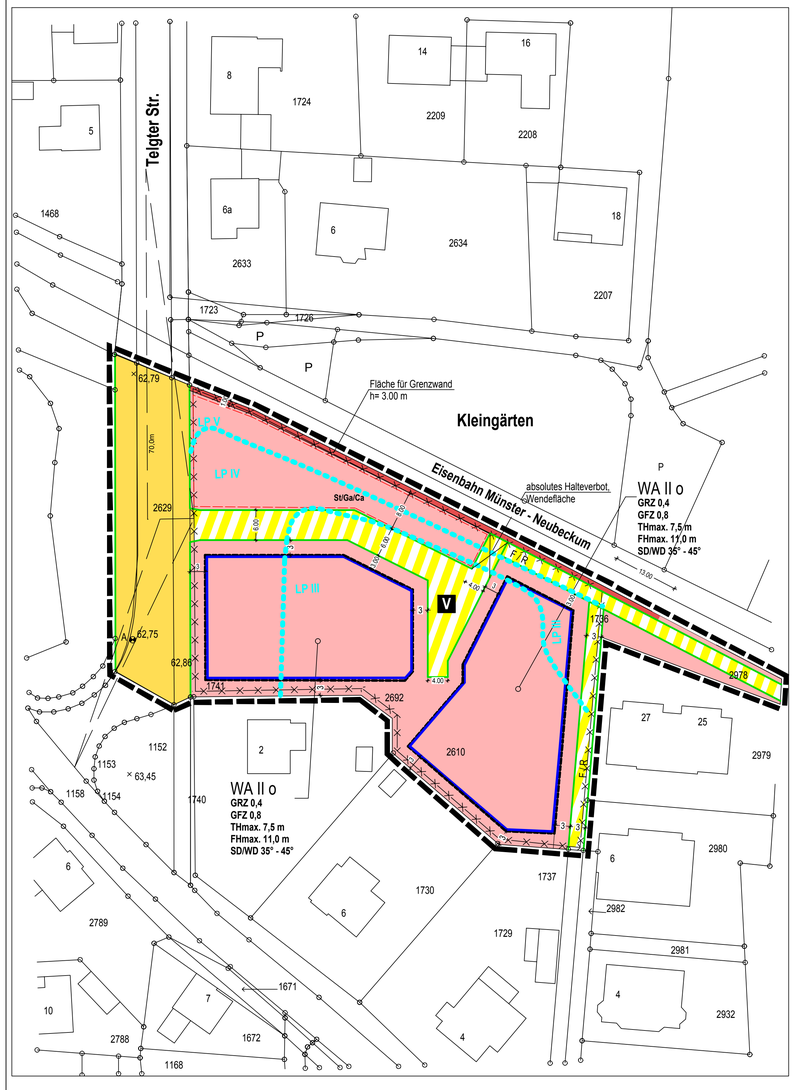
STADT SENDENHORST
BEBAUUNGSPLAN NR. 18, 1. ÄNDERUNG
"WIENORT"



Maßstab 1: 500

5 10 25 50 m

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe C.1.1

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4

GFZ 0,8 — Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,8

II — Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i. V. m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, siehe C.1.2:

FHmax. 11,0 m — maximal zulässige Firsthöhe in Meter über Bezugspunkt (A), hier 11,0 m

THmax. 7,5 m — maximal zulässige Traufhöhe in Meter über Bezugspunkt (A), hier 7,5 m

$A_{62,75}$ — Bezugspunkt (A) = Kanaldeckel mit einer Höhe von 62,75 m ü. NHN

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

o — Bauweise (§ 22 BauNVO):
- offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Baugrenze — durch Baugrenzen umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)

St/Ga/Ca — Fläche für Sammelstellplatzanlagen, hier Garage/Carport/Stellplätze

5. Verkehrsflächen und Sichtfelder (§ 9(1) Nrn. 10, 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Verkehrsberuhigter Bereich — V
- Fuß-/ Radweg, öffentlich — F/R

Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9(1) Nr. 24 BauGB)

Fläche für bauliche Schutzvorkehrungen gegen Verkehrslärm, hier geschlossene Lärmschutzwand mit einer wirksamen Schirmhöhe von 3 m über Gelände, siehe C.3.1

LP III / LP IV / LP V — Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich sind, hier passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Lärmpegelbereiche III-V, siehe C.3.2

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzunzen

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

3 — Maßangabe in Meter, z. B. 3 m

8. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i. V. m. § 9(4) BauGB)

SD/WD 35° - 45° — Zulässige Dachform und -neigung der Hauptbaukörper gemäß Planeintrag, hier: Satteldach (SD)/Walmdach (WD) mit 35°-45° Neigung, siehe D.1.1

9. Kennzeichnun (§ 9(5) BauGB)

Kennzeichnung im Sinne des § 9(5) Nr. 3 BauGB, als Fläche, deren Böden mit erheblichen umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, siehe E.1.

