

Exposé

Wohnen in Ahlen

BAUGRUNDSTÜCK für ein Mehrfamilienhaus - vollerschlossen -



Objekt-Nr. **OM-299519**

Wohnen

Verkauf: **242.220 €**

Ansprechpartner:
Alpha 1989 GmbH - Herr Schellenberg
Telefon: 02521 8257250

Feldstraße 3b
59229 Ahlen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Grundstücksfläche

732,00 m²

Übernahme

Nach Vereinbarung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hier erhalten Sie die Chance, eine bezahlbare und bedarfsgerechte Immobilie zu verwirklichen
- ganz ohne Provision.

Das zum Verkauf stehende Grundstück wird demnächst vollerschlossen und umfasst ca. 732m². Es handelt sich um das Flurstück 882 und ist nach dem gültigen Bebauungsplan der Stadt Ahlen bebaubar.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Sprechen Sie uns an und vereinbaren Sie direkt einen Termin mit unserem kompetenten Berater.

Energieausweis ist gemäß §16 (1) EnEv nicht erforderlich.

(Bilder dienen zur Veranschaulichung)

Sonstiges

<https://alphagruppe.net/impressumdatenschutz/>

Lage

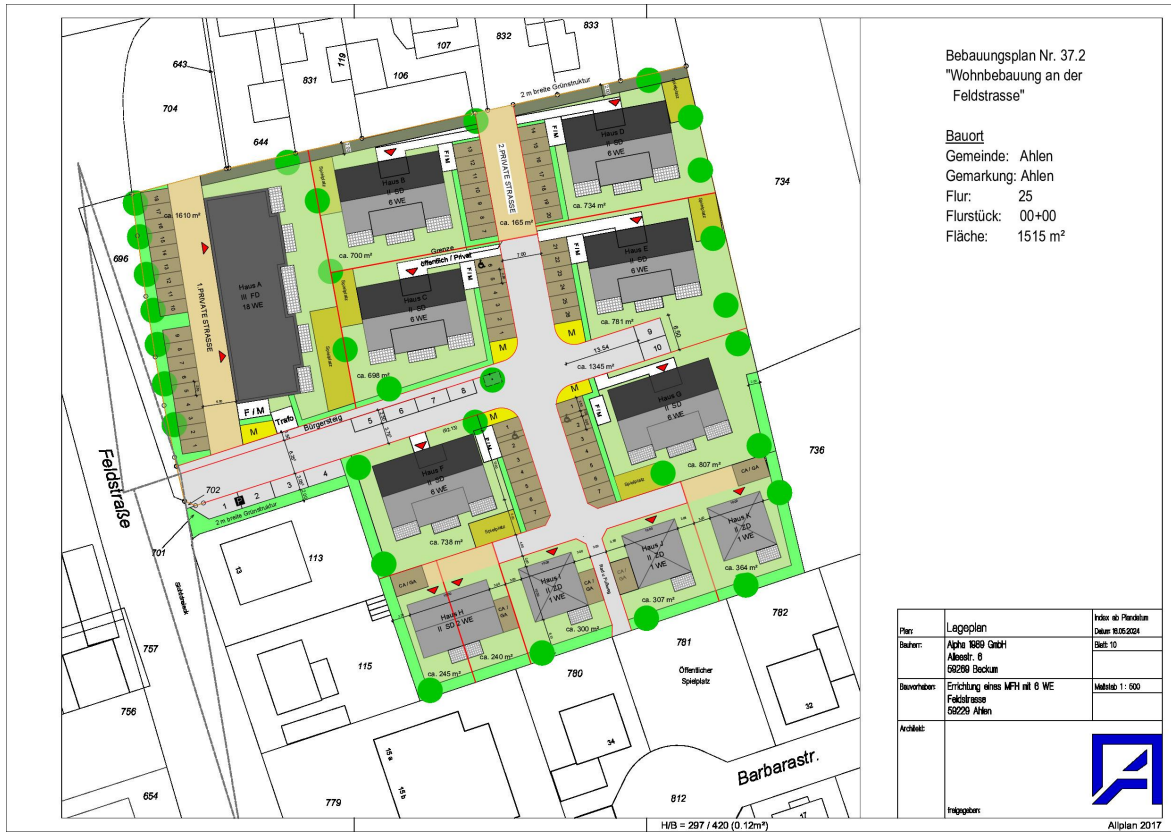
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

