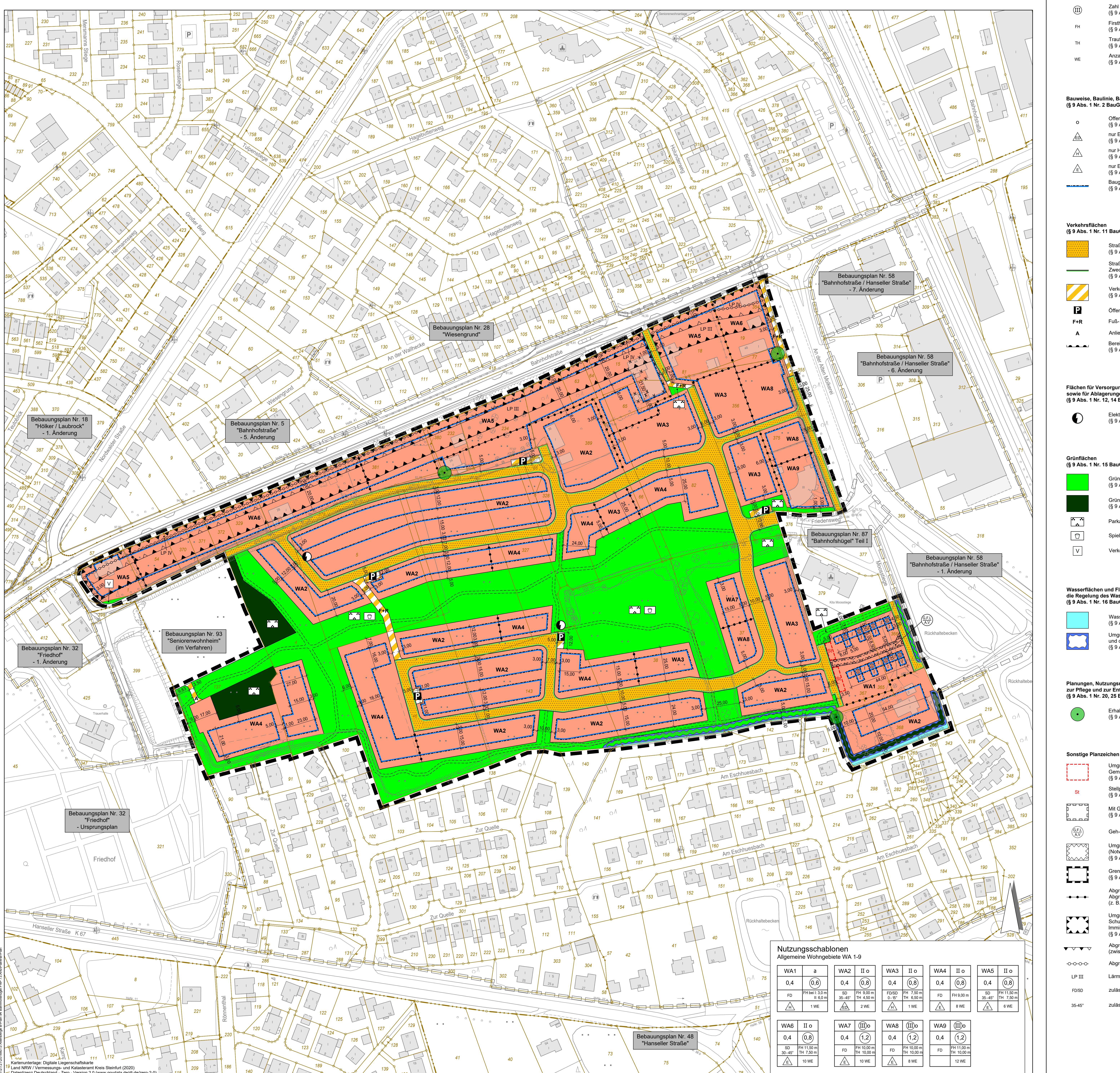




GEMEINDE ALTENBERGE

Bebauungsplan Nr. 94

"Bahnhofshügel Teil II"



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)
WAB	Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
0,8	Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,4	Grenzflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
III	Zahl der Vollgeschosse - zwingend (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
FH	Firtheite 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 Wohneneinheiten pro Gebäude - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bauweise, Baullinie, Bauprinzip (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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 Haushäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
△	nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
△	Bauprinzip (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Stadtverkehrsfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Stadtverkehrsgrenzung, auch gegenüber Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
F	Öffentliche Parkfläche
F+R	Fuß- und Radweg
A	Anliegerweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallsortung 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 (öffentliche)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Grünflächen (privat)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Parkanlage	
Spielplatz	
Verkehrsgrün	