B. Katasteramtliche und stonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

443 — Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

2 — Vorhandene Bebeauung mit Hausnummer

×62,75 — Kanaldeckelhöhen, Höhen in Meter über NHN (Normalhöhennull,Höhensystem DHHN 92), nachrichtliche Übernahme aus dem städtischen Kanalkataster, Auszug 10/2016

C. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO: Gemäß § 1(6) BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4(3) Nrn. 4, 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO): Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen in Meter über Bezugspunkt ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte:

- Als oberster Abschluss (= maximal **zulässige Firsthöhe**) gilt die Oberkante First.
- Die **zulässige Traufhöhe** ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- **Bezugspunkt A gemäß Planeintrag:** Oberkante Kanaldeckel mit einer Höhe von 62,75 m über NHN gemäß städtischem Kanalkataster

- Ausnahmsweise kann die zulässige Traufhöhe bis zu 2,20m überschritten werden, wenn die maßgebliche Schnittlinie an der Außenwandfläche des obersten Geschosses gebildet wird, wenn dessen Außenwände über mehr als 3/4 seiner Länge gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1 m zurücktritt.

Aneinandergrenzende Hauptbaukörper sind mit einheitlicher Traufhöhe auszuführen.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche 9 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §23(5) BauNVO

2.1 Einschränkungen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß §23(5) BauNVO: Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Garagen (siehe A.4) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze können auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden.

2.2 Festsetzung des Versiegelungsgrads der Grundstücke der nicht bebauten Fläche
Der Versiegelungsgrad der nicht bebauten Fläche wird auf < 30% festgelegt.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)
Grundlage: Lärmtechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 18 "Wienort" 1. Änderung in der Stadt Sendenhorst, nts Ingenieurgesellschaft mbH, Münster, 30.09.2016

3.1 Aktiver Schutz vor Verkehrslärm, hier Lärmschutzwand: Innerhalb der für Schutzvorkehrungen festgesetzten Fläche ist zum Schutz vor Verkehrslärm die Errichtung einer geschlossenen Lärmschutzwand parallel zur Eisenbahnstrecke mit einer wirksamen Schirmhöhe von 3,0 m über Gelände erforderlich. Die Lärmschutzwand ist mit einem Flächengewicht von >10 Kg/m² bzw. einem Schalldämmwert von >24 dB(A) herzustellen. Die Wände sind auf dem Boden ohne Zwischenraum aufzusetzen.

3.2 Passiver Schutz vor Verkehrslärm:
a) Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109-1: Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach dem Lärmpegelbereichen III-V festgesetzten Flächen sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R'w,ges der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 (Tab. 7, Ausgabe Juli 2016, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin; siehe Hinweis E.5) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich/ maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile, jeweils für		
	Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä.	Büroräume u. ä.	
III / 61 bis 65 dB(A)	35 dB	30 dB	
IV / 66 bis 70 dB(A)	40dB	35 dB	
V / 71 bis 75 dB(A)	45 dB	40 dB	

b) Schallgedämmte Belüftung: Schlaf-/Kinderzimmer sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom lärmabgeschirmten Bereich her möglich ist.

c) Ausnahmen von den Reglungen C.3.2 a/b können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

D. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

1. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86 (1) Nr. 1 BauO)

1.1 Dachform und Dachneigung: Die jeweils zulässigen Dachformen und -neigungen der Baukörper ergeben sich jeweils aus dem Eintrag in den Nutzungsschabionen in der Plankarte (siehe auch A.8.) Krüppelwalmdächer sind als Sonderform des Satteldachs zulässig. Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

Ausnahmsweise sind geringere Dachneigungen, Zelt- und Flachdächer zulässig bei Gebäuden, die die festgesetzte Traufhöhe entsprechend Nr .1 ausnahmsweise überschreiten.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:

Dachaufbauten sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.

Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie **Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Bauteile in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten (Bestimmung des Ortgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand).

Die Firstoberkante von Nebendächern muss mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst liegen.
Als **Dacheindeckung** sind Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine/ -ziegel sind ausdrücklich unzulässig. Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

Hinweis: typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.
Extensive Dachbegrünungen und **Solaranlagen** sind ausdrücklich zulässig.

1.3 Gestaltung der Außenwände: Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als Sicht-/ Verblendmauerwerk, als heller Putzbau oder als Kombination von beiden auszuführen. Für untergeordnete Teilflächen wie Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Stützen, Gesimse, Gauben usw. dürfen auch andere Materialien verwendet werden.

1.4 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern und Hausgruppen: Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände und Gebäudehöhe (Sockel und Traufhöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenmaterial,-struktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß §86 (1) NR.4 BauO

2.1 Begrünung von Sammelstellplatzanlagen: Für jeweils angefangene 4 ebenerdige Pkw-Stellplätze ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm) fachgerecht zu pflanzen, zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zwischen oder im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzusehen, Abweichungen mit Anpflanzung an anderer Stelle auf dem Baugrundstück können bei einem abgestimmten Begrünungskonzept zugelassen werden.

3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

In Zweifelsfällen wird ausdrücklich eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können geahndet werden.

E. Hinweise

1. Altlasten
Der gesamte Betriebsstandort wird im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Warendorf unter der Bezeichnung „Raiffeisen Abfullplätze und Großbrand" (Key-Flächennummer 50118) geführt. Es liegen Hinweise auf Mineralölbelastungen (Abfüllanlage) sowie auf den Eintrag von Herbiziden/Düngemitteln in den Untergrund durch Löschwasser vor. Gutachterliche Untersuchungen sind nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung auf der gesamten Fläche im Rahmen der Genehmigungsverfahren erforderlich, Inhalt und Umfang dieser Untersuchungen sind mit dem Kreis Warendorf/Amt für Umweltschutz abzustimmen.

2. Kampfmittel
Die Durchführung aller bodeneingreifenden Maßnahmen hat mit der gebotenen Vorsicht zu erfolgen, da Kampfmittelvorkommen im Plangebiet nicht völlig ausgeschlossen werden können. Bei entsprechendem Verdacht auf Kampfmittelvorkommen (z. B. bei außergewöhnlicher Verfärbung des Erdaushubs oder verdächtigen Gegenständen) ist die Arbeit sofort einzustellen, die Polizei und der Kampfmittelräumdienst (Bezirksregierung Arnsberg) sind umgehend zu verständigen.

3. Bodendenkmale
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Stadt Sendenhorst als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage bei schriftlicher Anzeige eine Woche nach deren Absendung in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, § 16 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16(4) DSchG NRW).

4. Belange des Umweltschutzes
Gemäß § 64(1) Landschaftsgesetz NRW ist - sofern zulässig - die Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüschen nur außerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres vorzunehmen.

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung, Baumpflanzungen auf Stellplatzanlage etc.

5. Auslage von DIN-Normen
Die in den textlichen Festsetzungen genannte Vorschrift DIN 4109-1 wird beim Dienstbereich Bauen, Planen, Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing der Stadt Sendenhorst während der allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

F. Aufstellungsverfahren

Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Sendenhorst vom ..... wurde gem. § 2 (1) BauGB vom..... an öffentlich bekannt gemacht.

Sendenhorst, den ....
Der Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung

Der Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung ung Umwelt über die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1), 4 (1) BauGB vom..... wurde vom ..... an öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung hat in der Zeit vom..... bis zum..... stattgefunden.

Sendenhorst, den ....
Der Bürgermeister

Offenlage des Planentwurfs

Der Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan und Begründungsentwurfes gem. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB vom..... wurde vom .....an öffentlich bekannt gemacht. Die Offenlage hat in der Zeit vom..... bis zum .....stattgefunden.

Sendenhorst, den ....
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sendenhorst hat in öffentlicher Sitzung am.....
a) über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen,
b) über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und
c) den Bebauungsplan als Satzung gem § 10 BauGB beschlossen und hat
d) der Begründ ung zum Bebauungsplan zugestimmt.

Sendenhorst, den ....
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss mit Hinweis auf Ort und Zeit der Bereithaltung des Bebauungsplanes und seiner Begründung zu jedermanns Einsicht wurde vom..... bis zum ..... in den Aushangkästen der Stadt Sendenhorst öffentlich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan hat somit am ..... Rechtskraft erlangt.

Sendenhorst, den ....
Der Bürgermeister

G. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 1722);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057, 1062);
Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d. F. vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991 5.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Modernisierung des Bauordnungsrecht in Nordrhein-Westfalen (BauModG NRW) vom 12.07.2018 **Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018)**;
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GV. NRW. S. 759);
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. 5.516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW 5. 741).

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 ersetzt die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 vollständig. Diese Verdrängungsfunktion soll gleichzeitig eine Aufhebung bewirken, d. h. sofern die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 unwirksam werden sollte, lebt das frühere Recht nicht wieder auf.

STADT SENDENHORST:

BEBAUUNGSPLAN NR. 18, 1. ÄNDERUNG

"WIENORT"

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:

ARCHITEKTURBÜRO SICKMANN
ENTWURF PLANUNG BAULEITUNG
RAIFFEISENSTRASSE 3, 48231 WARENDORF-HOETMAR, Tel. 02585/406

10 JULI 2019

Gez.: IB
Bearb.: MS/ IB