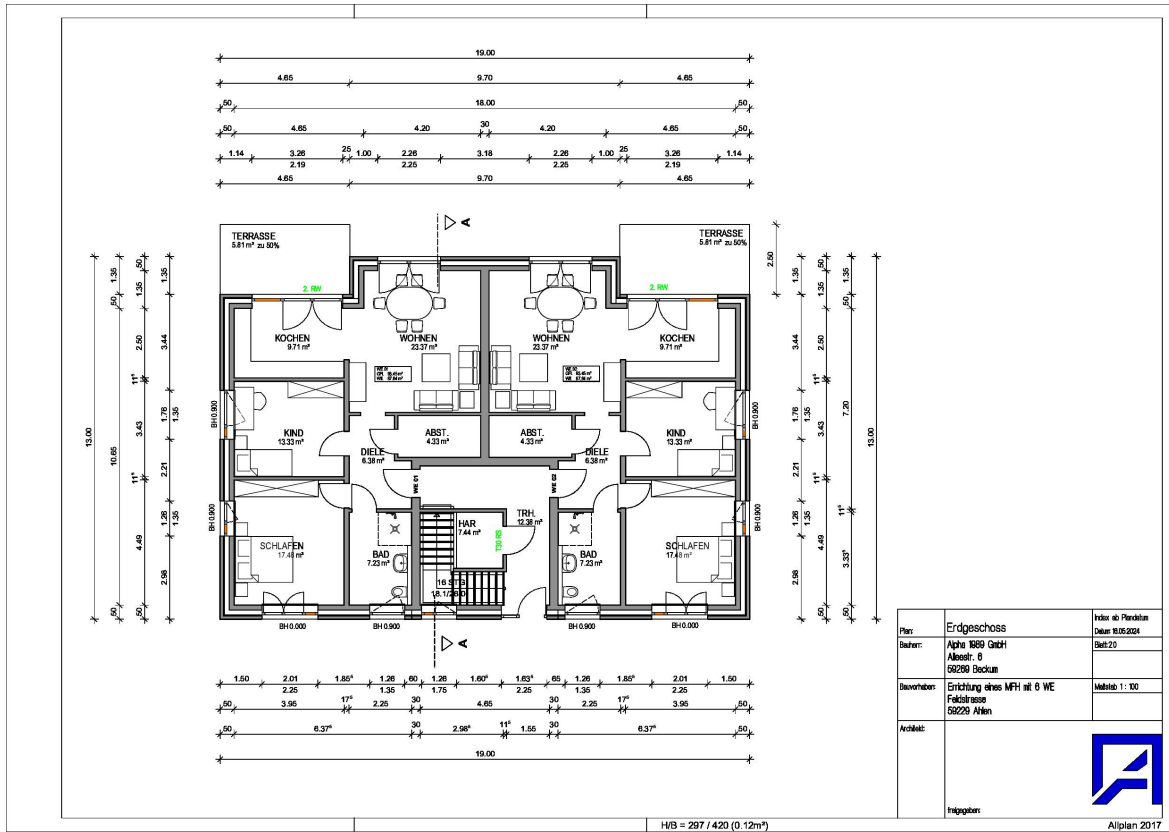
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

