

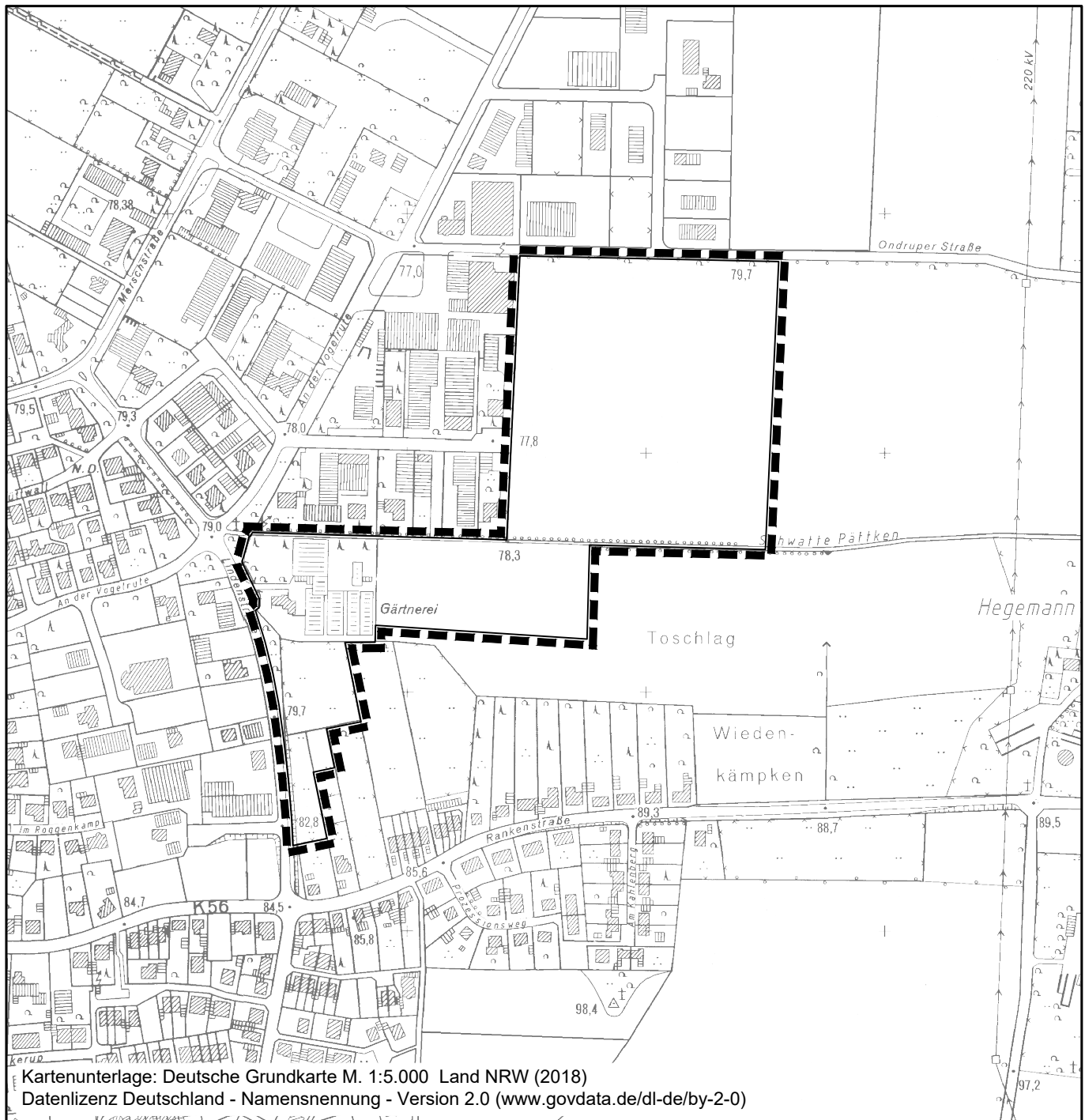


# Gemeinde Ascheberg

## Bebauungsplan Nr. H33 "GE-Gebiet Ondrup"

Entwurf

M. 1:1.000



Kartenunterlage: Deutsche Grundkarte M. 1:5.000 Land NRW (2018)

Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1  
49086 Osnabrück

E-Mail: [osnabrueck@pbh.org](mailto:osnabrueck@pbh.org)

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

Internet: [www.pbh.org](http://www.pbh.org)



Proj. Nr. 18 071 011  
Osnabrück, 21.04.2020

Unterschrift





## Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

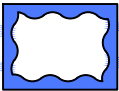
—◇— Fließgewässer (verrohrt)

## Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünflächen (zur Oberflächenwasserableitung)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

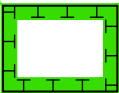


Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

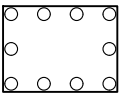


Zweckbestimmung Hochwasserrückhaltebecken

## 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)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

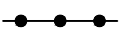


Wallhecke  
(gemäß § 1 Abs. 1 LFoG)

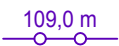
## Sonstige Planzeichen



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)



Abgrenzung unterschiedlicher Höhen der Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss (OKFF) in Meter über Normalhöhennull (NHN) - maximal

uz AK I-VII

unzulässige Abstandsklassen gemäß Abstandserlass NRW 2007

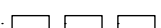
## HINWEISE



Flurgrenze



Gebäude Katasterbestand



Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne

# 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950) 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

## HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelwerke (z. B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) können 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. Im Plangeltungsbereich ist innerhalb der privaten Grundstücksentwässerung ggf. eine Behandlung von belastetem Niederschlagswassers RdErl. "Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren" vom 26.04.2004 vorzusehen, die der Genehmigung gemäß § 57 Abs. 2 LWG der zuständigen Behörde bedarf.  
Eine Vermeidung oder Verminderung belasteter Niederschlagsabflüsse kann z.B. durch eine Überdachung belasteter Flächen oder räumliche Konzentration der Vorgänge, die eine Verschmutzung des Niederschlagsabflusses erwarten lassen, erfolgen.
5. Aufgrund des langjährigen Betriebs einer Gärtnerei auf den Flurstücken Nr. 718, 719 und 815 (Grundstück Lindenstraße Nr. 13) können Böden vorliegen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Sofern bauliche Maßnahmen (z.B. Gebäudeabriss, Bodenentsiegelung/-verlagerung) durchgeführt werden sollen, ist zuvor in Abstimmung mit dem Kreis Coesfeld (Untere Bodenschutzbehörde) eine orientierende Bodenuntersuchung durch einen anerkannten Sachverständigen durchzuführen.

