

Hinweise

- Aufgehobene Rechtsvorschriften**
- Die von diesem Bebauungsplan erfaßten räumlichen Teile des Bebauungsplans Nr. 66 Teil 1 - Thieweg - Abschnitt 2 sind aufgehoben worden.
 - Die örtlichen Bauvorschriften, die für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66 Teil 1 - Thieweg - Abschnitt 2 gelten, sind für die von diesem Bebauungsplan erfaßten räumlichen Teile des v. g. Bebauungsplans (siehe Hinweis Nr. 1) aufgehoben worden.
- Wasserversorgung**
- (1) Die Wasserversorgung fällt in die Zuständigkeit der Stadtwerke Ahaus GmbH. Ein Anschluss- und Benutzungszwang für die öffentliche Wasserversorgung besteht nicht.
(2) Soll eine Wasserversorgungsanlage i. S. des § 3 Nr. 2 TrinkwV errichtet oder erstmalig oder wieder in Betrieb genommen werden oder soll sie an ihren Wasser führenden Teilen baulich oder betriebstechnisch so verändert werden, dass dies auf die Beschaffenheit des Wassers für den menschlichen Gebrauch Auswirkungen haben kann, oder geht das Eigentum oder Nutzungsrecht an einer Wasserversorgungsanlage an eine andere Person über, so haben der Unternehmer oder sonstige Inhaber dieser Wasserversorgungsanlage dies dem Gesundheitsamt spätestens vier Wochen vorher anzuzeigen (§ 13 (1) Satz 1 TrinkwV).
- Abwasserbeseitigung**
- Für das auf den Grundstücken im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser besteht grundsätzlich Anschluss- und Benutzungszwang. Beabsichtigt der Grundstückseigentümer die Nutzung des auf seinem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers als Brauchwasser, so hat er dies der Stadt Ahaus anzuzeigen (§ 9 (5) und § 11 Entwässerungssatzung der Stadt Ahaus).
- Schutz von Bäumen und sonstigen Gehölzen**
- Die weiteren Planungen und sonstigen Maßnahmen im Plangebiet sind, soweit der Schutzbereich von Bäumen berührt ist, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erhalten oder anzupflanzen sind, frühzeitig mit der Stadt Ahaus abzustimmen. Die Vorschriften der DIN 18920 sind zu beachten. Als Schutzbereich gilt die Fläche unter der Baukrone (Traufbereich) zuzüglich 1,5 m, bei Säulenform zuzüglich 5 m nach allen Seiten.
- Denkmalschutz und Denkmalpflege**
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der unteren Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen und die Fundstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. (§§ 15 und 16 DSchG).

Verfahrensvermerke

Dieser Bebauungsplan ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt worden. Die Absicht, diesen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufzustellen, ist i. V. m. der Bekanntmachung nach § 2 (1) Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 13a (3) BauGB).

Der Rat der Stadt hat am **26. Februar 2009** beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am **27. u. 28. April 2009** gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Von der Beteiligung der Bezirksplanungsbehörde nach § 32 LPiG ist gem. § 32 (6) LPiG abgesehen worden.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB ist gem. § 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (2) Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen worden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a (3) Satz 1 Nr. 2 BauGB ist gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 (2) BauGB durchgeführt worden. Die Bekanntmachung nach § 3 (2) BauGB enthält einen entsprechenden Hinweis.

Der Entwurf dieses Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom **06. Mai 2009** bis einschließlich **05. Juni 2009** öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am **27. und 28. April 2009** ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Die nach § 4 (2) BauGB Beteiligten sind von der Auslegung benachrichtigt worden. Der Rat der Stadt hat am die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen geprüft; das Ergebnis ist mitgeteilt worden (§ 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (2) Satz 1 Nr. 2 und § 3 (2) BauGB).

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB ist gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 (2) BauGB durchgeführt worden (§ 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (2) Satz 1 Nr. 3 und § 4a (2) BauGB).

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt am gem. § 10 (1) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauO NRW sowie den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen worden. Die Begründung wurde gebilligt.

Dieser Bebauungsplan ist am ausgefertigt worden.

Der Beschluss über diesen Bebauungsplan ist am gem. § 10 (3) Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung ist gem. § 10 (3) Satz 3 BauGB darauf hingewiesen worden, wo der Bebauungsplan mit der Begründung eingesehen werden kann. In dieser Bekanntmachung ist ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 (3) Satz 1 und 2 und (4) BauGB, des § 215 (1) BauGB sowie auf die Vorschriften des § 7 (6) GO hingewiesen worden.

Dieser Bebauungsplan ist am gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB i. V. m. § 6 (1) Satz 2 BkannmV in Kraft getreten.