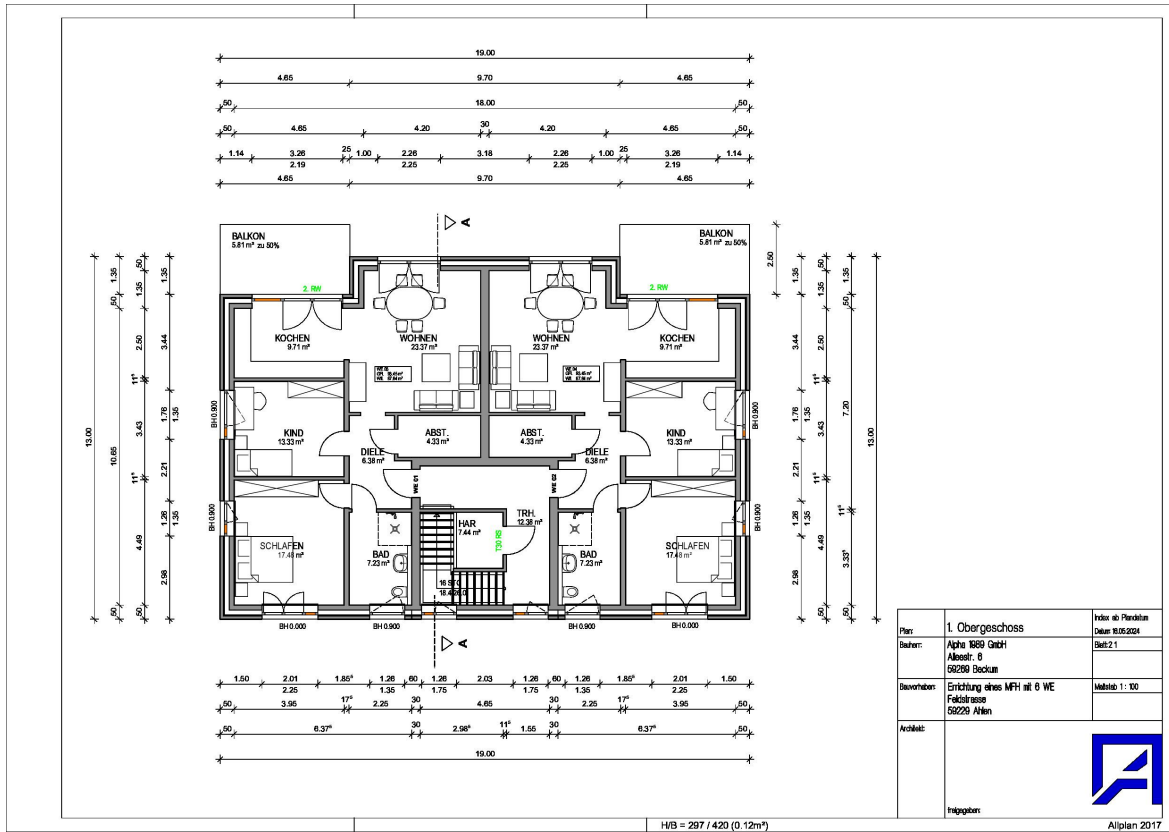


Part:	Erdgeschoss	Index de Planchem
Bezeichnung:	Alpha 1680 Gacht Absteif. 0 59289 Beckum	Datum: 10.05.2024
Bezeichnet:	Errichtung eines MFH mit 6 WE Fakstrasse 59229 Aalen	Blatt: 20
Architekt:		Mastilo 1:100
Träger:		

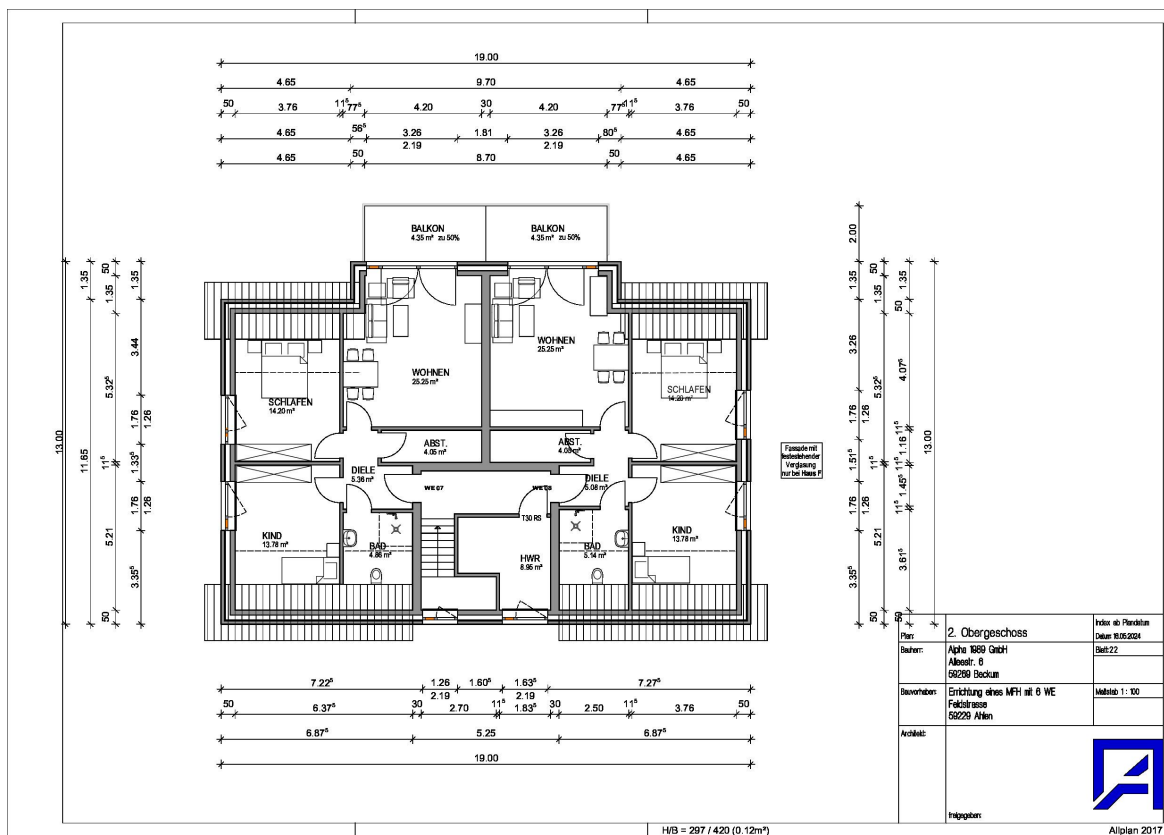
H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Alipian 2017

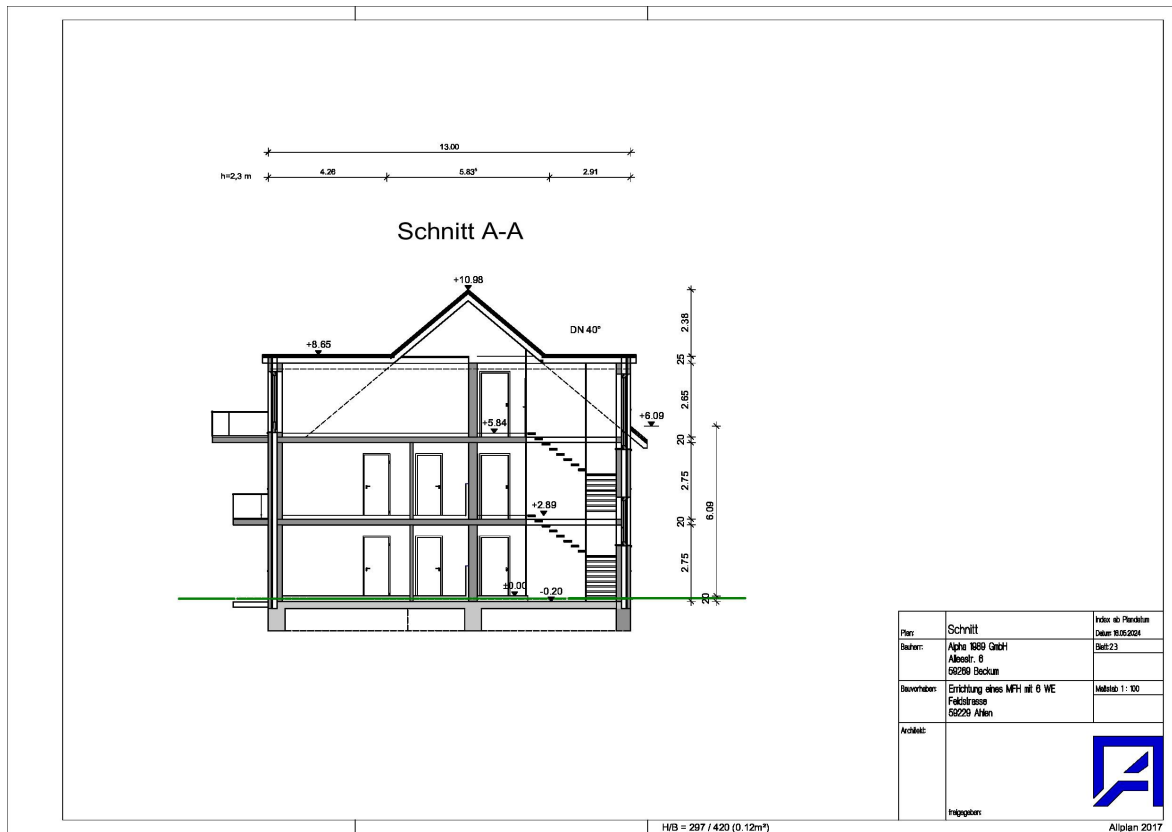
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. B-Plan Stadt Ahlen
2. Lageplan



II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 (2) BauNVO**
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO zulässig.
Die gem. § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften
sind gem. § 1 (5) BauNVO unzulässig.
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig:
- sonstige nicht störende Handwerksbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § (3) BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Höhen der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO**
Die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhen (TH) Gebäudehöhen (GH) und Firsthöhen (FH) in Metern bestimmt.
Die Traufhöhe (TH) bei Sattel- und Zeltedächern ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes.
Die Firsthöhe (FH) bei Sattel- und Zeltedächern entspricht dem höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut des Gebäudes. Die Gebäudehöhe (GH) bei Gebäuden mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern entspricht dem Dachabschluss (Attika) des obersten Vollgeschosses.
- Bezugspunkt gem. § 18 (1) BauNVO**
Bezugspunkt für alle Trauf-, Gebäude- und Firsthöhen ist die gemittelte Höhe der Oberkante der ausgebauten an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche in Höhe der Mitte der jeweiligen Grundstücksfläche. Maßgeblich ist die ausgebaute bzw. geplante Straßenhöhe.
- Anzahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO**
Im WA1 sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.
Im WA2 - WA5 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Im WA1, WA2 und WA5 sind Mehrfamilienhäuser zulässig.
- Im WA3 sind Doppelhäuser zulässig.
- Im WA4 sind Einzelhäuser zulässig.
- Balkone und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenzen um maximal 2,00 m überschreiten.

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, NEBENANLAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

- Im WA3 und WA4 sind Garagen und Carports sowie überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Stellplätze im WA1, WA2 und WA5 sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen (GSt) zulässig. Garagen und Carport sowie überdachte Stellplätze sind unzulässig.
- Im WA 5 ist innerhalb der Planzeichnung festgesetzten Tiefgaragen (TG) unterhalb der Geländeoberfläche die Errichtung einer Tiefgarage (TG), untergeordnete technische Einrichtungen - die der Tiefgarage dienen - sowie Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage als auch Abstellräume und Treppenhäuser inkl. Fahrstuhl zulässig.
- Untergeordnete Nebenanlagen zur Unterbringung von Sammelbehältern für Müll/Abfälle, Fahrradabstellanlagen u.ä. - die dem Nutzungszweck der in dem Baugelbiet gelegenen Grundstücke dienen und die seiner Eignart nicht widersprechen - sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

FLÄCHEN VON BESONDEREM NUTZUNGSZWECK gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB

- Die Abfallbehälter, Wertstofffläche sowie Sperrmüll sind an die angrenzend der Planstraße festgesetzten Mülltonnenabstellplätze (M), am Tag der Entsorgung bereitzustellen. Nach der Abfuhr sind die Abfallbehälter unverzüglich wieder von diesen Aufstellflächen zu entfernen. (s. auch HINWEISE Nr. 6)

FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Für die zwingend erforderlichen Befestigungen auf den nicht überbaubaren Flächen der zu bebauenden Grundstücke, wie für Wege zu Hauseingängen sowie Flächen für Mülltonnen und für vergleichbar erforderliche zu befestigende Flächen, sind ausschließlich versickerungsfähige bzw. wasserundurchlässige Materialien als Bodenbelag zu verwenden. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserdurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdeckschichten sind unzulässig.