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

Wasserfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (Uferlandstreifen)	(§ 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. 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Stellplätze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
St. (A)	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger
St. (A)	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Notwesenweg)
St. (A)	Grenze des räumlichen Gelungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)
St. (A)	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 9 Abs. 4, § 9 Abs. 5 und § 16 BauNVO)
St. (A)	Abgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltverhältnissen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
St. (A)	Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Schaltanlagen (zwischen Verkehrsflächen und Grenzlinien)
St. (A)	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpiegelbereiche (LP) gemäß DIN 4109
LP III	zulässige Dachform: Flachdach, Satteldach
LP III	zulässige Dachneigungswinkel

FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)

1. In den "Allgemeinen Wohngebieten" (WA1-9) sind Gartenbaubetriebe und Tannstellen grundsätzlich unzulässig (§ 9 Abs. 6 BauGB)
2. In den "Allgemeinen Wohngebieten" (WA1) sind nur Gartenbaubetriebe (auch Tropfhaus/Blumengärten) sowie Bauweise zulässig. Diese sind in winkeliger Form als Mittelstück auf zwei, bzw. als Randhaus auf einer Grundstücksgrenze zu errichten. Die Grundstückslänge darf pro angebaute Grenze auf der östlichen Seite des zweiligen Grundstückes maximal 15 m, auf der westlichen Seite maximal 5,5 m Länge betragen. (§ 2 Abs. 2 BauGB)
3. In den "Allgemeinen Wohngebieten" (WA1) sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge nur innerhalb der "Flächen für Stellplätze" zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind mit Ausnahme der Beschränkung von Festsetzung Nr. 3 auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zulässig (§ 9 Abs. 5 BauNVO)
5. Dächer von Gebäuden mit Dachneigungen von 0 - 15° sind zu mindestens 80% ihrer Fläche zu beplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
6. Innenflächen der privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Wegeflächen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
7. Vorfahrten zum Schutz vor Schallwirken

7.1 Zur Einhaltung nomineller Schallschutzaufgaben sind folgende Maßnahmen innerhalb der "Schallwandschutzbereiche" zu schaffen: Schallabschirmung der Außenwände im Sinne des BImSchG zu berücksichtigen;
7.1.1. In den mit Lärmpiegelbereichen III bis VI gekennzeichneten Flächen sind beim Neubau oder bei bauphysikalisch möglichen Änderungen an den Außenbauteilen des schallgeschützten Wohn-, Schall- und Außenflächenraums erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den in nachfolgenden Tabelle dargestellten Lärmpiegelbereichen sollen unterschiedliche Maßnahmen eingeführt werden.
7.1.2. Zur Schutz der Fledermaus und für die Außenbeleuchtung nur Leuchtmittel mit einem beschränkten UV-Licht-Anteil zulässig (hierzu: marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit durch die Fledermaus- und Vogelschutzrichtlinie und LED-Leuchten)
7.1.3. In den mit Lärmpiegelbereichen IV und V gekennzeichneten Flächen sind die Baulinien der Außenbauteile des Neubaus oder bei bauphysikalisch möglichen Änderungen an den Außenbauteilen des schallgeschützten Wohn-, Schall- und Außenflächenraums zu berücksichtigen.
7.1.4. In den Bereich zwischen der Bahnhofstraße und der "Abgrenzungslinie" von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Schaltanlagen (B. Schaltanlagen) darf die Höhe von 1,8 m über dem Normalhöhennull (NHN) nicht überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.2 Soweit bei der Einholung oder Änderung baulicher Anlagen das Freileitungsverbot nach § 67 BauNordr. geprägt wird soll die Leitungswandfläche vor geprüft werden, ob die mit dem Vorhaben möglicherweise verbundene Veränderung der Geländeoberfläche eine Baugenehmigungspflicht des Vorhabens aufhebt.

7.3 Bei (LW)Wärmeplatten handelt es sich d. R. um bauliche Anlagen, die hinsichtlich des Schallschutzes rechtliche Anforderungen unterliegen. Neben bauphysikalisch notwendigen Abständen sind ansonsten zusätzliche Abstandserfordernisse, die u. a. in einem Leitfaden (für die Verarbeitung von Schallschutzen gemäß § 10 BauNordr.) der Bndl. Länd.-Arbeitsgemeinschaft dargelegt sind, zu beachten

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 eingeschaut werden.
2. Dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Unteren Denkmalbehörde sind Bodendenkmale (kulturell geschichtliche sowie endgeltliche Bodendenkmale) sowie Veränderungen und Verfallszeichen der Bodendenkmale zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden.
3. Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Gründstücke zu gestatten, um die Unterlagen der Denkmalbehörde zu überprüfen.
4. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBL, I, S. 3786) in der zuletzt geänderten Fassung.
5. Die Planungsverordnung in der Neufassung vom 18.12.1990 (BGBL, I, S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.
6. Die Landesbauordnung (BauNordr. 2018) in der Fassung vom 21.07.2019 (GV. NRW. S. 411 bis 458), in der zuletzt geänderten Fassung.

PRÄAMBEL

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:
