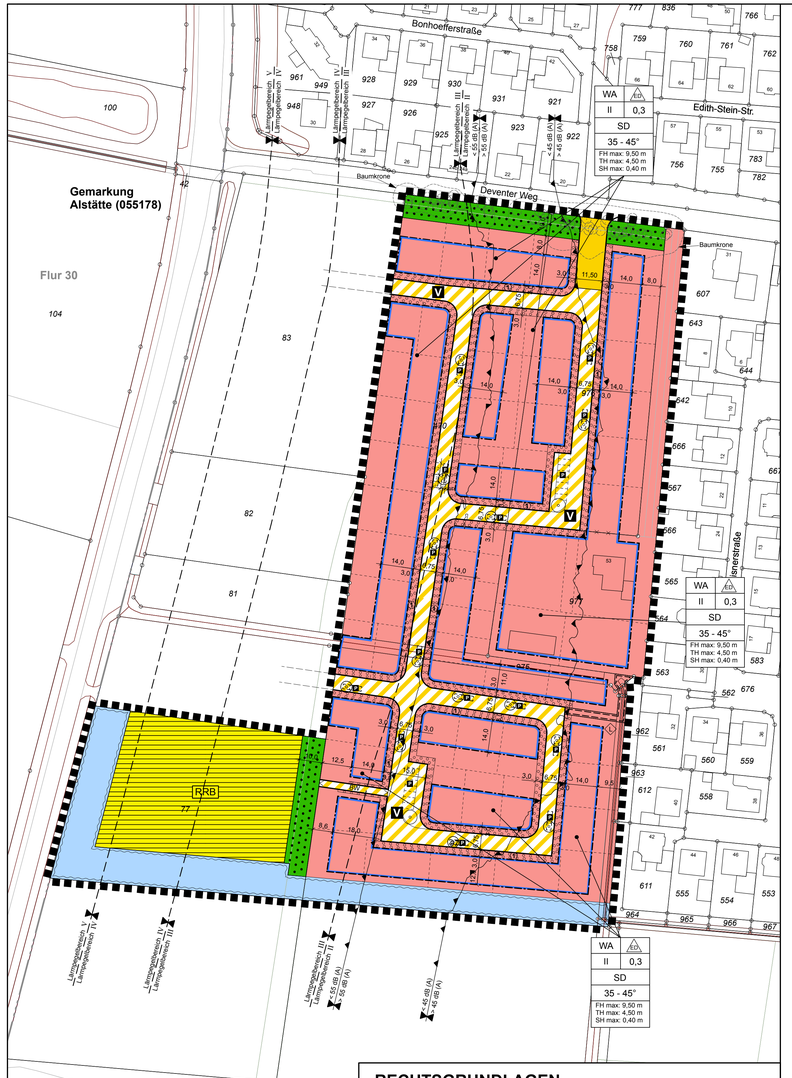


RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934)

§ 89 (2) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421)

§§ 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 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 307)

§ 1 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs vom 7. Juli 1987 (GV. NRW. S. 220), zuletzt geändert durch Verordnung vom 18. Juli 2013 (GV. NRW. S. 493)

Hauptsatzung der Stadt Ahaus vom 13. Oktober 2010, , zuletzt geändert durch die 8. Änderungssatzung vom 19. Juni 2017 (Amtsblatt der Stadt Ahaus Nr. 12/2017 S. 2)

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

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

0,3 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

FH max: — Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 4

TH max: — Maximale Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 4

SH max: — Maximale Sockelhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 4

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

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

V — Verkehrsberuhigter Bereich

P — öffentliche Parkplätze

< BW > — Betriebswirtschaftsweg

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

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:

RRB — Regenrückhaltebecken

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Fläche für die Wasserwirtschaft einschließlich Gewässerrandstreifen
In der Fläche für die Wasserwirtschaft sind bauliche oder sonstige Anlagen, die der Funktion des Gewässers bzw. des Gewässerrandstreifens widersprechen, nicht zulässig.

FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB

Fläche für Wald

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

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

① Anpflanzung: Vorgarten *- siehe Text Nr. 17 -*

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

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

L — Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger

Lärmpegelbereich I – Lärmpegelbereich III — Lärmpegelbereiche *- siehe Text Nr. 14-*

< 45 dB (A) Nacht, > 45 dB (A) Tag — Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Nacht-Beurteilungspegeln von > 45 dB (A) und Tag-Beurteilungspegel von > 55 dB (A) *- siehe Text Nr. 16 -*

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Alstätte — Gemarkung

Flurgrenze

Flur 10 — Flurnummer

Flurstücksgrenze

977 — Flurstücksnummer

1 — Gebäude mit Hausnummer

eingemessener Baumstandort

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Stellplatzanordnung/ Baumstandort

eingemessene Baumkrone

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

z. B. 35 - 40 ° — Dachneigung als Mindest- und Höchtmaß

SD — Satteldach

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 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)

1. Die Ausnahmen in § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

2. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, sind **Stellplätze** und **Garagen**, die unmittelbar an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche angeschlossen werden sollen, nicht zulässig. Satz 1 gilt für Baugrundstücke, auf denen mehr als zwei Stellplätze oder Garagen hergestellt werden sollen (§§ 12 (6) BauGB).

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. §§ 16 bis 21a BauNVO)
Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

3. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. § 19 (4) Satz 2 und 4 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

4. (1) **Oberer Bezugspunkt** für die Berechnung
   - der **Firsthöhe** (FH) / **Oberkante Gebäude** (OKG) ist die obere Dachkante.
   - Der **Traufhöhe** (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.

   Ausnahmsweise kann in dem WA-Gebiet eine Abweichung von den Festsetzungen über das Höhstmaß baulicher Anlagen zugelassen werden für
   1. die Traufwandhöhe;
   2. untergeordnete Gebaudeteile .

   (2) **Unterer Bezugspunkt** für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der Straßenachse zwischen den Schnittlinien mit den beiden Außenwänden. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite .

Vollgeschosse, Geschossfläche, Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

5. In dem WA-Gebiet ist ein zweites Vollgeschoss zulässig, wenn es mit geneigten Dachflächen errichtet wird und die Höhe nach § 2 (5) Satz 1 BauO NRW über weniger als 80 v. H. seiner Grundfläche hat.

Bauweise (§ 9 (1)1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

6. Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Festsetzungen über öffentliche Parkflächen und Baumstandorte auf den Straßenverkehrsflächen bleiben unberührt.

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

7. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann abweichend von § 23 (3) Satz 2 BauNVO ein Vortreten von **Gebäudeteilen** um bis zu 2,0 m zugelassen werden. Die Abweichung nach Satz 1 ist auf die rückwärtige Baugrenze beschränkt
   (§ 23 (3) Satz 3 BauNVO).
8. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, sind **Stellplätze und Garagen** nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
   Ein Überschreiten
   1. der seitlichen Baugrenzen bis an die Nachbargrenze ,
   2. der rückwärtigen Baugrenzen um bis zu 2,0 m
   ist zulässig, soweit der Bebauungsplan für die betreffenden Flächen nichts anderes festsetzt (§ 23 (5) BauNVO); dies gilt auch für **Nebenanlagen** i.S. des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude i.S. des § 2 (2) BauO NRW handelt. Ausgenommen sich Gebäude i.S. des § 65 (1) BauO NRW.

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

9. 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.

Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

10. Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Artenschutzrechtliche Festsetzungen
Bauzeitenregelung für das Beseitigen von Gehölzen

11. (1) Die Beseitigung von Gehölzen ist in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln) nicht zulässig.
    (2) Ausnahmsweise kann eine Abweichung von Absatz 1 zugelassen werden, wenn durch vorangehende Kontrollbegehungen nachgewiesen wird, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln berührt sind. Die Kontrolle ist durch eine Person durchzuführen, die nachweislich über die notwendige Fachkunde verfügt. Im Falle eines Nachweises ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen

Bauzeitenregelung für Baumaßnahmen am Regenrückhaltebecken

12. (1) Baumaßnahmen in den als „Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung – Regenrückhaltebecken‘ festgesetzten Flächen sind zwischen dem 16. März und dem 15. Juni eines Jahres (Hauptbruterzeitraum des Kiebitz) nicht zulässig.
    (2) Ausnahmsweise kann eine Abweichung von Absatz 1 zugelassen werden, wenn durch vorangehende Kontrollbegehungen nachgewiesen wird, dass im Umfeld von 100 m keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Kiebitzen beziehen sind. Die Kontrolle ist durch eine Person durchzuführen, die nachweislich über die notwendige Fachkunde verfügt. Im Falle eines Nachweises ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen .

Fachkundige Begleitung von Baumfällungen

13. Zur Fällung vorgesehen Bäume sind vor Fällung auf eventuelle Spalten und Höhlen und andere als dauerhafte Niststätte/Brutstätte geeignete Strukturen und deren Besatz zu kontrollieren. Die Kontrolle ist durch eine Person durchzuführen, die nachweislich über die notwendige Fachkunde verfügt. Im Falle eines Nachweises ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Anlage eines Ersatzreviers für den Gartenrotschwanz

14. Die Durchführung des Bebauungsplanes einschließlich vorbereitender Maßnahmen ist erst zulässig, wenn für die Zerstörung eines Gartenrotschwanzreviers ein funktionaler Ausgleich auf einer Fläche südöstlich des ehemaligen Bahnhofs Alstätte (Gemarkung Alstätte Flur 20, Flurstücke 138, 139tiw. und 140tiw.) die Anlage einer Streuobstwiese, das Anbringen von Nisthilfen sowie die Anlage einer abschirmenden Baum-Strauch-Hecke mit Wall entsprechend dem Bericht über die CEF-Maßnahmen geschaffen entsprechend dem Bericht über die CEF-Maßnahmen geschaffen worden ist.
    Die Bedingung ist erfüllt, wenn die erfolgreiche Umsetzung der Maßnahme nachgewiesen und dauerhaft gesichert ist. Die ordnungsgemäße Umsetzung der CEF-Maßnahme und ihre artenschutzrechtliche Funktionsfähigkeit sind der unteren Naturschutzbehörde vor Durchführung des Bebauungsplans durch eine Person, die nachweislich über die notwendige Fachkunde verfügt, schriftlich zu bestätigen.

Immissionsschutzbezogene Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

15. Die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche beziehen sich auf die schalltechnisch ungünstigste Situation (2. Obergeschoss zur Tageszeit). Für andere Geschosse darf der maßgebliche Lärmpegelbereich ohne besonderen Nachweis gemindert werden, soweit sich diese Minderung aus dem Schallschutzgutachten ergibt.

16. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle, der Bundesstraße 70 (B 70) abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Lärmpegelbereich ohne besonderen Nachweis
    - bei offener Bebauung um 5 dB(A),
    - bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A)

    gemindert werden.
17. (1) Auf den Teilen der überbaubaren Grundstücksflächen, auf denen der verkehrsbedingte schalltechnische Orientierungswert nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für WA-Gebiete zur Nachtzeit (45 dB(A)) überschritten wird, sind die Fenster von Schlafräumen oder anderen Räumen, die zu Schlafzwecken genutzt werden, an der von der Bundesstraße 70 (B 70) abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Eine Abweichung von Satz 1 kann zugelassen werden, wenn die entsprechenden Räume mit schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.
    (2) Die Abgrenzung der Teile der überbaubaren Grundstücksflächen, auf denen der verkehrsbedingte schalltechnische Orientierungswert nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für WA-Gebiete zur Nachtzeit (45 dB (A)) überschritten wird, bezieht sich auf die schalltechnisch ungünstigste Situation (2. Obergeschoss zur Nachtzeit). Für andere Geschosse darf von der Abgrenzung nach Satz 1 ohne besonderen Nachweis abgewichen werden, soweit sich diese Abweichung aus dem Schallschutzgutachten ergibt.

