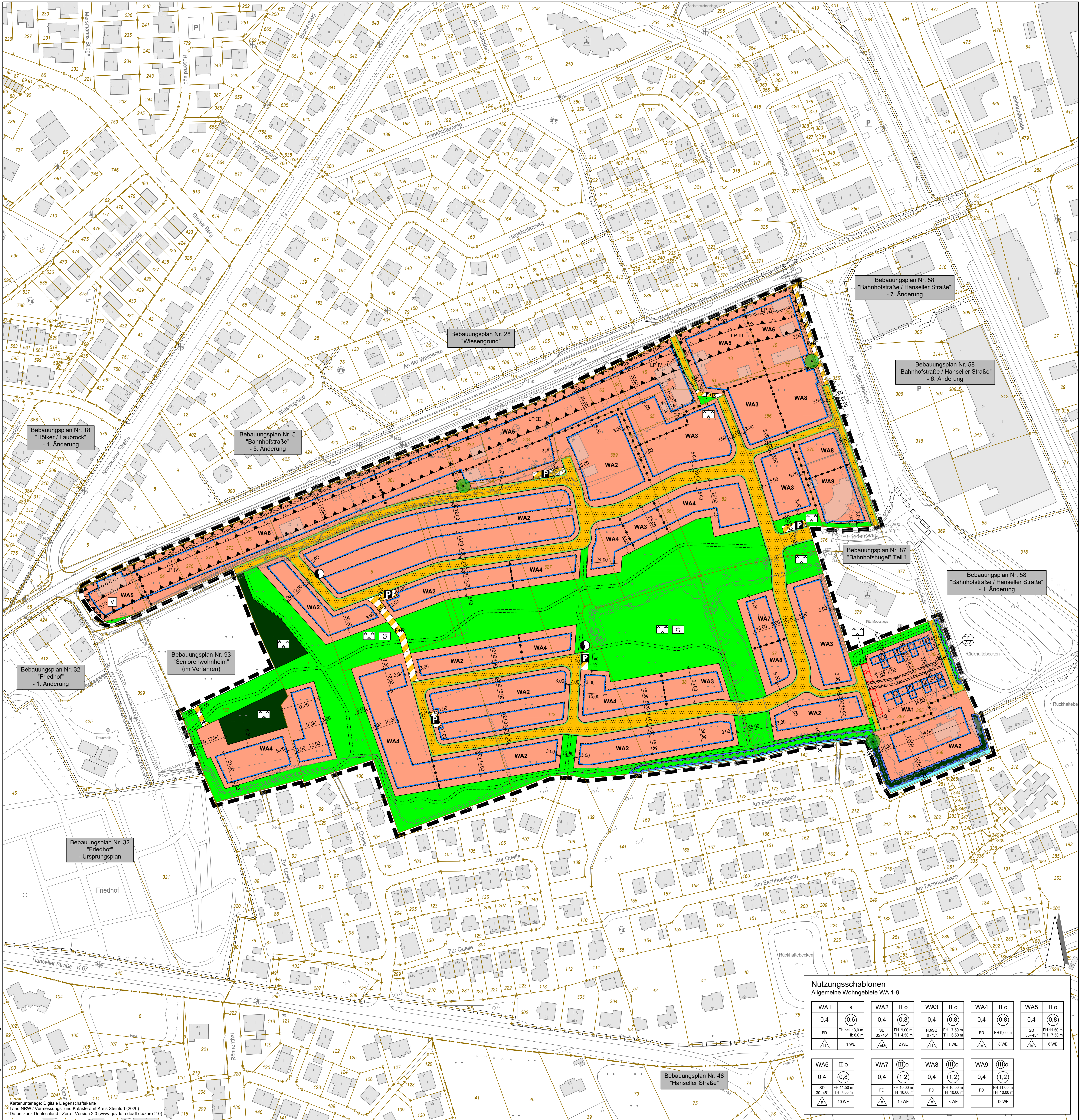




GEMEINDE ALTENBERGE

Bebauungsplan Nr. 94 "Bahnhofshügel Teil II"



FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BauGB, BauNVO
(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, §§ 11 bis 16 BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,4	Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
II	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
III	Zahl der Vollgeschosse - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
FI	Zahl der Vollgeschosse - zwingend (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
TH	Firsthöhe in Meter über OKFF - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
WE	Traufhöhe in Meter über OKFF - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
	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	Örtliche Parkfläche
F+R	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)

Elektrozit

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■	Grünflächen (öffentlich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
■	Grünflächen (privat) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
P	Parkanlage
□	Spielfeld
V	Verkehrsrain

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 (Uferandstreifen) (§ 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)
■	Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
■	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
■	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger
■	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Notwasserweg) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
■	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 2 BauNVO)
■	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
■	Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Schlafstätten (zwischen Verkehrsflächen und Grenzlinie)
■	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LP) gemäß DIN 4109
LP III	Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1
FD/SD	zulässige Dachform: Flachdach, Satteldach
35-45°	zulässige Dachneigungsspanne

Nutzungsschablonen
Allgemeine Wohngebiete WA 1-9

WA1	a	WA2	II o	WA3	II o	WA4	II o	WA5	II o
0,4	(0,6)	0,4	(0,6)	0,4	(0,6)	0,4	(0,6)	0,4	(0,6)
FD	PH 10,0 m TH 10,0 m	FD	PH 10,0 m TH 10,0 m	FD/SD	PH 10,0 m TH 10,0 m	FD	PH 10,0 m TH 10,0 m	FD	PH 10,0 m TH 10,0 m
1 WE	1 WE	2 WE	2 WE	1 WE	1 WE	2 WE	2 WE	2 WE	2 WE
WA6	II o	WA7	III o	WA8	III o	WA9	III o		
0,4	(0,6)	0,4	(1,2)	0,4	(1,2)	0,4	(1,2)		
FD	PH 10,0 m TH 10,0 m	FD	PH 10,0 m TH 10,0 m	FD	PH 10,0 m TH 10,0 m	FD	PH 10,0 m TH 10,0 m		
1 WE	1 WE	1 WE	1 WE	1 WE	1 WE	1 WE	1 WE		

FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 BauGB, BauNVO)

- In den "Allgemeinen Wohngebieten" (WA1-9) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen grundsätzlich unzulässig.
(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- In den "Allgemeinen Wohngebieten" (WA1) sind nur Gartenhofhäuser (auch "Eppichhaus-/Kriemhildhäuser" genannt) als Bauweise zulässig. Diese sind in winkelförmiger Form als Mittelbau auf zwei, bzw. als Randbau auf einer Grundstücksgrenze zu errichten. Die Grenzbebauung darf pro angebaute Fläche auf der östlichen Seite maximal 5,5 m Länge betragen.
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- In den "Allgemeinen Wohngebieten" (WA1) sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge nur innerhalb der "Flächen für Stellplätze" zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind mit Ausnahme der Beschneidung von Festsetzungen im Sinne des § 11 BauNVO zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Dächer von Gebäuden mit Dachneigungen von 0° bis 15° sind zu mindestens 80% ihrer Fläche zu begrünen. Die Substratschicht soll mindestens 10 cm betragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Innerhalb der privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Wegeflächen nicht zulässig.
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- Vorkehrungen zum Schutz vor Schallemissionen

Lärmpegelbereiche (LP) für den Außenlärm sind den erforderlichen Lärmschuttmass-Maßen der gesamten Außenbauteile von Außenbänken und Betondecken

Lärmpegelbereich	"maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R _{wa} der Außenbauteile in dB(A)	Büro- und Wohn- und Schlafräume	Büro- und Schlafräume	Büro- und Schlafräume
III	61-65	30	35	40	
IV	66-70	35	40	45	

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von R_{wa} > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.
Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im baurechtlichen Verfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabelle B1 der DIN 4109-1.

- 2.1.2. Schutzbedürftige Wohnräume (z. B. Schlafräume), die nur über eine zur Bahnhofstraße orientierte Bebauung verfügen, sind in dem Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der "Abgrenzungslinie von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Schlafstätten" durch schalltechnische Lüftungssysteme zu schützen.
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- 2.1.3. Im Bereich zwischen der Bahnhofstraße und der "Abgrenzungslinie von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Schlafstätten" sind Außenbänken im Außenbereich (z. B. Terrassen, Stützpläne) gegenüber der Bahnhofstraße in einer Mindesthöhe von 1,8 m über Oberkante der Außenbauteile abzusichern.
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- 2.1.4. Ausnahmeweise 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)

- Die Höhe des Erdgeschossfertigtbodens (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 ausnahmeweise eine im Mittel maximal 0,10 m über der Straßenoberkante liegende OKFF aufweisen.
(§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
- Doppelhaushalten sind proflig, d. h. mit einheitlicher hinterer und vorderer Gebäudeflucht, gleicher Trauf- und Firsthöhe, gleicher Dachneigung sowie einheitlich in Material und Farbe, zu errichten. Ausnahmeweise ist ein Versatz der Gebäudehöhen 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 Geländes entspricht.
(§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
- Untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Vordächer, Dachgauben) sowie Garagen und Nebenanlagen können von den festgesetzten Dachneigungen abweichen.
- Die Grundstückskanten zwischen der vorderen Gebäudeflucht und der erscheidenden öffentlichen Verkehrsfläche (= Vorgärten) sind mit Ausnahme von Zäunungen und Stellplätzen als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Nicht zulässig ist die Verwendung von Kies, Kiesel, Schotter, Splen, Glasbruch und weiteren nicht organischen Materialien auf mehr als 10% der Vegetationsfläche.
(§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
- Die Höhe von Grundstückseinfriedungen entlang der Bahnhofstraße darf eine Höhe von 0,8 m über der 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, KENNZEICHEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelwerke (z. B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) können im Zusammenhang mit der Erschließung in die Verfahrensunterlagen bei der Verwaltung eingesehen werden.
- Dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturschichtliche sowie geschichtliche Bodendenkmäler und Veränderungen in der natürlichen Bodenschicht) 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 geschichtlicher Bedeutung sind dem Amt für Bodendenkmalpflege zur wissenschaftlichen Bearbeitung zu überlassen. Erste Erdbeurteilungen sind rechtzeitig (14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege und dem Westfälischen Museum für Archäologie, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 46161 Münster, schriftlich mitzuteilen.
(§ 9 und §§ 16 und 17 DSchG NRW)
- Wenn sich bei Tiefbauarbeiten der Verdacht auf Kampfmitteleverkommen ergibt, sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmitteleinsatz zu verständigen.
- Zum Schutz der Bruchteile und Fließräume sind die Baufluchtlinie nur vom 01.08. bis 28.12. und die Gebäudegrenze nur vom 01.11. bis 28.02. zulässig. Diese Bauzeilenbeschränkungen können durch einen Fachgutachter maximal 10 Tage vor Baubeginn aufgehoben werden, wenn weder besetzte Bruchteile europäischer Vorgärten noch besetzte Quartiere von Fließräumen vorkommen. Bäume mit einer potenziellen Winter-Quartierfunktion für Fledermäuse (Höhlen, Spalten, Stämme, o. ä. in Stamm- oder Außenbereich mit Durchmesser > 30 cm, oder nicht einsehbare Bäume mit Fleubewuchs) sind auch vom 1. November bis 28. Februar vor den Gehölzarbeiten durch Fachbegutachtung nach den Vorgaben des Methodenhandbuchs (MKUNV 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.
- Zum Schutz der Fledermäuse sind für die Außenbeleuchtung nur Leuchtmittel mit einem beschriebenen UV-Licht-Anteil zulässig. Leuchtstoffe, die eine intensive UV-Strahlung ausstrahlen, sind zuzusetzen. Naturlandlampen und LED-Leuchten.
- Nachweise von Querbauelementen (z. B. Hochborde) freizuhalten und möglichst leicht mündig anzulegen, um einen ungehinderten Wasserabfluss zu gewährleisten.
- 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.
- Bei (Luft-)Wärmepumpen handelt es sich i. d. R. um bauliche Anlagen, die hinsichtlich des Schallschutzes rechtlichen Anforderungen unterliegen. Neben baurechtlich notwendigen Abständen sind anlagenspezifische Abstandsformeln, die u. a. in einem Leitfaden für die Verbesserung des Schallschutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bundes-Länder-Arbeitsgemeinschaft dargestellt sind, zu beachten.

BESTANDSHINWEISE

---	Flurgrenze
---	Flurstücksgrenze (vermark / unvermark)
■	Gebäude Katasterbestand
□	benachbarte Bebauungspläne
○	Höhe Schachdeckel in Meter i. NN (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. 3834) 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 Bauordnungsverordnung (BauO NRW) 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 21.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Altenberge, den 14.06.2023

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 12.12.2022 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 20.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung trafen vom 03.01.2023 bis 06.02.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

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

Altenberge, den 14.06.2023

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.

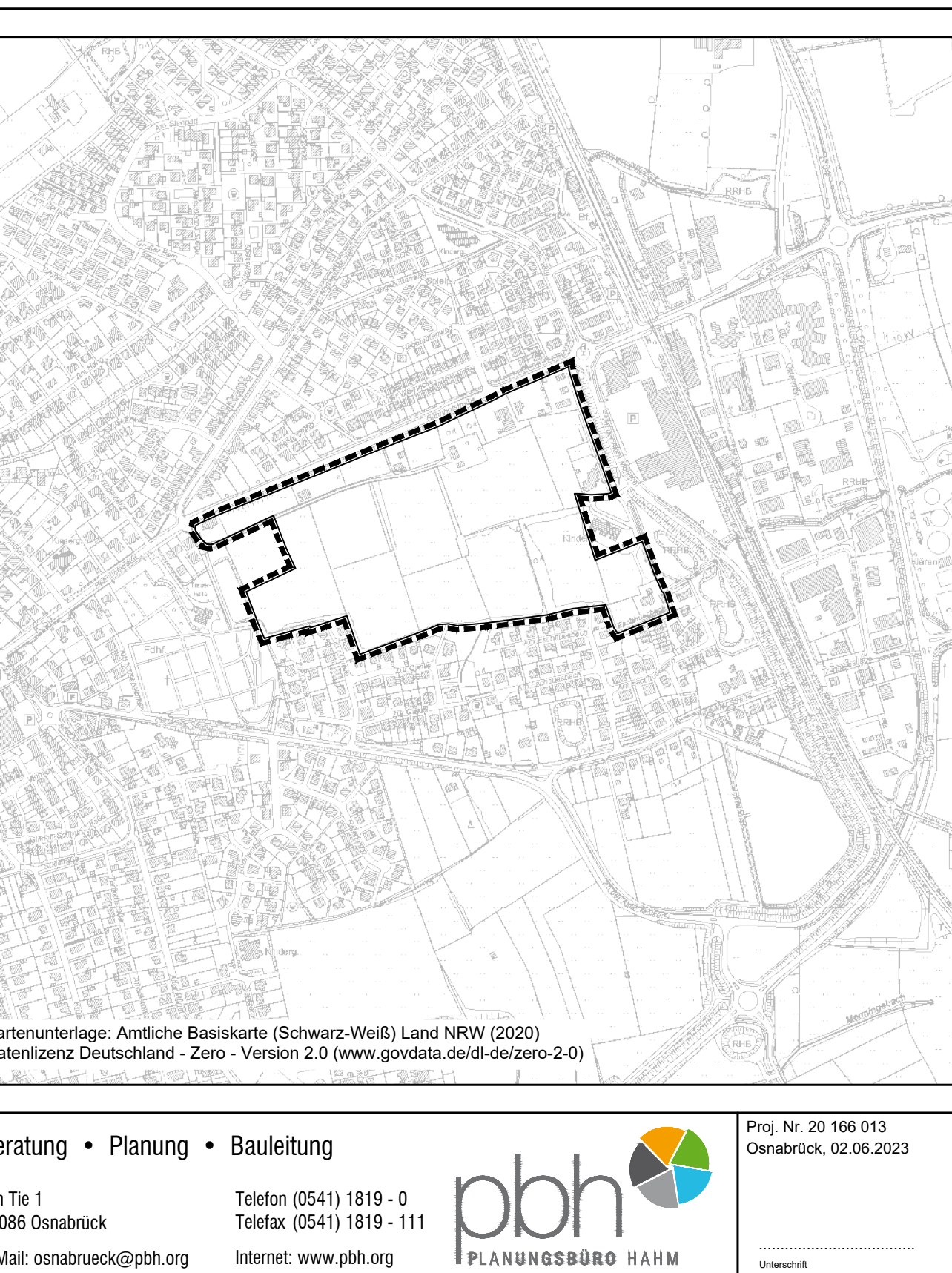
Abhängigkeiten und eingetragene Topographie sind von der Beschleunigung ausgenommen. Die Darstellung der Katastergrundlage kann außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes unvollständig sein.

Altenberge, den 14.06.2023

Gemeinde Altenberge

Bebauungsplan Nr. 94 "Bahnhofshügel Teil II"

M. 1:1.000



Kartenunterlage: Amtliche Basiskarte (Schwarz-Weiß) Land NRW (2023)
Datenherkunft: Deutschland - Zero - Version 2.0 (www.govdata.de/de/dataset-2-0)