Ahaus, den

.....
(Felix Büter)
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Festsetzungen (§ 9 (1), (1a), (2), (2a), (3), (4) und (7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 14 BauNVO)		
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	- siehe Text Nr. 01 und 02 -

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)		
z.B. 0,3	Grundflächenzahl	- siehe Text Nr. 03 -
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
	Höhe baulicher Anlagen	- siehe Text Nr. 04 -
z.B. FH 9,5 m	Firsthöhe als Höchstmaß	
z.B. TH 6,3 m	Traufwandhöhe als Höchstmaß	
z.B. SH 0,4 m	Sockelhöhe als Höchstmaß	

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)		
	offene Bauweise	
	nur Einzelhäuser zulässig	- siehe Text Nr. 06 -

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)		
	Baugrenze	- siehe Text Nr. 05 -

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauO NRW)		
SD	Satteldach	
z.B. 35° - 45°	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß	
	Stahlmattenzaun	- siehe Text Nr. 10 -

Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
	Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen	
z.B. 14,0	Maßzahlen in Metern	

Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen/Vermerke (§ 9 (6) und (6a) BauGB)

Sonstige Darstellungen		
	vorhandene Gebäude	
	abzubrechende Gebäude	
	Flurgrenze	
Flur 20	Flurnummer	
	Flurstücksgrenze	
63	Flurstücksnummer	

Text

Festsetzungen (§ 9 (1), (1a), (2), (2a), (3), (4) und (7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 14 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
01. In dem WA-Gebiet sind **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** allgemein zulässig (§ 1 (6) Nr. 2 BauNVO).
02. Die Ausnahmen in § 4 (3) Nr. 2 bis 4 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)
03. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden. § 19 (4) Satz 2 und 4 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- Oberer Bezugspunkt** für die Berechnung
 - der **Firsthöhe** (FH) ist die obere Dachkante.
 - der **Traufwandhöhe** (TH) ist gleich dem oberen Bezugspunkt für die Berechnung der Wandhöhe in § 6 (4) Satz 2 BauO NRW.
 - der **Sockelhöhe** (SH) ist die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses; als Fußbodenoberkante gilt der fertige Fußboden.

(2) **Unterer Bezugspunkt** für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenoberfläche der Straße Am Dorfplatz im Bereich der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittlinien mit den seitlichen Außenwänden. Bei geneigter Straßenoberfläche ist die im Mittel gemessene Höhe maßgebend. Als Straßenoberfläche gilt die Oberkante der endgültig fertig gestellten Straße.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

05. Ausnahmsweise kann für **verglaste Gebäudeteile** (Glasbauten, Glasvorbauten, Wintergärten, usw.) ein Überschreiten der Baugrenzen um bis zu 2,0 m zugelassen werden, soweit der Bebauungsplan für die betreffenden Flächen nichts anderes festsetzt (§ 23 (3) Satz 3 BauNVO).

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

06. In dem WA-Gebiet ist die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (Wo), die als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden auf zwei, im übrigen auf eine Wohnung beschränkt.

Bedingte Festsetzungen (§ 9 (2) BauGB)

07. Im Rahmen der festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Vorhaben, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig, aber vom Durchführungsvertrag nicht erfasst werden, sind nicht zulässig (§ 9 (2) Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauO NRW)

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)

Außenwände und Dächer (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)

- Wandöffnungen** sind in der nach Südwesten orientierten Gebäudewand nicht zulässig.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte** sind
 - auf den nach Nordwesten geneigten Dachflächen nicht zulässig.
 - auf den nach Südosten geneigten Dachflächen zulässig, wenn
 - die Dachneigung mindestens 35° beträgt,
 - ihre Gesamtbreite je Dachfläche die Hälfte der darunter liegenden Gebäudewand nicht überschreitet und
 - ihre Abstand zur seitlichen Dachkante mindestens 2,0 m beträgt.

Einfriedungen (§ 86 (1) Nr. 5 BauO NRW)

10. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, sind Baugrundstücke nach Maßgabe der Planzeichnung mit einem Stahlmattenzaun einzufrieden; Zugänge und Zufahrten sind nicht zulässig. Die Höhe des Zauns beträgt mindestens 0,80 m. Unterer Bezugspunkt bei der Ermittlung der Höhe der Einfriedung ist die Geländeoberfläche nach § 2 (4) BauO NRW. Der Zaun ist mit einer Rotbuchenhecke (Fagus sylvatica) zu begrünen. Für die Begrünung sind Heister in zweimal verpflanzter Qualität in der Sortierung 80/100 zu verwenden.

Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) und (6a) BauGB)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 486)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Landesplanungsgesetz (LPiG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), geändert durch Gesetz vom 17. März 2007 (GV. NRW. S. 133)


§ 86 (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Oktober 2008 (GV. NRW. S. 644)

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Oktober 2007 (GV. NRW. S. 379)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsvorordnung - BekanntmV) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. April 2005 (GV. NRW. S. 332)

§ 1 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs vom 7. Juli 1987 (GV. NRW. S. 220), zuletzt geändert durch Verordnung vom 27. September 2005 (GV. NRW. S. 818)

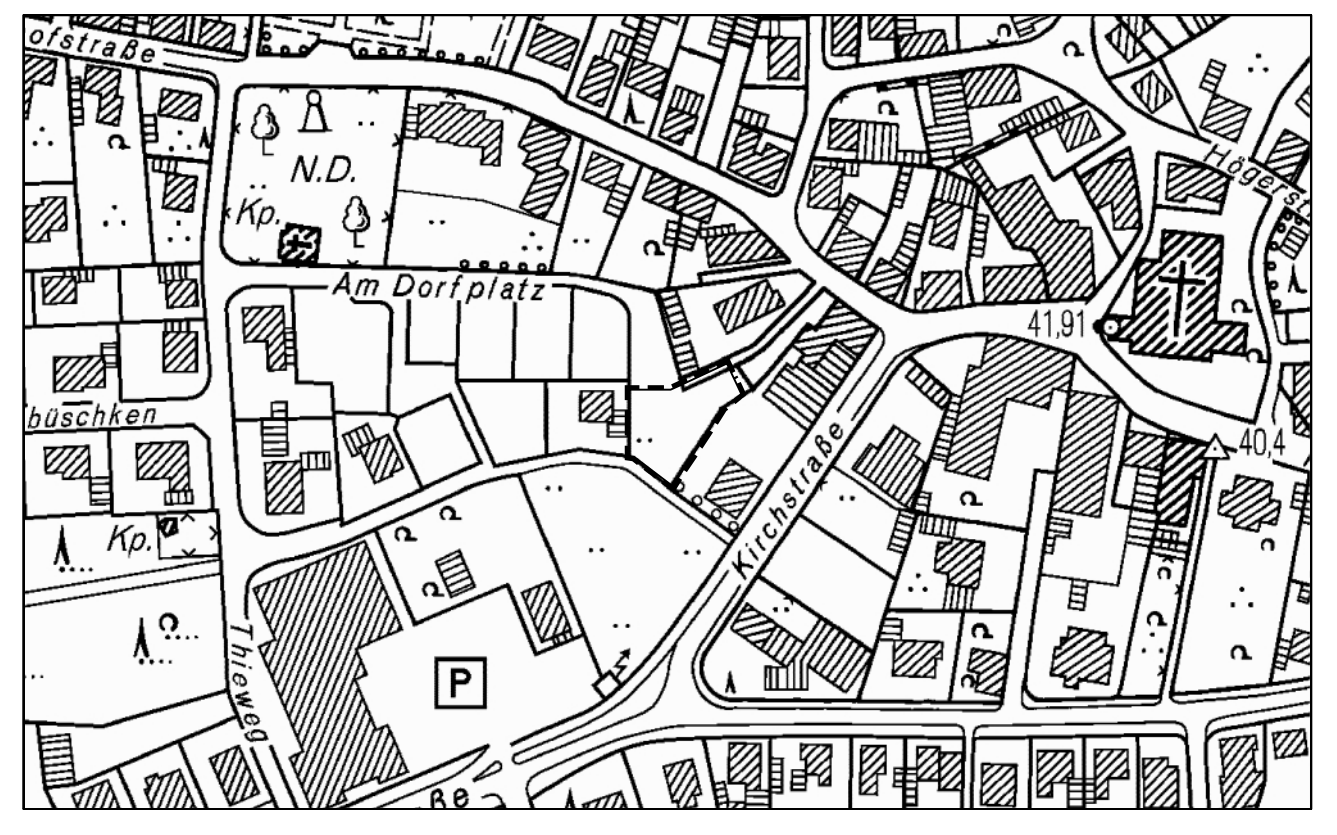
Hauptsatzung der Stadt Ahaus vom 11. November 1999, zuletzt geändert durch Satzung vom 21. April 2008



STADT AHAUS

DER BÜRGERMEISTER

FACHBEREICH STADTPLANUNG



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 14 - Gästehaus Bredeck-Bakker -

vom

Städtebaulicher Entwurf	Hänsel	STADT AHAUS	N
Bebauungsplan	Fleige	Der Bürgermeister	 +
Bearbeitet	Hänsel	In Vertretung	
Verfahrensstand	§ 10 (1) BauGB	Michael Tacke	
Datum	Juni 2009	Techn. Beigeordneter	
Maßstab	1:500		