Anpflanzungen, Erhaltung von Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
Flächen für Vorgärten

18. Die Flächen für Vorgärten sind vollflächig zu bepflanzen; notwendige Zugänge und Zufahrten sind zulässig.

Straßenbäume

19. (1) Für die Anpflanzung sind standortheimischer Laubbäume (Hochstamm) mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 zu verwenden. Die Größe der Pflanzbeets beträgt 9 m² als Mindestmaß.
    (2) Ausnahmsweise kann eine Abweichung von den Festsetzungen über die Standorte von Bäumen zugelassen werden, wenn die Abweichung die beabsichtigte Gestaltung des Straßenbildes nicht beeinträchtigt und die Anzahl der Bäume auf den Straßenverkehrsflächen nicht reduziert wird.

Sonstige Bindungen für Bepflanzungen und Gewässer

20. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupflanzen oder zu erhalten sind, sind 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 . Satz 1 gilt sinngemäß für Gewässer, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans anzulegen oder zu unterhalten sind.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB und § 89 (2) BauO NRW
Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 (2) Nr. 1 BauO NRW)

21. **Einzelhäuser, die einseitig ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden , Doppelhäuser** und **Hausgruppen** sind nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe einheitlich zu gestalten.

Dächer (§ 89 (1) Nr. 1 BauO NRW)

22. (1) In dem **WA-Gebiet** sind **Dachaufbauten und Dacheinschnitte** zulässig, wenn
    1. die Dachneigung größer 35° ist,
    2. ihre Gesamtbreite je Dachfläche die Hälfte der darunter liegenden Gebäudewand nicht überschreitet und
    3. ihr Abstand zur seitlichen Dachkante mindestens 2,0 m beträgt.
       Die Anordnung mehrerer Dachgauben in der Vertikalen ist nicht zulässig.
    (2) Ausnahmsweise kann eine Abweichung von der Festsetzung über das Mindestmaß der Dachneigung um bis zu 10° zugelassen werden. Die Abweichung ist nur zulässig
    1. in Verbindung mit einer ausnahmsweise zulässigen Abweichung von der Festsetzung über das Höchstmaß der Traufwandhöhe in Text Nr. 5 (1) Satz 2 und
    2. soweit durch die Abweichung nach Absatz 2 Satz 2 Nr. 1 die Festsetzung über die Zulässigkeit eines zweiten Vollgeschosses in Text Nr. 4 unberührt bleibt.
       Die Festsetzung über die Zulässigkeit von Dachgauben und Dacheinschnitte in Text Nr. 21 (1) bleibt unberührt .

Einfriedungen (§ 89 (1) Nr. 5 BauO NRW)

23. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, sind Baugrundstücke entlang der Grenze zu öffentlichen Grünflächen, Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. des Naturschutzrechts , oberirdischen Gewässern, Flächen für die Landwirtschaft und Wald sowie zu klassifizierten Straßen mit einer Hecke, einem Maschendraht- oder Stahlmattenzaun einzufrieden; Zugänge und Zufahrten sind nicht zulässig. Die Höhe der Einfriedung beträgt 1,00 m als Mindestmaß.

24. Einfriedungen entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen sind, soweit es sich nicht um klassifizierte Straßen handelt, nur als Hecken zulässig. Für die Hecken sind standortheimische Gehölze zu verwenden. Satz 1 und 2 gilt nicht für Einfriedungen entlang der Grenze zu klassifizierten Straßen.

