

Gemarkung: Herbern
 Flur: 12 und 42
 Flurstück: mehrere
 Katasterstand: 05.09.2019

HINWEISE

- BERGBAU**
Das Plangebiet kann in Zukunft bergbaulichen Einwirkungen unterliegen.
- NEBENANLAGEN / STELLPLÄTZE**
Garagen und Carports müssen auf der Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten (gem. AA-GARVO § 2 (2)).
- ALTLASTEN / KAMPFMITTELVORKOMMEN**
Ein Verdacht auf Altlasten besteht im Plangebiet nicht. Bodenbegrenzende Bauarbeiten sollten mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.
- BODENDENKMÄLER**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. die Bodeneingriffe können Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Ascheberg und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
Erste Erdbeobachtungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Reformstr. 10, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betreffenden Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder naturhistorische Untersuchungen durchführen zu können (§§ 8 DSCHG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- EINSICHTNAHME UNTERLAGEN**
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen (DIN 4109 & 45691), sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese im Rathaus der Gemeinde Ascheberg, Dienstadtstraße 7, 59387 Ascheberg innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.
- ARTENSCHUTZ**
Die Fällung / Rodung / Beseitigung von Gehölzen ist zum Schutz von Brutvögeln in Abhängigkeit von der Vorkommenszeit des allgemeinen Artenschutzes (§ 9a BundesnatSchG) nur in der Zeit vom 01.12. bis 28./29.02. durchzuführen. Dies gilt insbesondere auch für die Abhängigkeit von Nist- und Fludermauskästen. Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen im Sommer- und Übergangsquartier ist der Gebäudefuß in einem möglichen unterirdischen Zeitraum (01.12. – 28./29.02.) durchzuführen.
- HÖHEN / STRASSENRAUM**
Soweit in den textlichen Festsetzungen das Erdgeschoss sollte sich aus entwässerungstechnischen Gründen mindestens 0,2 m über der Oberkante der Straßendecke der nachfolgenden öffentlichen Verkehrsfläche befinden.
Zusammen mit dem Straßenausbauplan wird ein Höhenplan erstellt, welcher nach § 20 Abs. 4 BauO NRW Vorgaben für die Geländehöhen nach sich ziehen kann.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3100)
- Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 55), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gemeineordnung normoren-westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1904 (GV NRW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV NRW S. 558), 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 Umwelthaftungsrichtlinien (UVPfG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WA Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

0,5 Geschosflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

GH max: Maximale Gebäudehöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße (Kanaldeckelhöhe, siehe Plananlage), siehe textliche Festsetzung Nr. 2

GH max PD: Maximale Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Putzdach bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße (Kanaldeckelhöhe, siehe Plananlage), siehe textliche Festsetzung Nr. 2

TI max: Maximale Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße (Kanaldeckelhöhe, siehe Plananlage), siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

o Offene Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

o Straßenverkehrsfläche
o Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

o Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:
RRB Regenrückhaltebecken

SONSTIGE PLANZEICHEN

o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB „Papenbreite – 10. Änderung und Erweiterung“

o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 10 (2) BauNVO

Sichtdreieck - Hinweisliche Darstellung, sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

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

o Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger

o Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger

o Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flur 12
 Flurnummer

127
 Flurstücknummer

1
 Gebäude mit Hausnummer

o vorhandene Kanaldeckel
o geplante Kanaldeckel

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

o Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

o Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen

16 60 ° Dachneigung

GU geneigte Dachne

PD Putzdach

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) - (10) BauNVO)
 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Ausnahme gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Betriebsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tischkicker) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- Höhe der baulichen Anlagen**
 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 9,50 m.
 Bei Gebäuden mit Putzdach (PD) beträgt die maximale Gebäudehöhe 6,50 m.
 Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude beim geneigten Dach am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen, beim Putzdach durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit dem obersten Punkt der Dachhaut.
 Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage (Schnittpunkt Außenflächen der Dachhaut mit dem geneigten Dach). Bei Putzdaechern Schnittlinie der Wandaußenfläche mit dem obersten Punkt der Dachhaut.
 Die maximale Traufhöhe beträgt 4,50 m.
 Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenflächen der Außenwand mit dem Dachhaut.
 Bei Putzdaechern ist dieser Punkt auf der niedrigeren Seite des Daches bzw. des jeweiligen Dacheils, bei versetzten Putzdaechern auf beiden Seiten.
 Untergrenzt die Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten.
 Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut.
 Unterer Bezugspunkt für die geneigte Höhenfestsetzung ist die im Plan eingetragene Höhe Meter über NNW (Kanaldeckelhöhe) der geneigten Erschließungsstraße. Die Höhen sind im Verlauf der Straußbreite auf die Mitte der angrenzenden Grundstücke bezogen auszumitteln.
 3 **BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHCE** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) UND § 23 (3) BauNVO)
 3.1 Im Bereich mit festgesetzter offener Bauweise wird die maximale Baukörperlänge mit 25,00 m begrenzt.
 4 **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNHÄUSEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 4.1 In den Bereichen mit festgesetzter Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig.

