

## S a t z u n g

der Stadt Sendenhorst zur Festlegung der Grenzen für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB in der Ortslage Sendenhorst der Stadt Sendenhorst vom 21.03.1990.

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB -Baugesetzbuch- in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und der §§ 4 und 28 Abs. 1 Buchst. g) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -GO NW- in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV.NW. 1984 S. 475) -zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV.NW. S. 362 / SGV NW. 2023)- hat der Rat der Stadt Sendenhorst in seiner Sitzung am 21.03.1990 folgende Satzung beschlossen:

### § 1

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in dem einen Bestandteil dieser Satzung bildenden Ausschnitt aus der Grundkarte (M 1 : 5.000) zeichnerisch dargestellt.

### § 2

#### Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung beurteilt sich nach § 34 BauGB.

### § 3

#### Inkrafttreten von Bebauungsplänen

Wird für den Geltungsbereich dieser Satzung oder für einen Teilbereich ein Bebauungsplan rechtsverbindlich, entfällt mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes die Anwendung dieser Satzung für den Geltungsbereich bzw. für den vom Bebauungsplan erfaßten Teilbereich.

### § 4

#### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt des Kreises Warendorf in Kraft .

Stadt Sendenhorst  
Der Stadtdirektor  
- B a u a m t -

### E r l ä u t e r u n g

zur Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB zur Festlegung der Grenzen für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil in der Ortslage Sendenhorst der Stadt Sendenhorst

Es ist beabsichtigt, für einen Bereich nördlich der Gleisanlage der WLE eine Satzung zur Festlegung der Grenzen für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB in der Ortslage Sendenhorst der Stadt Sendenhorst aufzustellen.

Der Ausschuß für Planung, Sanierung und allgemeine Fragen des Umweltschutzes des Rates der Stadt hat in seiner Sitzung am 31. Juli 1989 dem Rat empfohlen, die vorgenannte Satzung zu beschließen.

Lage des Satzungs-  
gebietes und räumlicher  
Geltungsbereich:

Das Satzungsgebiet umfaßt weitgehend bebaute Grundstücke in den Fluren 43 und 11 der Gemarkung Sendenhorst. Es liegt ca. 600 m nordöstlich vom Kernbereich der Ortslage Sendenhorst entfernt.

Der Geltungsbereich ist in dem beige-fügten Ausschnitt aus der Grundkarte M 1 : 5.000 zeichnerisch dargestellt.

Entwicklung aus dem  
Flächennutzungsplan:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sendenhorst weist für große Teile des Geltungsbereiches dieser Satzung östlich der Hoetmarer Straße - L 851 - gewerbliche Bauflächen aus. Der Bereich westlich der Hoetmarer Straße ist in einer Bautiefe als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan festgesetzt.

Planungsanlaß:

Teilbereiche des Satzungsgebietes wurden bislang planungsrechtlich teilweise als Innenbereich, teilweise als Außenbereich beurteilt; es konnte bisher nicht eindeutig entschieden werden, wo die Grenzziehung der einzelnen Bereichskategorien vorzunehmen ist. Der ursprüngliche Flächennutzungsplan sah mit Ausnahme einer gewerblichen Fläche östlich der Hoetmarer Straße keine Ausweisungen vor. Anlässlich verschiedener Bauanträge für eine Teilfläche aus dem Flurstück 2574 (westlich der Hoetmarer Straße, nördlich der vorhandenen Bebauung) wurde der vorgenannte Bereich in einer Bautiefe als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan festgesetzt. Um für die in Rede stehenden Bereiche östlich und westlich der Hoetmarer Straße zukünftig eine klare rechtliche Bereichskategorie festzulegen, ist es städtebaulich sinnvoll und planungsrechtlich notwendig, eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB aufzustellen. Die Grenzen des Satzungsgebietes sind mit den in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommenen Ausweisungen der Wohnbau- und Gewerbeflächen identisch.

Zukünftige Nutzung:

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung beurteilen sich nach § 34 BauGB. Somit ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 34 BauGB gesichert.