HINWEISE

1. **Regelwerke**
   (1) **Geländeoberfläche** ist die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung oder den Festsetzungen des Bebauungsplans 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. derß 65 (1) Nr. 1 BauO NRW** sind Gebäude bis zu 30 m3 umbauten 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 Bebauungsplans Bezug genommen wird (z. B. DIN 4109), werden im Rathaus der Stadt Ahaus, Fachbereich Stadtplanung, Rathausplatz 1, 48683 Ahaus während der allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
   (6) **Bericht über die CEF-Maßnahmen** i.S. dieser Festsetzungen ist der Bericht „ CEF-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Gartenrotschwanz zum Bebauungsplan Nr. 68 „Deventer Weg – Abschnitt 2“. Erstellt i.A. der Stadt Ahaus von Lindschulte Ingenieur + Architekten GmbH, Nordhorn. Nordhorn, im Mai 2018

2. **Wasserversorgung**
   (1) Die Wasserversorgung fällt in die Zuständigkeit der Stadtwerke Ahaus GmbH. Ein Anschluss- und Benutzungszwang für die öffentliche Wasserversorgung besteht nicht.
   (2) Nach § 13 (1) Satz 1 Trinkwasserverordnung (Trinkw/ 2001) sind der unteren Gesundheitsbehörde folgende Maßnahmen schriftlich anzuzeigen:
   1. die Errichtung einer Wasserversorgungsanlage spätestens vier Wochen im Voraus,
   2. die erstmalige Inbetriebnahme oder die Wiederinbetriebnahme einer Wasserversorgungsanlage spätestens vier Wochen im Voraus sowie die Stilllegung einer Wasserversorgungsanlage oder von Teilen von ihr innerhalb von drei Tagen,
   3. die bauliche oder betriebstechnische Veränderung an Trinkwasser führenden Teilen einer Wasserversorgungsanlage , die auf die Beschaffenheit des Trinkwassers wesentliche Auswirkungen haben kann spätestens vier Wochen im Voraus,
   4. der Übergang des Eigentums oder des Nutzungsrechts an einer Wasserversorgungsanlage auf eine andere Person spätestens vier Wochen im Voraus,
   5. die Errichtung oder Inbetriebnahme einer Wasserversorgungsanlage sowie die Dauer des Betriebes so früh wie möglich.

3. **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).

4. **Grundwasserschutz**
   Die Nutzung von Grundwasser zum Betrieb einer Wärmepumpe sowie die Nutzung von Erdwärme durch Erdsonden und Erdkollektoren bedarf der Erlaubnis nach § 8 WHG.

5. **Denkmalschutz und Denkmalpflege**
   Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Ahaus und dem LWL Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW). Die Fundstelle ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

6. **Monitoring nach § 4c BauGB**
   Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen , die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans auftreten, sind folgende, im Umweltbericht angegebene Überwachungsmaßnahmen durchzuführen:
   1. Die Nutzung / Gestaltung der Extensivierungsflächen ist in Abhängigkeit von der Flächenentwicklung anzupassen, d.h. je nach Flächenausprägung ist im Abstand von 1-2 Jahren zu entscheiden, ob und ggf. welche weitergehenden Maßnahmen zur Optimierung der Flächen umgesetzt werden sollen.
   2. Die Umsetzung und Wirksamkeit sowie die artenschutzrechtliche Funktionsfähigkeit der Kompensations- und CEF-Maßnahmen für den Gartenrotschwanz ist im Abstand von 1-2 Jahren zu prüfen und ggf. anzupassen.
   3. Die Durchführung und das Ergebnis sowie die ggf. durchzuführenden gegensteuernden Maßnahmen sind durch eine fachkundige Person mit nachweislicher Eignung durchzuführen und mit der UNB abzustimmen.

7. **Telekommunikation**
   Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationmsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträgers sind der Deutschen Telekom Technik GmbH Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

8. **Straßenverkehrslärm**
   (1) Die Bundesstraße 70 führt in Teilen des WA-Gebiets zu Geräuscheinwirkungen , die die verkehrsbedingten schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 (55 dB(1) tags/ 45 dB(A) nachts) überschreiten.
   (2) In den Teilen des WA-Gebiets, in denen die maßgebenden schalltechnischen Orientierungswerte überschritten werden, gelten z. T. besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für Aufenthaltsräume in Gebäuden gegen Außenlärm.
   Für die Teile des WA-Gebiets, in denen besondere Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen für Aufenthaltsräume in Gebäuden gelten, ist nach § 8 (4) BauPrüfVO i.V.m. Anlage 4.2/1 Nr. 5 zu Nr. 4.2 der Liste der Technischen Baubestimmungen im bauaufsichtlichen Verfahren der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen Bestandteil der Bauvorlagen. Berechnungs- und Beurteilungsgrundlage für den Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes ist die DIN 4109. Geeignete Fenster und deren Zusatzeinrichtungen (Rollladenkästen, Lüftungseinrichtungen usw.) sind anhang der VDI 2719 nachzuweisen .