## **FESTSETZUNGEN** (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)

1. Der Planbereich ist gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO entsprechend des Abstandserlasses NRW vom 06.06.2007 gegliedert. Unzulässig sind die Betriebsarten der gemäß Planzeichnung festgelegten Abstandsklassen.
  - a) Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind ausnahmsweise die Betriebsarten der jeweils nächst niedrigeren, bzw. der niedrigsten Abstandsklasse zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass der Immissionsschutz gesichert ist.
  - b) Abweichend von Nr. 1 a) sind ausnahmsweise die in der Abstandsliste 2007 mit (\*) gekennzeichneten Betriebsarten der jeweils übernächsten niedrigeren Abstandsklasse zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass der Immissionsschutz gesichert ist.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe generell unzulässig. Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von in diesem Gebiet ansässigen Handwerksbetrieben, produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb, die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang (funktionale Zuordnung) und eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben sind. Diese sind auch nur dann ausnahmsweise zulässig, sofern die Grenze zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.  
Zulässig sind auch nur Verkaufsstellen, die überwiegend selbst hergestellte Waren veräußern sowie im Falle des Handwerksbetriebs solche Waren, die der Kunde des jeweiligen Handwerks als branchenübliches Zubehör betrachtet und die im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung steht. Zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche ist dabei der Handel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß differenzierter Sortimentsliste der Gemeinde Ascheberg aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept - Teilaktualisierung Mai 2016 unzulässig. Eine solche Verkaufsstelle ist als Fabrik- oder Werksverkauf bzw. Handwerksbetrieb mit Zubehörhandel zu beantragen.
3. Im Geltungsbereich sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO die gemäß § 8 Abs. 3 und § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.  
Ausnahmsweise zulässig sind jedoch Wohngebäude innerhalb des GE 2 Gebietes, sofern sie vor Rechtskraft dieses Bebauungsplanes bereits rechtmäßig entstanden sind.
4. Betriebsbereiche gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG bzw. Anlagen, in denen entsprechende Mengen gefährlicher Stoffe eingesetzt werden und die aufgrund dessen unter den Geltungsbereich der 12. BImSchV (Störfallverordnung) fallen, sind unzulässig.  
(§ 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO)
5. Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind mit heimischen oder eingebürgerten standortgerechten Laubböhlzern zu bepflanzen (siehe Pflanzenliste in der Begründung).  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a BauGB)
6. Auf Pkw-Stellplatzanlagen gemäß § 48 BauO NRW ist für jeweils 5 Stellplätze mindestens ein kleiner bis mittelgroßer heimischer oder eingebürgerter Laubbaum (2. - 3. Ordnung) in einer Mindestpflanzqualität von 16/18 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
7. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise die Länge der gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO genannten Hausformen nicht begrenzt. Die nach Landesbauordnung erforderlichen Grenzabstände sind einzuhalten.
8. Im Planbereich ist gemäß § 44 LWG das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen direkt oder falls dies nicht möglich ist, über das Entwässerungssystem der öffentlichen Verkehrsflächen in das angrenzende Gewässer einzuleiten. Die hierfür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Eine entsprechende Genehmigung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei der Stadt zu beantragen.
9. Die Gehölze innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind zu erhalten, durch standortgerechte heimische Gehölze zu ergänzen und durch regelmäßige Rückschnitte (auf den Stock) zu pflegen. Sie sind vor äußeren Einflüssen zu schützen. Geländemodellierungen sind nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
10. Eine Unterbrechung der südlich der Ondrup-Ondruper Straße gelegenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist für eine zwingend erforderliche Erschließung der GI-Flächen ausnahmsweise an maximal drei Stellen in maximal 10,0 m Breite zulässig. Pro Grundstück darf maximal eine Zufahrt angelegt werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. 20 BauGB)
11. Eine Überschreitung der festgesetzten Bauhöhen für in Fläche und Baumasse untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine, Zu- und Abluftanlagen, Anlagen für regenerative Energien ist ausnahmsweise um maximal 2,0 m zulässig, sofern diese Bauteile einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Traufe des Ortsganges bzw. der Attika einhalten.  
(§ 18 BauNVO)

## **FESTSETZUNGEN** (gemäß § 89 BauO NRW)

1. Im Geltungsbereich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind auch dann an Gebäuden bzw. an baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind (Schornsteine, Dachaufbauten, Pylone etc.) nur zulässig, wenn die Oberkante der Werbeanlage die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreitet. Bewegliche, blinkende, blendende, reflektierende oder lichtwechselnde Werbung ist unzulässig.  
(§ 89 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauO NRW)

# VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
In der Ratsitzung am ..... wurde der Aufstellungsbeschluss angepasst. Der angepasste Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Ascheberg, den .....

.....  
(Bürgermeister) (Siegel)

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ascheberg, den .....

.....  
(Bürgermeister) (Siegel)

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

Ascheberg, den .....

.....  
(Bürgermeister)

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... 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 ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Ascheberg, den .....

.....  
(Bürgermeister) (Siegel)

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

Ascheberg, den .....

.....  
(Bürgermeister)

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB wurde vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

Ascheberg, 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 am 27.06.2018). 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.