FESTSETZUNGEN GEM. § 89 BAUO NRW I.V.M. § 9 (4) BAUGB

- STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**
Es sind die in der Bebauungsplanung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Ausnahmen von den festgesetzten Firstrichtungen sind zulässig, wenn die Nutzung von Solarenergie oder Solarteilwerke nachgewiesen wird.
- AUSSENWANDFLÄCHEN**
Als Fassadenmaterialien sind nur rot bis braunes oder weißes Mauerwerk und/oder Putz zulässig. Pro Gebäudeseite darf untergeordnet bis zu 20% ein anderes Material verwendet werden.
Klinker mit glänzender Oberfläche, bossierte Steine und Fassadenverkleidungen aus Glas und Kunststoffen sind unzulässig.
Bei Doppelhaushäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Abweichungen sind zulässig, wenn die Intention des städtebaulichen Bildes entsprechen.
- DACHEINDECKUNG**
Als Dachdeckung sind nur unglasierte rote, braunraue, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel bzw. Platten zulässig. Bei Nebenanlagen wie Garagen, Carports etc. sind auch andere Dachdeckungen zulässig.
- DACHFORM**
Die Dächer sind als geneigte Dächer (GD) mit einer Dachneigung von 15 bis 50° auszuführen.
Abweichungen sind zulässig, wenn ökologische und/oder energiesparende Dachdeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergieerzeugung) nachgewiesen werden können.
Für eingeschossige Anbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.
Für untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel, Dachgauben) sind auch Flachdächer zulässig.
- DACHAUFBAUTEN UND DACHEINSCHNITTE**
Dachaufbauten sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
Sie müssen einen Mindestabstand von 1,5 m von der Außenwand der Giebelseite einhalten und dürfen 1/3 der Baukörperlänge je Gebäudeseite nicht überschreiten.
- UNTERGEORDNETE BAUTEILE**
Untergeordnete Bauteile (wie Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen auf maximal der Hälfte der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten.
- GARAGEN UND STELLPLÄTZE**
Alle Garagen sind als begrünte Flachdächer oder mit einem Satteldach auszuführen.
Für Gebäude mit nur einer Wohneinheit sind 2 selbstständig anfahrbare Stellplätze herzustellen, für jede weitere Wohneinheit mindestens 1 weiterer selbstständig anfahrbarer Stellplatz herzustellen.
- VORGÄRTEN**
Vorgärten (Gartenflächen zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und der straßenseitigen Bepflanzung) sind bis auf die notwendige Erschließung (Zuewegung zu Garagen / Carport, Eintragung, notwendige Stellplätze) zu begrünen und gärtnerisch zu nutzen.
Dies bedeutet:
Diese Flächen sind mit Mutterboden anzudecken, zu bepflanzen und nicht zu befestigen. Stein- und Kiesflächen o. ä. sind nicht zulässig.
Der Vorgartenbereich darf die Zuewegung höchstens bis zu einer Breite von 1,50 m und getrennt hiervon für eine Zufahrt höchstens bis zu einer Breite von 0,50 m befestigt werden. Hiervon ausgenommen sind Fahrradstellanlagen und Standplätze für Abfallbehälter, sowie deren Erschließung.
- EINFRIEDRUNGEN**
Zur Abschirmung von privaten Freiflächen sind nur lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
Ausnahmeweise können blickdichte Einfriedungen (z.B. Gartenzäune) in Kombination mit einer lebenden Hecke in gleicher Höhe kombiniert werden.
- MÜLLTONNEN**
Mülltonnen dürfen in den Vorgärten nur untergebracht werden, wenn sie mit Hecken, Sträuchern oder anderen begrüntem Einfriedungen (Rankkonstruktionen) optisch von einer Seite mit einer maximalen Höhe von 1,2 m abgegrenzt werden.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasterwechsel überein, Stand: 05.09.2019
 Die Plananlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzonenverordnung.
 Ascheberg, den 22.09.2027

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Gemeinde hat am 04.07.2020 gem. § 2 i.V.m. § 13b des Baugesetzbuches die 10. Änderung und Erweiterung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am 06.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Ascheberg, den 22.09.2027

In der Zeit vom 16.09.2019 bis zum 07.10.2019 konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich zur Planung äußern.
 Dieser Beschluss ist am 06.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Ascheberg, den 22.09.2027

Diese 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 12.10.2020 bis 13.11.2020 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.
 Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 29.09.2020
 Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
 Ascheberg, den 22.09.2027

Der Rat der Gemeinde hat am 16.03.2021 gem. § 10 des Baugesetzbuches 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit aufgesetzt.
 Ascheberg, den 22.09.2027

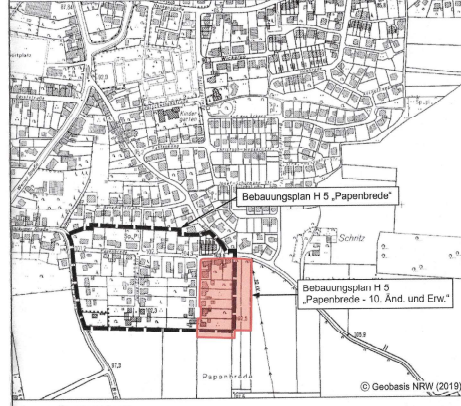
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes am 23.09.2027 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
 Ascheberg, den 22.09.2027

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes am 23.09.2027 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
 Ascheberg, den 22.09.2027

GEMEINDE ASCHEBERG

BEBAUUNGSPLAN H 5

„PAPENBREDE – 10. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“



PLANÜBERSICHT M 1:5.000

DATUM	16.03.2021	Satzungsbeschluss Änderung gemäß § 13b BauGB
PL ^{GR}	60 x 90	
BEARB.	Bo / Vi.	0 10 20 30 40 60 m
M.	1 : 1.000	

BÜRGERMEISTER **PLANARBEITUNG** **WP** MaßstabPartner
 Datum: 16.03.2021, 2:49:53, Content: Bebauungsplan H 5 - 10. Änderung und Erweiterung