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt hat am **25. Februar 2015** beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am **20. Oktober 2016** gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Von der Beteiligung der Regionalplanungsbehörde nach § 34 LPlG ist gem. § 34 (6) LPlG abgesehen worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB ist am **2. November 2016** durchgeführt worden. Darüber hinaus haben die Beteiligungsunterlagen in der Zeit vom **31. Oktober 2016** bis einschließlich **27. November 2016** öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit/Dauer sind am **20. Oktober 2016** ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Rat der Stadt hat am ....., die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen geprüft; das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB ist mit Schreiben vom **26. Oktober 2016** durchgeführt worden. Der Rat der Stadt hat am ....., die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen geprüft; das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Entwurf dieses Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom **26. Juli 2018** bis einschließlich **27. August 2018** erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am **19. Juli 2018** ortsüblich bekanntgemacht worden. In dieser Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Die nach § 4 (2) BauGB Beteiligten sind von der Auslegung mit Schreiben vom **23. Juli 2018** benachrichtigt worden. Der Inhalt der Bekanntmachung nach § 3 (2) Satz 2 BauGB und die nach § 3 (2) Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich in das Internet eingestellt worden und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht worden. Der Rat der Stadt hat am ....., die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen geprüft; das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB ist mit Schreiben vom **23. Juli 2018** durchgeführt worden. Der Rat der Stadt hat am ....., die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen geprüft; das Ergebnis ist mitgeteilt worden (§ 4 (2) i. V. m. § 4a (3) Satz 1 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.
Ahaus, den .....

.....
Karola Voß
Bürgermeisterin

Der Beschluss über diesen Bebauungsplan ist am ..... gem. § 10 (3) Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden. In dieser Bekanntmachung ist gem. § 10 (3) Satz 3 BauGB darauf hingewiesen worden, wo der Bebauungsplan mit der Begründung und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB 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.

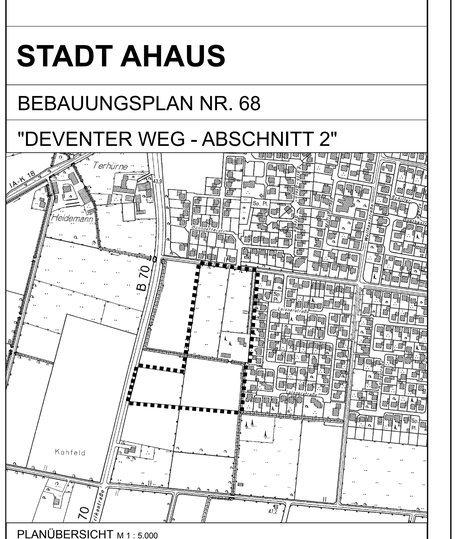
Dieser Bebauungsplan ist am ..... gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB i. V. m. § 6 (1) Satz 2 BkanntmVO in Kraft getreten.
Ahaus, den .....

.....
Karola Voß
Bürgermeisterin

STADT AHAUS

BEBAUUNGSPLAN NR. 68

"DEVENTER WEG - ABSCHNITT 2"



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	21.08.2018	Satzungsbeschluss
PL^GB	60 x 108	
BEARB.	VI. / Bo	
M.	1 : 1.000	

0 10 20 30 40 60 m

NORDEN

BÜRGERMEISTER — PLANBEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 16 · D-48653 Coesfeld
Telefon +49 (0)2541 9408-0 · Fax 6588
info@wolterspartner.de