



**AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.  
Stand: ...  
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.  
Ascheberg, den ...

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Gemeinde hat am ...  
gem. § 2 i.V.m. § 13b des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.  
Dieser Beschluss ist am ...  
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: ... Schriftführer: ...

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ... bis ... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.  
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: ... Schriftführer: ...

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

Bürgermeister: ... Schriftführer: ...

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

Bürgermeister: ... Schriftführer: ...

**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. 3786).

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), 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.

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (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. 559), 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 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** 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** Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1  
WA1 WA2 siehe textliche Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW

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

0,4 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß  
GH max: Maximale Gebäudehöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße (Straßenhöhen siehe Planeintrag), siehe textliche Festsetzung Nr. 2  
TH max: Maximale Traufhöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

**ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 3  
Baugrenze

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

**Strassenverkehrsfläche**  
Strassenbegrenzungslinie  
Zweckbestimmung:  
- Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNG DES WASSERABFLUSSES gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB**

**Fläche für die Regelung des Wasserabflusses**  
Rückhaltung von Oberflächenwasser

**FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

**Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung**  
Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB**  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB  
Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger

**BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

Flurgrenze  
Flurnummer  
Flurstücksgrenze  
Flurstücksnummer  
Gebäude mit Hausnummer  
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
Straßenhöhen in Meter über NHN  
Vorhandene Leitungen

**FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)  
35 - 45 ° Dachneigung  
SD Satteldach  
GD Geneigte Dächer

**TEXT**

**A FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**

**1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

a) Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) unzulässig.  
b) Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

a) Die maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen sind die in der Planzeichnung eingetragene NHN-Höhen. Die Bezugshöhe je Baugrundstück ist die Oberkante Fahrbahnmittelle der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (OK fertige Erschließungsanlage), gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks.  
b) Die max. Gebäudehöhe bildet die Oberkante der baulichen Anlage (Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut beim geneigten Dach (GD) oder Satteldach (SD)). Beim Pultdach ist diese Höhe der oberste Abschluss der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut (First).  
c) Die maximal zulässige Traufhöhe ist definiert als Schnittlinie der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Pultdächern ist dieser Punkt auf der niedrigeren Seite des Daches bzw. des jeweiligen Dachteils, bei versetzten Pultdächern auf beiden Seiten.

**3 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

a) Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 89 (2) BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**

**1) STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**  
Im WA1 sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig.

**2) AUSSENWANDFLÄCHEN**  
Als Fassadenmaterialien der Hauptgebäude sind nur rot bis braunes oder weißes Mauerwerk und / oder Putz zulässig. Pro Fassadenseite ist die Verwendung von max. 20 % anderer Materialien zulässig. Klinker mit glasierter Oberfläche, gelbe Klinker/Vormauersteine und Holzblockhäuser sind unzulässig.  
b) Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.

**3) DACHFORM**

a) Im Bereich WA1 - entlang der Bernhard-Spetsmann-Straße - sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 45° zulässig.  
b) Im Bereich WA2 - rückwärtig Bernhard-Spetsmann-Straße - sind Neigungsdächer (GD) generell zulässig.  
c) Für eingeschossige Anbauten und untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel Dachgauben), sind auch Flachdächer zulässig.

**4) DACHAUFBAUTEN UND DACHEINSCHNITTE**

a) Dachaufbauten sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.  
b) Sie müssen einen Mindestabstand von 1,50 m von der Außenwand der Giebelseite einhalten und dürfen 1/2 der Baukörperlänge je Gebäudesite nicht überschreiten.

**5) DACHEINDECKUNG**

a) Alle Dächer sind mit unglasierten roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen oder Ziegeln einzudecken.  
b) Abweichungen zur Dacheindeckung sind zulässig, wenn ökologische und / oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung) nachgewiesen werden können.  
c) Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Untergeordnete Bauteile dürfen in Materialien abweichen.  
d) Solaranlagen  
Bei geneigten Dächern sind auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen und dürfen den Dachrand nicht überschreiten. Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,50 m einhalten; flächenbündig mit der Dachhaut eingesetzte Anlagen sind davon jedoch ausgenommen.

**6) UNTERGEORDNETE BAUTEILE**

a) Untergeordnete Bauteile (wie Vorbauten, Erker Zwerchgiebel) dürfen auf maximal der Hälfte der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten.

**7) GARAGEN UND STELLPLÄTZE**

a) Alle Garagen sind als begrünte Flachdächer oder mit einem Satteldach auszuführen.  
b) Für Gebäude mit nur einer Wohneinheit sind 2 selbstständig anfahrbare Stellplätze herzustellen.  
c) Für Gebäude mit zwei Wohneinheiten sind insgesamt 3 selbstständig anfahrbare Stellplätze herzustellen.

**8) VORGARTEN**

a) Vorgärten sind die Flächen zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und der straßenseitiger Baugrenze. Vorgärten sind bis auf die notwendige Erschließung (Zufahrt zu Garagen, Carports, zu Fahrradabstellanlagen und notwendigen Stellplätzen, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Dies bedeutet:  
- dass die Flächen mit Mutterboden anzulegen und mit Rasen, Sträuchern, Bodendeckern und / oder Grünpflanzen zu bepflanzen sind. Stein- und Kiesflächen o.ä. sind nicht zulässig.  
- Der Vorgartenbereich darf für die Zuwegung höchstens bis zu einer Breite von 1,50m und getrennt hiervon für die Zufahrt höchstens bis zu einer Breite von 6,00 m befestigt werden. Hiervon ausgenommen sind Fahrradabstellanlagen und Standplätze für Abfallbehälter und deren Erschließung.

**9) EINFRIEDUNGEN**

a) Zur Abschirmung von privaten Freiflächen sind nur lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.  
b) Ausnahmsweise können blickdichte Einfriedungen (z.B. Gartenzäune) in Kombination mit einer lebenden Hecke in gleicher Höhe kombiniert werden.

**HINWEISE**

**1 BERGBAU**  
Das Plangebiet kann in Zukunft bergbaulichen Einwirkungen unterliegen.

**2 ALTLASTEN / KAMPFMITTELVORKOMMEN**  
Ein Verdacht auf Altlasten besteht im Plangebiet nicht. Bodeneingreifende Bauarbeiten sollten mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Wenn sich bei Tiefbauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

**3 BODENDENMÄLER**  
Dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde Ascheberg 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).

**4 GARAGEN/ STELLPLÄTZE**  
Garagen und Carports müssen auf der Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,00 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten (gem. AA-GARVO § 2 (2)).

**5 ARTENSCHUTZ**  
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG ist in Anlehnung an § 39 BNatSchG eine Gehölzentrümmer - einschließlich ein Rückschnitt (Auf-den-Stock-setzen) - nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03 bis zum 30.09 eines jeden Jahres durchzuführen. Weiterführende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

**6 HÖHEN / STRASSESAUSBAU**  
Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss sollte sich aus entwässerungstechnischen Gründen mindestens 0,20 m über der für das jeweilige Baugrundstück maßgeblichen NHN-Höhe befinden. Zusammen mit dem Straßenausbauplan soll ein Höhenplan erstellt werden, welcher nach § 58 Abs. 4 BauO NRW Vorgaben für die Geländehöhen nach sich ziehen kann.