Denkmalschutz/  
Denkmalpflege

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Objekte vorhanden, die in die Denkmalliste der Stadt eingetragen worden sind bzw. eingetragen werden sollen. Denkmalpflegerische Belange sowie Belange der Bodendenkmalpflege werden nicht berührt.

Verkehrsmäßige  
Erschließung:

Das im Satzungsgebiet vorhandene Erschließungsnetz behält Bestand. Die Notwendigkeit einer Veränderung ist z. Zt. nicht erkennbar.

Ver- und Entsorgung:

Die öffentliche zentrale Frischwasserversorgung erfolgt, soweit noch nicht vorhanden, durch den Anschluß an das städt. Netz. Ein ausreichender Wasserdruck ist vorhanden.

Die Abwasserbeseitigung in der Hoetmarer Straße erfolgt über das vorhandene Misch-bzw. Trennsystem. Das Abwasser wird der Kläranlage der Stadt Sendenhorst, die für 20.000 Einwohnergleichwerte ausgelegt und z. Zt. zu ca. 70 % ausgelastet ist, also ausreichende Aufnahmekapazitäten besitzt, zugeführt. Für den Bereich der Straße "Alter Postweg" sieht das Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Sendenhorst den Bau der Abwasserkanalisation in der Stufe III vor.

Für die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen besteht Anschluß- und Benutzungszwang.

Die Gasversorgung des Plangebietes wird durch die Gelsenwasser AG sichergestellt. Die Gasleitungen werden bedarfsgerecht verlegt. Ein Anschluß- und Benutzungszwang besteht nicht.

Altlasten:

Gemäß dem Altlastenkataster befinden sich im Geltungsbereich der Satzung keine Altlasten.

Umweltverträglichkeit:

Durch eine nach § 34 BauGB mögliche Bebauung im Bereich dieser Satzung sind negative Auswirkungen mit Ausnahme der Tatsache, daß zusätzliche Fläche versiegelt wird, nicht zu erwarten. Dies ist bei Bedarf von erforderlichen Bauflächen einerseits und der erforderlichen Schonung des eigentlichen "Außenbereichs" andererseits hinnehmbar, da dieser Bereich bereits durch Streubebauung hinreichend der typischen Außenbereichsnutzung weitestgehend entzogen und somit sinnvollerweise eher einer baulichen Nutzung zugänglich ist. Den zukünftigen Bauherren wird empfohlen, solche Grundstücksflächen, die nicht bebaut werden, weitestgehend von einer Versiegelung freizuhalten und die nicht überbaubaren Flächen zwischen den Gebäuden und den Erschließungsanlagen zu begrünen. Die möglicherweise vorhandenen Immissionen, verursacht durch die im Bereich der Satzung angesiedelten Betriebe, sind hinzunehmen. Die gewerblichen Anwesen östlich der Hoetmarer Str. mit den dazugehörigen Wohneinheiten genießen Bestandsschutz und haben im Rahmen dieses Bestandsschutzes Erweiterungsmöglichkeiten. Bei Betriebserweiterungen wird im Einzelfall die Verträglichkeit (Wohnen/Gewerbe) zu prüfen sein. Ebenfalls ist bei der Errichtung von Wohnhäusern im Einzelfall zu prüfen, ob diese an der geplanten Stelle zulässig sind und ggf. unter welchen Auflagen eine Genehmigung erteilt werden kann.

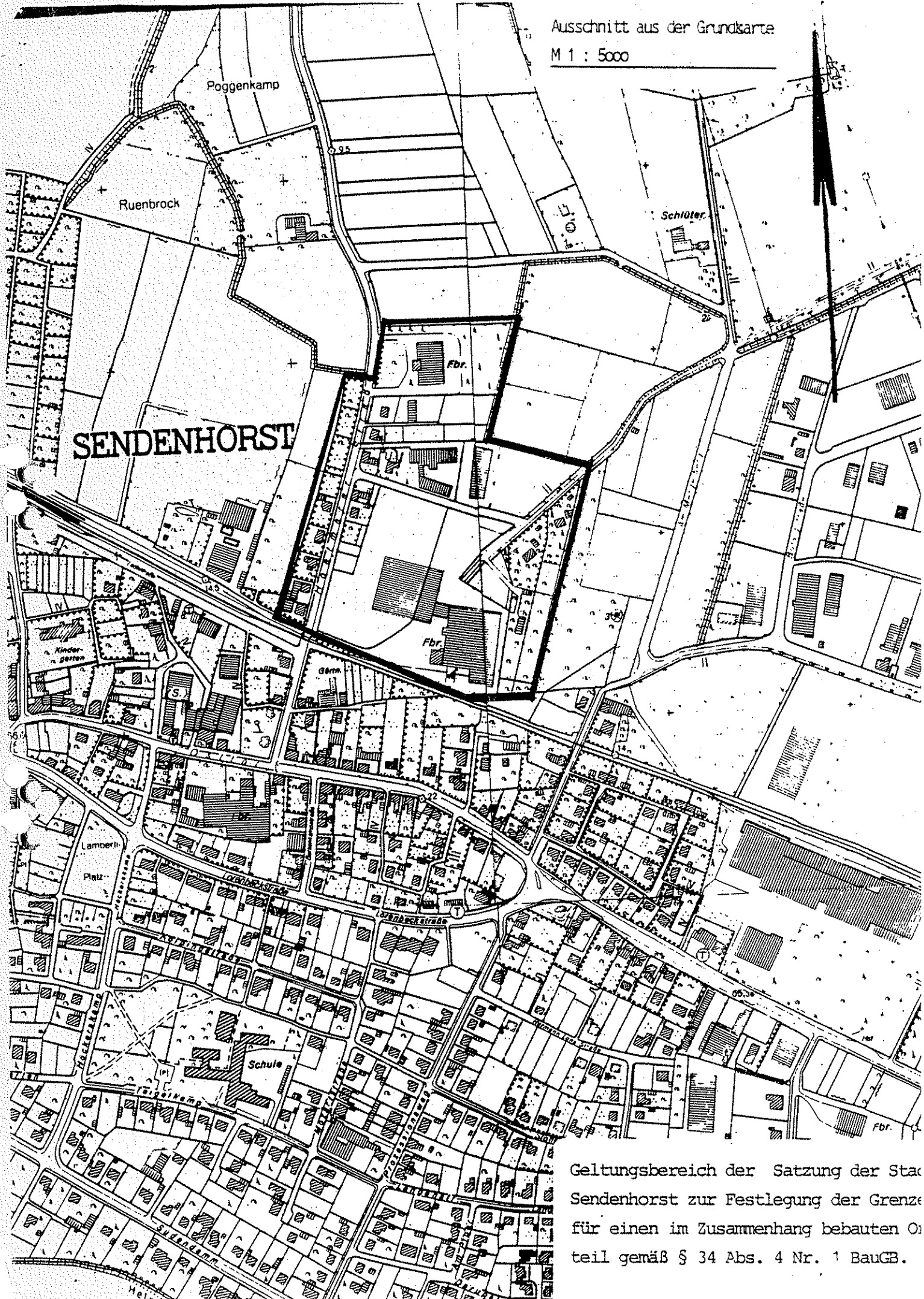
Im Bereich westlich der Hoetmarer Str. -nördlich der vorhandenen Bebauung- besteht die Möglichkeit, max. drei Wohnhäuser zu errichten. Eine Beeinträchtigung dieser möglichen Wohnnutzung durch die benachbarten Betriebe wird nicht gesehen. Die Abstände zwischen der zukünftig möglichen Wohnnutzung und den bestehenden Gewerbebetrieben variiert zwischen ca. 70 und 130 m. Belästigungen der bestehenden Wohnnutzung durch v.g. Betriebe sind bis heute nicht aufgetreten und auch zukünftig nicht zu erwarten, sodaß ein einvernehmliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe unterstellt werden kann.

Sendenhorst, im April 1990

  
(W i e g a r d)

Ausschnitt aus der Grundkarte

M 1 : 5000



SENDENHORST

Geltungsbereich der Satzung der Stadt  
Sendenhorst zur Festlegung der Grenze  
für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.