



- FLÄCHEN ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – s. TF Nr. 5
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB
- Zweckbestimmung**
- Die Stellplätze sind der Gemeinbedarfsfläche für Einrichtungen und Anlagen für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie für kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zugeordnet. Weitere Stellplätze können in der Gemeinbedarfsfläche zugelassen werden.
- Mit Leitungsrechten (Lr) zu belastende Flächen zugunsten der Versorger gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN UND DARSTELLUNGEN** gem. § 9 (6) BauGB
- Gebäude vorhanden
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Gemarkungsname
- Flurbezeichnung
- Flurstücksnummer
- Parallele
- z.B. 3,0 Maßzahlen in Metern
- Abgrenzung des Ergänzungsbereiches
- Kanaldeckelhöhe (KD) und Kanalsolenhöhe (KS) in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) nach Höhenaufnahme ObVI Schemmer & Wülfing, Borken, 02.08.2013
- z.B. Kennzeichnung unterer Bezugspunkt (Kanaldeckel) - s. TF Nrn. 3 und 4
- Vorhandene unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen Stadtwerke Ahaus GmbH und Westnetz GmbH
- Verrohrtes Gewässer Nr. 1821

### Zeichnerische Festsetzungen (ZF)

- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN** gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung**
- VEW-Umspannwerk
- VERKEHRSFLÄCHEN** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne
2. Änderung
- Änderungsbereich
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN UND DARSTELLUNGEN** gem. § 9 (6) BauGB
- Gebäude vorhanden
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurbezeichnung
- Flurstücksnummer
- 423

### Zeichnerische Festsetzungen (ZF)

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO
- z.B. 1,6 Geschossflächenzahl – als Höchstmaß
- z.B. 0,8 Grundflächenzahl
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß
- z.B. max. OKG 11,2 Oberkante Gebäude – als Höchstmaß in Meter (m) – s. TF Nrn. 2, 3 und 4
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
- Baugrenze
- EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN** gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB
- Flächen für den Gemeinbedarf – s. TF Nrn. 1 und 2
- Einrichtungen und Anlagen**
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- VERKEHRSFLÄCHEN** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BF)** (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
- Einfriedungen** (§ 86 (1) Nr. 5 BauO NRW)
- Einfriedungen sind in dem gekennzeichneten Bereich längsseits zur Riddersstraße unzulässig

### Textliche Festsetzungen (TF)

- (§ 9 (1), (1a), (2), (2a) (3), (4) und (7) BauGB)
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 14 BauGB)
- Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
1. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, sind Stellplätze und Garagen, die unmittelbar an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche angeschlossen werden sollen, nicht zulässig
- Höhe der baulichen Anlagen** (§ 18 BauNVO)
2. **Oberer Bezugspunkt** für die Berechnung
- der **Oberkante Gebäude** (OKG) ist die obere Dachkante.
3. **Unterer Bezugspunkt** für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen ist der im Plan eingezeichnete Punkt "A" (Kanaldeckel (KD)) maßgebend. Die Höhenlage des Punktes ist in der Planzeichnung bezogen auf Normalhöhennull (NHN) in Metern (m) eingetragen (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).
4. Ausnahmsweise kann für **untergeordnete Gebäude** eine Abweichung von den Festsetzungen über die Höhe der baulichen Anlagen zugelassen werden. Für bauliche Anlagen bei einer zulässigen maximalen OKG von 11,2 m bis max. 12,0 m bezogen auf den im Plan eingezeichneten Punkt „A“ (Kanaldeckel (KD)) (§ 16 (6) BauNVO).
- Natur- und landschaftsbezogene Festsetzungen** (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
5. Die straßenbegleitende Vegetation aus bodenständigen Laubgehölzen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erhalten ist, ist ordnungsgemäß zu unterhalten; für jede ausgefallene, entfernte, zerstörte, geschädigte oder in ihrem Aufbau wesentlich veränderte Pflanze ist als Ersatz eine Pflanze derselben oder zumindest gleichwertigen Art anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Sonstige Festsetzungen**
6. BauO NRW im Sinne dieser Festsetzung ist die Bauordnung für Land Nordrhein-Westfalen – (Landesbauordnung – BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142)

### Hinweise

- Aufgehobene Rechtsvorschriften**
- Die von diesem Bebauungsplan erfassten räumlichen Teile des Bebauungsplanes Nr. 11, Teil 2, Blatt 1, - Rottweg - zuletzt geändert durch die 2. Änderung des v. G. Bebauungsplanes sind aufgehoben worden. Satz 1 gilt sinngemäß für die örtlichen Bauvorschriften, die für die von diesem Bebauungsplan erfassten räumlichen Teile des v. G. Bebauungsplanes gelten.
- Zitierte Rechtsvorschriften und Technische Regelwerke**
- (1) **Geländeoberfläche** ist die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung oder den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt, im übrigen die natürliche Geländeoberfläche (§ 2 (4) BauO NRW).
  - (2) **Vollgeschosse** sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (**Staffelgeschoss**) ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat (§ 2 (5) Satz 1 und 2 BauO NRW).
  - (3) Als **Wandhöhe** gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (§ 6 (4) Satz 2 BauO NRW).
  - (4) **Gebäude i. S. der § 65 (1) Nr. 1 BauO NRW** sind Gebäude bis zu 30 m³ umbautem Raum ohne Aufenthaltsräume, Ställe, Aborte oder Feuerstätten; dies gilt nicht für Garagen und Verkaufs- und Ausstellungsstände.
  - (5) **Technische Regelwerke**, auf die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Bezug genommen wird (z. B. DIN 4109), werden im Rathaus der Stadt Ahaus, Fachbereich Stadtplanung, Rathausplatz 1, 48683 Ahaus während den allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
- 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 der unteren Gesundheitsbehörde 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 18520 sind zu beachten. Als Schutzbereich gilt die Fläche unter der Baukrone (Traufbereich) zuzügl. 1,5 m, bei Säulenform zuzügl. 5 m nach allen Seiten.
- Denkmalschutz und Denkmalpflege**
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der unteren Denkmalbehörde oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen und die Fundstelle mindestens drei Werkzeuge 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 Bekanntmachung nach § 2 (1) Satz 2 BauGB enthält einen entsprechenden Hinweis (§ 13a (3) Satz 1 Nr. 1 BauGB).
- Der Rat der Stadt hat am ..... beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Von der Beteiligung der Redionalplanungsbehörde nach § 34 LPiG ist gem. § 34 (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 ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, wenn die den Antrag stellenden Person nur Einwendungen geltend macht, die sie im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können. Die nach § 4 (2) BauGB Beteiligten sind von der Auslegung mit Schreiben vom ..... 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 sowie § 13a (3) Satz 1 Nr. 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, § 4 (2) und § 4a (2) BauGB). Die Prüfung der Stellungnahmen nach § 4 (3) BauGB ist gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 (2) Satz 4 BauGB durchgeführt worden.
- 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.
- Ahaus, den .....
- .....  
(Felix Bütter)  
Bürgermeister
- 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 NRW hingewiesen worden.
- Dieser Bebauungsplan ist am ..... gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB i. V. m. § 6 (1) Satz 2 BkannmVO in Kraft getreten.
- Ahaus, den .....
- .....  
(Felix Bütter)  
Bürgermeister

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesplanungsgesetz (LPiG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Januar 2013 (GV. NRW. S. 33)

§ 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 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142)

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. April 2013 (GV. NRW. S. 194)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekannmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. August 2009 (GV. NRW. S. 442ber. S. 481)

§ 1 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs vom 7. Juli 1987 (GV. NRW. S. 220), zuletzt geändert durch Verordnung vom 17. November 2009 (GV. NRW. S. 624)

Hauptsatzung der Stadt Ahaus vom 13. Oktober 2010, geändert durch Satzung vom 23. Dezember 2011

### Übereinstimmungsvermerk

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der mir vorliegenden Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Ahaus, den .....

Der Bürgermeister  
Im Auftrag



### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, Teil 2, Blatt 1, - Rottweg - (im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

- Entwurf -  
Maßstab 1:500



**Verfahrensstand:** Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
Dipl.-Ing. Bernhard Schemmer  
Dipl.-Ing. Martin Wülfing

**Planung:** Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
Dipl.-Ing. Bernhard Schemmer  
Dipl.-Ing. Martin Wülfing

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Alter Kasernenring 12  
46325 Borken  
Telefon: (02861) 9201-0  
Telefax: (02861) 9201-33  
info@schemmer-wuefing.de  
www.schemmer-wuefing.de  
Projekt-Nr. 23414

Druck: 16.09.2013