FLÄCHEN FÜR BESONDERE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- Im Plangebiet sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.
Passive Schallschutzmaßnahmen
Innerhalb der Gebäude dürfen Innenschalldämmungen, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden. Die Tabelle 6 der VDI-Richtlinie 2719 ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.

Raumart	Mittelungspegel
1. Schlafräume, nachts	25 – 30 dB (A)
1.1 In reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhäuser- und Kurgebieten	
1.2 In allen übrigen Gebieten	30 – 35 dB (A)
2. Wohnräume, tags	
2.1 In reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhäuser- und Kurgebieten	30 – 35 dB (A)
2.2 In allen übrigen Gebieten	35 – 40 dB (A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume, tags	
3.1 Unterrichts- und Lehrbereiche, Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	30 – 40 dB (A)
3.2 Büros für mehrere Personen	35 – 45 dB (A)
3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	40 – 50 dB (A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile wie z.B. Schallschutzfenster, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden.
Bei nächtlichen Beurteilungspegeln $L_{eq} > 45$ dB(A) (DIN 18005-1; B1) sind für Schlafräume (einschließlich Kinderzimmern) schalldämmende mechanische Lüftungsgerätschaften vorzusehen, wenn eine ausreichende natürliche Lüftung (durch Fensteröffnung) nicht auf andere Weise unter Wahrung des erforderlichen Innenschallpegels hergestellt werden kann. Wenn bei Ermittlung des erforderlichen Schalldämmungswertes nach DIN 4108 eine höhere und damit schützendere Klasse Schalldämmung im Vergleich zur VDI 2719 festgestellt wird, ist die DIN 4109 anzuwenden. Die nach VDI 2719 ermittelte Klasse findet in diesen Fällen keine Berücksichtigung.

- An dem mit (A) gekennzeichneten Gebäude ist die West- und Südfassade als geschlossene Fassade mit feststehender Verglasung oder nicht offener Fenstern auszuführen.
- An dem mit (B) und (C) gekennzeichneten Gebäude ist die Westfassade ab dem 2. Obergeschoss als geschlossene Fassade mit feststehender Verglasung oder nicht offener Fenstern auszuführen.

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- Die nicht überbaubaren bzw. nicht zu überbauenden Flächen der zu bebauenden Grundstücke sind, bis auf die zwingend erforderlichen Wege z. B. zu Hauseingängen, Flächen für Mülltonnen sowie vergleichbar erforderliche Befestigungen, zu begrünen bzw. zu bepflanzen. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine) zur Herstellung eines Steingartens sind bis zu 5 % und maximal bis zu 10 m² der nicht überbaubaren bzw. nicht zu überbauenden Fläche zulässig.
- Im Bereich des Plangebietes ist die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist eine 1-reihige Hecke - unter Berücksichtigung der Pflanzliste Sträucher - anzupflanzen, zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
- Die Gemeinschaftsstellplatz-Anlagen (GSt) sind von mind. zwei Seiten mit einer 1-reihigen Hecke - unter Berücksichtigung der zu diesem Plan gehörenden „Pflanzliste Sträucher“ - einzugründen. Die Hecken sind zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
- Die Mülltonnenabstellplätze (M) sind von mind. zwei Seiten mit einer 1-reihigen Hecke - unter Berücksichtigung der zu diesem Plan gehörenden „Pflanzliste Sträucher“ - einzugründen. Die Hecken sind zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
Pflanzgröße Sträucher:
2-3 x v (2-3-mal verjüngt), 60 - 100 h, ballenlose Ware

Pflanzliste Bäume und Sträucher:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Eurospira europaea	Pflaferhahnen
Fagus sylvatica	Rotbuche
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Johannisbeere
Salis alba	Weide
Sambucus nigra	Holunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

- Entlang der Feldstraße sind 7 Bäume (Schein-Akazie - Robinia pseudacacia 'Nyrsegi') zu pflanzen. Die Anzahl und der Standort der Bäume sind bindend. Die Bäume sind fachgerecht in mind. 6 m² offene Baumcassabänke zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzliste Bäume entlang der Feldstraße:

Robinia pseudacacia 'Nyrsegi'	Schein-Akazie
Hochstamm, 3xv, mit Drahtballerung, Stammumfang 16-18 cm	

- Innerhalb des Plangebietes sind 23 Bäume zu pflanzen. Die Anzahl der Bäume ist bindend, die Standorte sind variabel. Die Bäume sind fachgerecht in mind. 6 m² offene Baumcassabänke zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, mit Drahtballerung, Stammumfang 16-18 cm

Pflanzliste Bäume innerhalb des Plangebietes:

Kleinkronige Bäume:	
Acer campestre 'Elvirja'	Feldahorn
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Acer platanoides 'Columnare'	Säulenhorn
Amenlicher arboris 'Robin Hill'	Felsenbirne
Fraxinus ornus	Blumenesche
Gleditsia triacanthos 'Sunburst'	Gold-Gleditschie
Magnolia Kobus	Baum magnolie
Malus tschonoskii	Wollapfel
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbrenn
Tilia cordata 'Rancho'	Amerik. Linde

Mittelkronige Bäume:	
Acer platanoides 'Cleveland'	Kegeelförmiger Ahorn
Acer platanoides 'Royal Red'	Roter Spitzahorn
Alnus 'spathulifolia'	Propuleurle
Ginkgo biloba 'Fastigiata Blagon'	Säulenfächerbaum
Fraxinus pennsylvanica 'Summit'	Rotesche
Gleditsia triacanthos 'Shademaster'	Gleditschie
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Gleditschie
Liquidambar styraciflua 'Worpleston'	Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Ulmus-Hybride 'Columnella'	Säuleneiche
Ulmus 'hollandica 'Lobeli'	Schmaltronige Ulme

DACHBEGRIÜNUNG gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- Flachdächer sind dauerhaft mit einer Substratschichtdicke von min. 10 cm und einer artenreichen Mischung bestehend aus verschiedenen Kräutern, Gräsern und Sedumarten (Dickblattschwamm) extensiv zu begründen. Dabei ist ausschließlich heimisches Saatgut zu verwenden. Insgesamt sind mindestens 70 % der Dachflächen von Hauptbaukörpern und 25% der Dachflächen von Nebenanlagen extensiv zu begrünen und zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.
- Die Kombination von Anlagen zur solaren energetischen Nutzung mit der Dachbegrünung ist zulässig. Solarmodule sind aufzuständern. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten.

III. KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN gem. § 9 (5) BauGB

- Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als Fläche, unter der der Bergbau ausgeübt oder umgegangen ist gekennzeichnet.

IV. HINWEISE

- Hinweis der LWL-Archäologie für Westfalen, Münster:**
 - Der LWL-Archäologie für Westfalen, Münster ist mindestens 6 Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen zu benachrichtigen (02511 591-9398) und das genaue Vorgehen abzustimmen.
 - Erste Erdbehebungen sind 6 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - an der Spätkamp 1, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
 - Der LWL-Archäologie für Westfalen (Tel. 02511 591-9398) oder der Stadt als Unteren Denkmalbehörde sind Bodendenkmaler (kulturgeschichtliche Bodendenkmale, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der Natürlichen Bodenschicht, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSOsG NRW).
 - Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihrer Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSOsG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.
- Hinweis des Kampfrübeckensanwendungsdienstes Westfalen-Lippe:**
Sämtliche Bodenarbeiten sind mit gebotener Vorsicht durchzuführen. Sollten im Rahmen von Bodenöffnungen Verfübrungen oder verdächtige Gegenstände gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Kampfrübeckensanwendungsdienst durch die Ordnungsbehörden (Recht- und Ordnung der Stadt Ahlen 02382/ 59-200) oder die Polizei zu verständigen.
- Hinweis Kreis Warandorf - Amt für Umweltschutz und Straßenbau:**
Altlasten - Das Plangebiet ist nicht im Verzeichnis über Altlasten, Altstandorte und schädliche Bodenverunreinigungen beim Kreis Warandorf registriert. Sollten im Rahmen von Bodenöffnungen Verfübrungen oder verdächtige Gegenstände gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde (02511 53-6600) umgehend zu informieren.
Die Entsorgung des Parkplatzunterbaus ist rechtzeitig im Vorfeld mit dem Kreis Warandorf, Amt für Umweltschutz und Straßenbau als untere Abfallwirtschafts- und untere Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- Hinweis Artenschutz - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37.2 - Wohnbauung an der Feldstraße, 03. Januar 2022:**
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) darf die Inanspruchnahme von Gehäusen und Gebäuden nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln (01. März bis 30. September) erfolgen. Fall-/ Rodungs- und Abbrucharbeiten dürfen nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Nach einer Rodung ist das gerodete Holz aus dem Planbereich zu entfernen, um einen möglichen Besitz mit Brutvögeln zu verhindern.
- Hinweise der Stadt Ahlen (Fachbereich 6, Stadtentwicklung und Bauen):**
Alle Rechtsgrundlagen sowie gesetzliche und untergesetzliche Normen sowie außerstaatliche Regelwerke wie VDI-Richtlinien und DIN-Vorschriften, die in diesem Bebauungsplan Verwendung finden, können beim Fachbereich 6 Stadtentwicklung und Bauen Südstraße 41, 59227 Ahlen in der 2. Etage während der Dienststunden eingesehen werden.
- Hinweise der Stadt Ahlen (Fachbereich 7.1, Entsorgung, Stadtreinigung, Winterdienst):**
Nach § 12, Standplatz und Transportweg für Abfallbehälter: der Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Ahlen (vom 19.12.2012 in der Fassung der 2. Änderungsung vom 08.12.2014), kann die Stadt den Aufstellungsort der Behälter und Sacke bestimmen.
Zum Zweck der regelmäßigen Abfallsorgung sind alle Haushalte innerhalb des Plangebietes dazu verpflichtet, ihre Abfallbehälter, Wertstofffläche und Sperrmüll punktförmig zum Abfuhrtermin an die Mülltonnenabstellplätze (M) entlang der Planstraße zu bringen. Die als Privatstraßen festgesetzten Flächen werden für die Abfallentsorgung nicht befristet.
Nach der Abfuhr sind die Abfallbehälter unverzüglich wieder von diesen Aufstellflächen zu entfernen.

