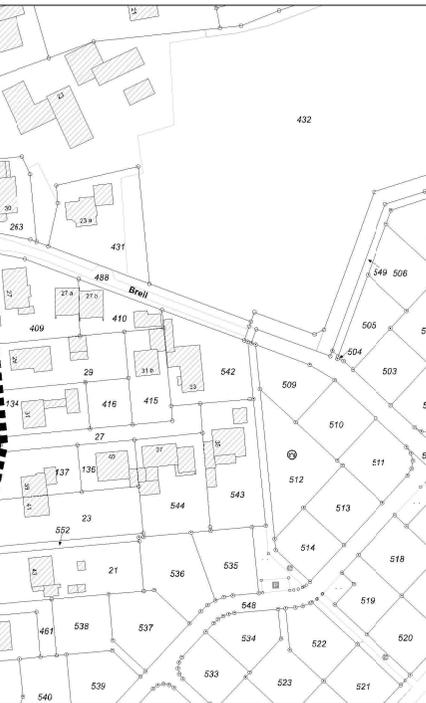


HINWEISE

- BERGBAU**
Das Flangebiet kann in Zukunft bergbaulichen Einwirkungen unterliegen.
- TIFFLUGGEBIET**
Über das Flangebiet verläuft in ca. 365 m Höhe über NN ein Abschnitt des mittlächerischen Nachflugsystems. Hierdurch mögliche Lärm- und Abgas-Emissionen sind zu dämpfen.
- NEBENANLAGEN / STELLPLATZE**
Garagen müssen auf der Zufahrtseite einen Abstand von mindestens 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten (gem. AA-GARVVO § 9 (2)). Auf dem jeweiligen Grundstück sind für die 1. Wohnung mindestens 2 Stellplätze und für eine 2. Wohnung ist mindestens 1 weiterer Stellplatz anzulegen. Der Stellplatzbedarf orientiert sich auf die Anlage der Vorantrag über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Richtzahlentabelle zur StellplatzVO NRW).
- VORZEIGENDE AUSGLEICHSMASSNAHMEN (CEF-MASSNAHMEN)**
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 4 (1) BNatSchG sind vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) auf der Fläche Gemarkung Ascheberg, Flur 02, Flurstück 6 umzusetzen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist vorzusehen auf der Fläche eine 2.500m² Obstbaumreihe sowie eine über 40 m lange Hecke aus Schleen oder Wildröschen anzulegen und im nördlichen Bereich einen 5 m breiten Algenstreifen zu entwickeln. Darüber hinaus werden bei der erforderlichen Nährstoff nach Maßgabe der vorliegenden Artenschutzprüfung (ASP) / Ökologischer Münster, Dez. 2013; ASP II: BtG-Consult 2018) angebracht. Die Fläche wird als extensives Grünland hangestellt. Die Maßnahmen werden entsprechend weitestgehend für die Dauer des Eingriffs gesichert. Als besondere CEF-Maßnahme für zwei Steinkeuzpaare wird zusätzlich auf den Grundstücken Gemarkung Ascheberg Flur 64, Flurstück 61u, Flur 74, Flurstück 453 ein extensives Grünland angelegt und jeweils mit einem Obstbaumcluster ausgestattet.
- ALTSTÄNDE / KAMPFMITTELVORKOMMEN**
Die Kampfmittelprüfung hat die im Bebauungsplan mit gekennzeichneten Bombardiererecken ergeben. Eine Sondierung in Form einer Oberflächendeklaration wurde in den gekennzeichneten Bereichen vorgenommen. Bei Tiefbauarbeiten gilt in den gekennzeichneten Bereichen eine gesonderte Vorsicht. Grundsätzlich gilt, dass wenn sich bei Tiefbauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, sämtliche Arbeiten sofort einzustellen sind und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen ist.
In dem mit gekennzeichneten Bereich wird im Vorfeld der Bereitstellung als Baugrundstück der Bodenaustausch des Oberbodens durch die Gemeinde vorgenommen.
Im Mischgebiet sind Nutzgartenzonen (Anbau von Pflanzen zum Verzehr) ohne Bodenaustausch unzulässig.
- EINWEISUNG UNTERLAGEN**
Sowohl in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen (DIN 4109 & 45991), sowie Güteböden und VDI-Schichten anderer Art – können diese im Rathaus der Gemeinde Ascheberg, Dieringstraße 7, 59387 Ascheberg innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.
- DENKMALSCHUTZ**
Werden bei Entlastungen kultur- und archaische Befunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.) ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Erkundung sofort der Gemeinde und dem Landschaftsbereitschaft Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster anzuzeigen und die Entdeckungsorte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Erste Erde sind rechtzeitig (14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, Am dem Spiecherm 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Rotenburger Palastgebäude, Gentpeter Straße 28b, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Baufragen ist das Bestimmen des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologischen und/oder paläontologischen Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- ENTWÄSSERUNG**
Zur allgemeinen Entwässerung der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet wird im westlichen Bereich (entlang des Flangebietes) die Anlage einer Entwässerungsrinne oder eines Versickerungsrinns als Grundstück empfohlen. Das gesammelte Regenwasser ist auf den jeweiligen Grundstück separat abzuführen. Ein Anschluss an den Regenwasserkanal der Gemeinde Ascheberg ist mit dem Tiefbauamt der Gemeinde Ascheberg abzustimmen.



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- WA Allgemeines Wohngebiet siehe textliche Festsetzung A Nr. 1.1 und 1.2
 - MI Mischgebiet siehe textliche Festsetzung A Nr. 1.3
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- II Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - TH max. Maximale Traufhöhe bezogen auf Oberkante zugeordneter Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung A Nr. 2
 - FH max. Maximale Firsthöhe bezogen auf auf Oberkante zugeordneter Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung A Nr. 2
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- o Offene Bauweise, siehe textliche Festsetzung A Nr. 3
 - ED Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung A Nr. 3
 - Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - + Fußweg / Radweg
- GRÜNLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
- Öffentliche Grünfläche
 - Schutz- und Trenngrün
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBUNDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB (Gleichen – sofern die Festsetzung gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB Flächen, unter der Baugruben ungeteilt oder für den Abbau von Mineralen bestimmt sind) siehe Hinweis Nr. 1
 - Flächen, deren Böden ebenfalls mit umweltauffälligen Stoffen (Kampfmitteln) belastet sein können, gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB
 - Flächen, auf denen vor Bereitstellung als Baugrundstück ein Austausch des Oberbodens vorzunehmen ist (siehe Hinweis Nr. 5)
 - Lärmpegelbereiche
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
 - Festgesetzte Bezugshöhen für die Trauf- und Firsthöhen in Meter über NNH, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Vorhandene Flurstücksgrenze
 - Vorhandene Gebäude
 - Geplante Grundstücksgrenze
 - Vorhandene Flurstücknummer
- FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**
- 20 - 43° Dachneigung

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3796), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)** vom 21.07.2018 (GV. NRW, S. 421), neu gefasst durch das Gesetz vom 30.05.2021, in Kraft getreten am 02.07.2021 (GV.NRW, S.822), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW, S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Wasserrecht für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW, S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2568), 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 (LandschG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW, S. 634), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gesetz über die Umweltauflagenprüfung (UVPfG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

TEXT

- A FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6 - 10) BauNVO)
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO (Betriebe des Betriebsleistungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) zulässig.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Im Mischgebiet ist die nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) unzulässig. Die Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 18 (2) Nr. 4 BauNVO)
- Innerhalb der baulichen Anlagen oberhalb des Plangebietes darf die Firsthöhe der zweigeschossigen Gebäude die Höhe von 9,50 m bezogen auf die Oberkante zugeordneter Erschließungsstraße „Breit“ nicht überschreiten. Innerhalb des Plangebietes darf die Traufhöhe (Sparranzerschneitpunkt mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks) der Gebäude die Höhe von 6,0 m bezogen auf die Oberkante zugeordneter Erschließungsstraße „Breit“ nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen ist die Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Straße „Breit“, ausgemittelt zwischen den jeweiligen seitlichen Grundstücksgrenzen. Sollte sich die Oberkante Straße nach Einbauaus gemittelt ändern, erfolgt eine entsprechende Anpassung. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von den Gebäuden ist mindestens 0,2 m über die jeweilige für das jeweilige Baugrundstück maßgebliche NN-Höhe zu erheben. Die Bezugshöhen NNH sind im Strahlenzug „Breit“ eingetragen.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEIMTEN IN WOHNGEBÄUDEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 3 BauGB)
- Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist je 1 Wohneinheit zulässig.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen Pegels der Außenluft sind im Plan gekennzeichnet.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Baurichtungspegel zur Tageszeit in dB(A)	Erforderliches Schalldämmmaß R _{outen} in dB	Büroräume und Ähnliches
I	55-65	bis 52	30	-
II	bis 60	53-57	30	30
III	61-65	58-62	35	30
IV	66-70	63-67	40	35
V	71-75	68-72	45	40
VI	76-80	73-77	50	45

Fenster von nachts genutzten Räumen (UfR, Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebietes – sofern die Fassade nicht als Fassade ausgeführt sind – höhere Außenlärmpegel als L_n=45 dB(A) (DIN 18095-1 Bd. 1) vorzusehen – zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/Richtschalldämmmaß ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämmmaßes R_{res} zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach (DIN 4109-2) ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmlastlage gestiegene Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

(Grundlage: Uppenkamp + Partner (Ahaus, 08.05.2018): Immissionschutzgutachten, Schallimmissionsgutachten (Verkehrslärm; zum BP Nr. A73 und A74 der Gemeinde Ascheberg)

- NACHWEIS VON STELLPLATZEN** (gem. § 49 (3) BauO NRW) sind je Wohneinheit 2 Stellplätze anzulegen bzw. auf dem Grundstück nachzuweisen.

B FESTSETZUNGEN GEM. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- AUSSENWÄNDLÄCHEN**
Die Außenwände sind nur in Verbindermauerwerk zulässig. Pro Seite darf untergeordnet bis zu 20% ein anderes Material verwendet werden (z.B. Konstruktionen aus Putz, Metall/Glas oder Holz). Unzulässig sind Klinker mit glasierter Oberfläche, gelbe Klinker/Vorwerksteine, bestreite Steine und Fassadenverkleidungen aus Bitumen und Kunststoffen.
- DACHFORM**
Es sind nur geneigte Dächer (GD) zulässig. Ausnahmen sind auch geringere Dachneigungen zulässig, wenn ökologische und/oder energiesparende oder -erzeugende Dachdeckungen (z.B. Dachbegrünung, Glasdächer zur Solarenergieerzeugung) verwendet werden. Für eingeschossige Anbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.
- DACHEINDECKUNG**
Als Dachdeckung sind nur unglasierte rote, tonraue, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel bzw. Platten zulässig. Glasdächer zur Solarenergieerzeugung sind zulässig.
- VORGARTEN ENFRIEDRUNGEN**
Vorgärten zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze sind mit Rasen, Sträuchern, Bodendecken und sonstigen Grünpflanzen zu begrünen. Stein- und Kiesflächen o.ä. sind nicht zulässig.
Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,8 m zulässig. Der Vorgartenbereich darf für den Zugang bis max. 1,50 m breit, für Stellplätze und für die Zufahrt (in Summe max. 6,00 m breit) befestigt werden. Gem. § 31 (1) BauGB darf bei der Errichtung eines Doppelhauses ausnahmsweise von der max. Zufahrtsbreite von max. 6,00 m abgesehen werden. Nebenanlagen sind in den Vorgärten unzulässig.
- MÜLTONNEN**
Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn sie mit Hecken, Sträuchern oder anderen begrünen Einbautungen (Rankkonstruktion) optisch von drei Seiten mit einer Höhe von 1,20 m abgegrenzt werden.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katastermaßstab überein. Stand: __. __. __. Die Planung erfolgt unter der Annahme, dass die Anforderungen des § 1 der Planzonenverordnung, Ascheberg, den __. __. __.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Gemeinde hat am __. __. __. gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am __. __. __. ortsüblich bekannt gemacht worden. Ascheberg, den __. __. __.

Bürgermeister: _____ Schriftführer: _____

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Gemeinde hat am __. __. __. gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Ascheberg, den __. __. __.

Bürgermeister: _____

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit von __. __. __. einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am __. __. __. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Ascheberg, den __. __. __.

Bürgermeister: _____

Der Rat der Gemeinde hat am __. __. __. gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird nemal aufgelegt. Ascheberg, den __. __. __.

Bürgermeister: _____

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am __. __. __. öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Ascheberg, den __. __. __.

Bürgermeister: _____

GEMEINDE ASCHEBERG

BEBAUUNGSPLAN A 73

„BAHNHOFSGÄRTEN“

Geobasis NRW (2021)

PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM	16.05.2022	Satzungsbeschluss
PL ⁰⁴	60 x 90	
BEARB.	Vl / Bo	
M.	1 : 1.000	

BÜRGERMEISTER: _____ PLANBEARBEITUNG: **WP/** **MoltensPartner** (Stadt von CEN)
 Geringer Straße 14 · 42699 Solingen · Tel.: 0212 4544-0
 42699 Solingen · Tel.: 0212 4544-200
 w.p.m@moltenpartner.de