

## 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 (Planzeichenerverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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)
- § 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 15. Dezember 2016 (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 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966)
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekannmVO) 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

## Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt hat am **11. Oktober 2017** beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am **11. Januar 2018** gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Beteiligung der Regionalplanungsbehörde nach § 34 LPlG ist mit Schreiben vom **19. Juli 2017** (§ 34 (1) LPlG) durchgeführt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB ist in der Zeit vom **18. Januar 2018** bis einschließlich **19. Februar 2018** durchgeführt worden. Ort und Zeit/Dauer sind am **11. Januar 2018** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB ist mit Schreiben vom **15. Januar 2018** durchgeführt worden.

Der Entwurf dieses Bebauungsplans hat mit der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am ..... 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, wenn die den Antrag stellenden Person nur Einwendungen geltend macht, die sie im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht hat, aber hätten 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 (§ 3 (2) BauGB).

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB ist gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 (2) BauGB durchgeführt worden (§ 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.

Ahaus, den .....

Karola Voß  
Bürgermeisterin

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 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.

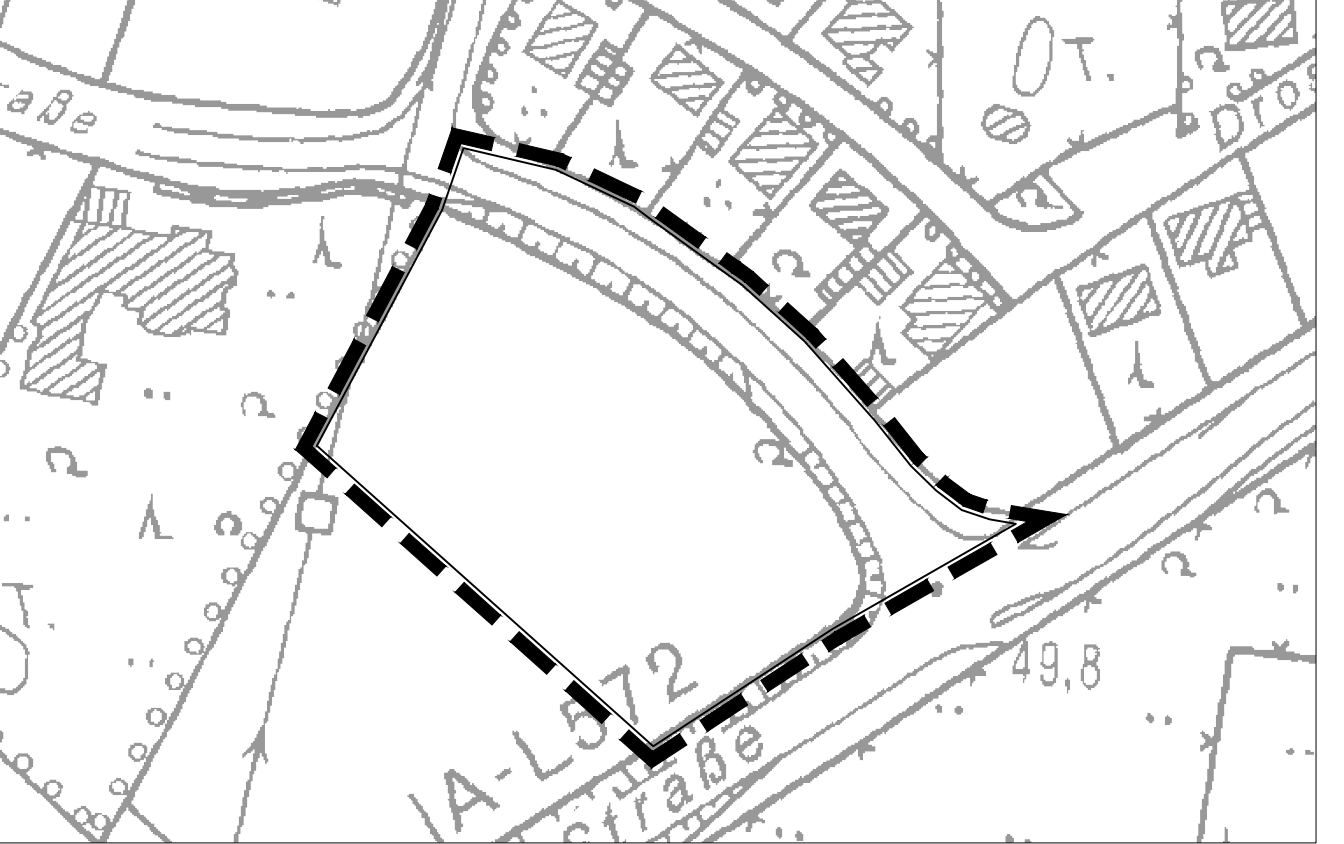
Dieser Bebauungsplan ist am ..... gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB i. V. m. § 6 (1) Satz 2 BkannmVO in Kraft getreten.

Ahaus, den .....

Karola Voß  
Bürgermeisterin

**STADT AHAUS**  
DIE BÜRGERMEISTERIN

**FACHBEREICH STADTPLANUNG**



## Bebauungsplan Nr. 40 Teil 3 - Feuerwehrgerätehaus Wüllen - ENTWURF

<b>Geplant</b>	Langner	STADT AHAUS Die Bürgermeisterin In Vertretung	N ↑ ↓ ← →
<b>Bearbeitet</b>	Langner		
<b>Geprüft</b>	Fleige	Georg Beckmann Beigeordneter	
<b>Verfahrensstand</b>	§ 3 (2) und 4 (2) BauGB		
<b>Datum</b>	November 2018		
<b>Maßstab</b>	1 : 1.000		
<b>Planunterlage</b>	Liegenschaftskarte, Stand: Juli 2017		

## 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)**

Gemeinbedarfsfläche (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Zweckbestimmung Feuerwehr

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

Baugrenze

**Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Straßenverkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtbereich

Alarmausfahrt - siehe Text Nr. 02 (2) -

**Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Öffentliche Grünflächen

**Anpflanzungen, Erhaltung von Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und Gewässer (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen: freiwachsende Hecke - siehe Text Nr. 3.1 -

Zweckbestimmung: Ortsrandeingerünung - siehe Text Nr. 3.1 -

Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b und Abs. 6 BauGB) - siehe Text Nr. 3.2 -

**Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 1a (3) BauGB (§ 9 (1a) BauGB)**

Öffentliche Grünfläche als Fläche zum Ausgleich

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen

z.B. 3,0 Maßzahl in Metern (m)

z.B. Bemaßung

**Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)**

**Nachrichtliche Übernahmen/Vermerk (§ 9 (6) und (6a) BauGB)**

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Naturdenkmal einschl. des zugehörigen Schutzbereichs (§ 22 LG)

Hauptversorgungsleitung mit Schutzbereich, oberirdisch

Maststandort

**Sonstige Darstellungen**

vorhandene Gebäude

**Flur 7**

Flurnummer

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

## 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)**
- Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**
- 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).
  - Die Ausfahrt zur Stadtholmer Straße/Borkener Straße ist als Alarmausfahrt geplant. Die Alarmausfahrt ist mit einer Blitzleuchte und einer Schrankenanlage auszustatten.
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
- Entlang den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge nicht zulässig.
- Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)**
- Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- Natur- und landschaftsbezogene Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)**
- Flächen für das Anpflanzen von freiwachsenden Hecken**
- Auf den Flächen für das Anpflanzen von freiwachsenden Hecken sind je angefangene 100 qm anzupflanzen:
    - 1 Baum I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20,
    - 2 Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18,
    - 5 Heister 150/175 hoch,
    - 40 Sträucher in zweimal verpflanzter Qualität je nach Art der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch.
- Die Flächen sind vollflächig zu bepflanzen. Für die Anpflanzung sind standortheimische Gehölze zu verwenden. Die Flächen sind mit einem Weidezaun einzuzäunen.
- (2) Im Schutzbereich der Hochspannungsleitung sind nur solche Gehölze zu verwenden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3 m erreichen.
- Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen**
- Die Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen ist mit einer artenreichen Saatgutmischung aus regionaler Herkunft zu begrünen und extensiv durch eine 2-malige Mahd zu unterhalten; das Lagern und Abstellen von Gegenständen ist - auch vorübergehend - nicht zulässig.
- Einfriedungen (§ 86 (1) Nr. 5 BauO NRW)**
- Einfriedungen entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen sind 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.
- Die Höhe der Einfriedungen ist allgemein auf 0,8 m beschränkt. Unterer Bezugspunkt bei der Ermittlung der Höhe der Einfriedungen ist die Geländeoberfläche nach § 2 (4) BauO NRW.
- (2) Stellplatzanlagen und Standplätze für Abfallbehälter die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, sind einzufrieden; notwendige Zugänge und Zufahrten sind zulässig. Für die Art, die Höhe und die Gestaltung der Einfriedung gilt Absatz 1 Nr. 1 sinngemäß.
- Sonstige Festsetzungen**
- Ordnungsbehördliche Verordnung zur Ausweisung von Naturdenkmälern innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne im Kreis Borken vom 1. Juli 1996

## Hinweise

- Zitierte Rechtsvorschriften und 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).
  - Vollgeschoss** 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).
  - 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).
  - Gebäude i. S. der § 65 (1) Nr. 1 BauO NRW** sind Gebäude bis zu 30 m<sup>3</sup> umbautem Raum ohne Aufenthaltsräume, Ställe, Aborte oder Feuerstätten; dies gilt nicht für Garagen und Verkaufs- und Ausstellungsstände.
  - Regelwerke**, auf die in den Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug genommen wird (z. B. DIN 4109-1), werden im Rathaus der Stadt Ahaus, Fachbereich Stadtplanung, Rathausplatz 1, 48683 Ahaus während der allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
- Naturdenkmale**
- Im Grenzbereich des Flurstücks Gemarkung Wüllen Flur 13, Flurstück 121 und Flur 3, Flurstück 8 steht eine Eiche, die vom Landschaftsplan Ahaus unter der Kennziffer 2.3.4 als Naturdenkmal i. S. des § 28 BNatSchG und § 23 LG NW festgesetzt worden ist. Im Grenzbereich des Flurstücks Gemarkung Wüllen Flur 3, Flurstück 233 und 234 steht eine weitere Eiche, die mit Verordnung des Kreises Borken vom 1. Juli 1996 unter der Kennziffer AHA 4 als Naturdenkmal i. S. des § 28 BNatSchG und § 23 LG NW festgesetzt worden ist. Bei dem als Naturdenkmal festgesetzten Bäumen sind auch die Fläche unter der Baumkrone (Traufbereich) sowie ein 1,5 m breiter Streifen rund um den Traufbereich unter Schutz gestellt. Der Traufbereich und der 1,5 m breite Streifen bilden zusammen den Schutzbereich. Die Beseitigung eines Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung oder nachhaltigen Störung eines Naturdenkmals oder seiner geschützten Umgebung führen können, sind verboten. Die weiteren Planungen und sonstigen Maßnahmen im Plangebiet sind, soweit das Naturdenkmal oder dessen Schutzbereich berührt ist, frühzeitig mit dem Kreis Borken als Untere Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Vorschriften der Naturdenkmalverordnung sind zu beachten.
- Denkmalschutz und Denkmalpflege**
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmälern entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der unteren Denkmalbehörde oder LWL-Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen und die Fundstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist die Fläche der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können. Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten (§§ 15, 16 und 28 DSchG). Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen schriftlich anzuzeigen.
- Hochspannungsleitung Gronau-Stadthohn (110 kV)**
- Durch das Plangebiet verläuft die oberirdisch geführte Hochspannungsleitung Gronau-Stadthohn (110 kV) der innogy Netze Deutschland GmbH. Die Rechte der innogy Netze Deutschland GmbH an den von der Hochspannungsleitung berührten Grundstücke sind in Form von beschränkten persönlichen Grunddienstbarkeiten (§§ 1090 ff. BGB) gesichert. Die Grunddienstbarkeit beinhaltet für den Schutzbereich u. a. ein absolutes Bau- und Einwirkungsverbot. Die weiteren Planungen und sonstigen Maßnahmen im Plangebiet sind, soweit der Schutzbereich der Hochspannungsleitung berührt ist, frühzeitig mit der innogy Netze Deutschland GmbH abzustimmen.