Diese Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorschriften. Die Planunterlagen hat den Stand vom Mai 2021.
Ahlen, im Dezember 2022

Der Rat der Stadt Ahlen hat die Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB am 18.02.2020 beschlossen.
Ahlen, den 19.02.2020

Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen
Im Auftrag:

gez. Vormweg
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

gez. Gantfort
Fachbereichleiter

Gemäß Beschluss des Stadtplanungs- und Bauausschusses des Rates der Stadt Ahlen hat die öffentliche Auslegung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 (3) BauGB am 06.09.2022 beschlossen. Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 19.09.2022 bis einschließlich 19.10.2022 öffentlich ausliegen.
Ahlen, den 20.10.2022

Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen
Im Auftrag:

gez. Gantfort
Fachbereichleiter

Der Rat der Stadt Ahlen hat gemäß § 7 GO NRW und § 10 (1) BauGB diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 12.12.2022 als Satzung beschlossen.
Ahlen, den 13.12.2022

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) Satz 1 BauGB am 16.12.2022 öffentlich bekanntgemacht worden. Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt somit gemäß § 10 (3) Satz 4 u. 5 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.
Ahlen, den 19.12.2022

gez. Dr. Berger
Bürgermeister

gez. Dr. Berger
Bürgermeister

Ausfertigerungsvermerk:
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 37.2 "Wohnbauung an der Feldstraße" besteht aus:
Blatt 1 - Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBB)
Blatt 2 - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEE)
Blatt 3 - 18 Wohneinheiten
Blatt 4 - 8 Wohneinheiten
Blatt 5 - Doppelhäuser
Blatt 6 - Einzelhäuser
Ahlen, den 13.12.2022

Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen
Im Auftrag:

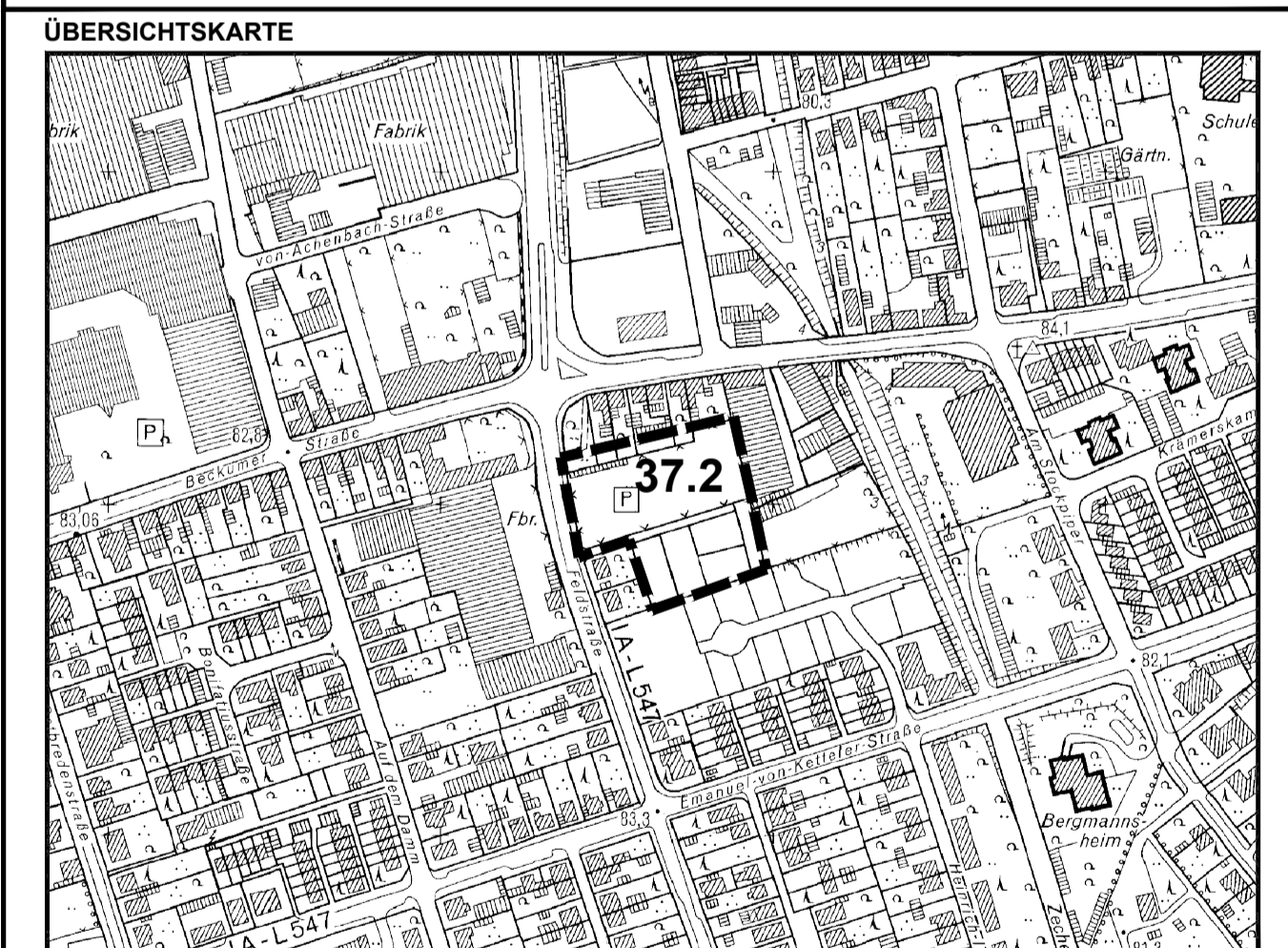
gez. Dr. Berger
Bürgermeister

gez. Gantfort
Fachbereichleiter

Vorhabenbeauftragter für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37.2 "Wohnbauung an der Feldstraße":
Alpha 1989 GmbH
Eisbaubrücke 2
59269 Beckum

Flachdächer sind dauerhaft mit einer Substratschichtdicke von min. 10 cm und einer artenreichen Mischung bestehend aus verschiedenen Kräutern, Gräsern und Sedumarten (Dickblattschwamm) extensiv zu begründen. Dabei ist ausschließlich heimisches Saatgut zu verwenden. Insgesamt sind mindestens 70 % der Dachflächen von Hauptbaukörpern und 25% der Dachflächen von Nebenanlagen extensiv zu begrünen und zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.

Die Kombination von Anlagen zur solaren energetischen Nutzung mit der Dachbegrünung ist zulässig. Solarmodule sind aufzuständern. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten.



STADT AHLEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 37.2

im Sinne des § 30 BauGB

"WOHNBEBAUUNG AN DER FELDSTRASSE"

Blatt 1/6

Maßstab 1 : 500 / Gemarkung Ahlen, Flur 25 / In Kraft getreten am: 16.12.2022 / Letzte Fassung vom:

- RECHTSGRUNDLAGEN:**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3163) und in der zuletzt geltenden Fassung.
 - Vorbereitung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3756).
 - Vorbereitung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorschriften - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 49) in der zuletzt geltenden Fassung.
 - Baugesetzbuch für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2016 (GV NRW S. 421) in der zuletzt geltenden Fassung.
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666/ GOV NRW 2023) in der zuletzt geltenden Fassung.

LEGENDE

FÜR DEN BEREICH DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 37.2 "WOHNBEBAUUNG AN DER FELDSTRASSE"

Abkürzungen:
 BauGB = Baugesetzbuch BauO NRW = Bauordnung Nordrhein-Westfalen
 BauNVO = Baunutzungsverordnung BNatSchG = Bundesnaturschutzgesetz
 BImSchG = Bundes-Immissionsschutzgesetz i.V.m. = in Verbindung mit

I. ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA1-5 Allgemeines Wohngebiet (WA1-5) gem. § 4 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

z.B. 0,4 Grundflächenzahl z.B. TH 6,1 m Maximale Traufhöhe in Metern (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2-3)
 z.B. 1,2 Geschöflächenzahl z.B. GH 9,5 m Maximale Gebäudehöhe in Metern (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2-3)
 z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. FH 11,0 m Maximale Firsthöhe in Metern (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2-3)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Überbaubare Grundstücksfläche (i.V.m. textl. Festsetzungen Nr. 5-8)
 Baugrenze

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, NEBENANLAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

Flächen für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 10, 11 u. 12)
 TG Tiefgarage (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 11)
 M Mülltonnenabstellplätze (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 13)

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich (mit nachrichtlicher Aufteilung des Straßenquerschnitts)
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
 Ein- und Ausfahrt (nachrichtliche Darstellung)

FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 Trafostation

FLÄCHEN FÜR BESONDERE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 15-17 und III. Kennzeichnungen)

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 19)
 Anzupflanzender Baum (i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 22 und 23)

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (2) BauO NW

SD Satteldach ZD Zeltdach
 FD Flachdach Finstrichtung
 z.B. 41° Dachneigung

GRENZEN gem. § 9 (7) BauGB UND ABGRENZUNGEN gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37.2
 Abgrenzung unterschiedlicher Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37.2
 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelbietes

SONSTIGE ERLÄUTERENDE PLANZEICHEN

Vorhandenes Gebäude / Nebengebäude z.B. 84,50 Höhenpunkt mit Höhenangabe in Metern über NNH
 z.B. 701 Vorhandene Flurstücksnummer Vorhandene Flurstücksgrenze

Bebauungsplan Nr. 37.2
"Wohnbebauung an der
Feldstrasse"

Bauort

Gemeinde: Ahlen
Gemarkung: Ahlen
Flur: 25
Flurstück: 00+00
Fläche: 1515 m²



Plan:	Lageplan	Index ab Plandatum Datum: 16.05.2024
Bauherr:	Alpha 1989 GmbH Alleestr. 6 59269 Beckum	Blatt: 10
Bauvorhaben:	Errichtung eines MFH mit 6 WE Feldstrasse 59229 Ahlen	Maßstab 1 : 500

Architekt:

freigegeben:

