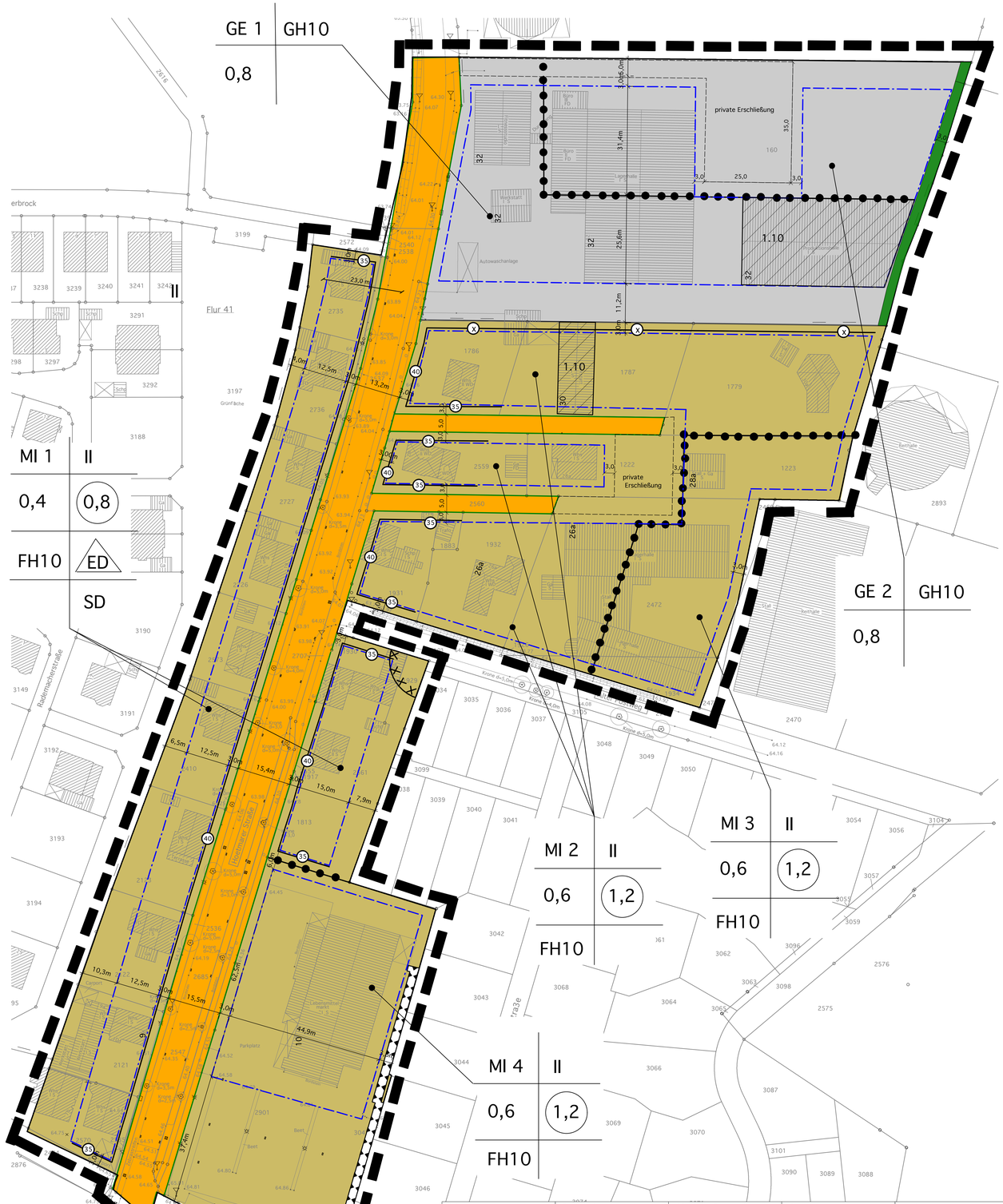



| Aufstellungsbeschluss: | Frühzeitige Beteiligung: | Offenlage des Planentwurfs: | Satzungsbeschluss: | Inkrafttreten: |
|---|---|---|---|---|
| Der Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Sendenhorst vom 20.03.2007 wurde gem. § 2 (1) BauGB vom 31.05.2007 an öffentlich bekannt gemacht. | Der Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung über die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3/4 (1) BauGB vom 26.08.2008 wurde vom 05.09.2008 an öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung hat in der Zeit vom 06.09. bis zum 06.10.2008 stattgefunden | Der Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan- und Begründungsentwurfes gem. §§ 3/4 (2) BauGB vom 02.12.2008 wurde vom 19.12.2008 an öffentlich bekannt gemacht. Die Offenlage hat in der Zeit vom 29.12.2008 bis zum 30.01.2009 stattgefunden. | Der Rat der Stadt Sendenhorst hat in öffentlicher Sitzung am 02.04.2009 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 Begründung zum Bebauungsplan zugestimmt. | Der Satzungsbeschluss mit Hinweis auf Ort und Zeit der Bereithaltung des Bebauungsplanes und seiner Begründung zu jedermanns Einsicht wurde vom 15. bis zum 29.04.2009 in den Aushangkästen der Stadt Sendenhorst öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan hat somit am 30.04.2009 Rechtskraft erlangt. |
| Sendenhorst, den 14.04.2009 | Sendenhorst, den 14.04.2009 | Sendenhorst, den 14.04.2009 | Sendenhorst, den 14.04.2009 | Sendenhorst, den 04.05.2009 |
| Der Bürgermeister | Der Bürgermeister | Der Bürgermeister | Der Bürgermeister | Der Bürgermeister |
| gez. Streffing | gez. Streffing | gez. Streffing | gez. Streffing | gez. Streffing |

## Festsetzungen durch Planzeichen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

### Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl, GRZ

(0,8) — Geschossflächenzahl, GFZ

GH10 / FH10 — Maximal zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe (Bezugspunkt ist der Hochpunkt in m über der fertigen Erschließungsanlage mittig vor dem jeweiligen Grundstück)

### Bauweise, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

### Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

### Grünfächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünfläche (privat)

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG (siehe auch textl. Festsetzungen - 3. Schallschutz) § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

(35) — erforderliches Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ (in dB) der Außenbauteile an den Gebäudefronten senkrecht zur Hoetmarer Straße bis zu einem Abstand von 23 m zur Straßenachse

(40) — erforderliches Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ (in dB) der Außenbauteile an den Gebäudefronten parallel zur Hoetmarer Straße

(X) — Ausschluss von öffenbaren Fenstern für Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen

Umgrenzung einer Fläche für eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m über Gelände im Süden und 3,80 m im Norden (vgl. Baugenehmigung des Kreises Warendorf vom 03.06.2008, AZ.: 63-BG-10021/2008-6)

### Kennzeichnungen
§ 9 Abs. 5 BauGB

Umgrenzung der Bereiche, in denen aufgrund von Schächten und Gängen aus der Zeit des Strontianit-Abbaus die Tragfähigkeit des Bodens eingeschränkt ist.

Sicherheitsvorkehrung:
Vor Bebauung bzw. Grundstücksteilung zum Zwecke der Bebauung sind Vorkehrungen zur Sicherung der Standfestigkeit der Bebauung durchzuführen. Diese sind mit dem Bergamt und der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf abzustimmen.

### Weitere Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

1,10 — Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO (»Fremdkörperfestsetzung«)

### Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

SD — zulässige Dachform: Satteldach

### Sonstige Planinhalte
(keine Festsetzungen)

Flurstücksgrenze

335/33 — Flurstücksnummer/Hausnummer

Vorhandene Gebäude

private Erschließung (nachrichtliche Darstellung)

## Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

**1. Mischgebiete**
In den Mischgebieten innerhalb des Geltungsbereiches sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO
- Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste, unten abgedruckt),
- Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe, sofern es sich um Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z.B. Bordelle und Swingerclubs, handelt,
- Nr. 7 Tankstellen,
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,

gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Verkaufsstätten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Sendenhorster Sortimentsliste können in allen Mischgebieten zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet sowie flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und sie in einem funktionalen Zusammenhang mit der ausgeübten Produktion oder Dienstleistung steht.

In den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, die auch nahversorgungsrelevant sind, gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. In diesen Baugebieten sind lediglich zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente von bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche bei nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben zulässig.

Im MI 4 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, die auch nahversorgungsrelevant sind, allgemein zulässig. Darüber hinaus sind im MI 4 auch zentrenrelevante Randsortimente von bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche bei allen zulässigen Einzelhandelsbetrieben zulässig.

In dem festgesetzten Mischgebiet MI 3 ist die Nutzung »Wohngebäude« gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Für die vorhandene Kfz-Werkstatt auf dem Flurstück 1787, Flur 43, wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen dieser Anlage allgemein zulässig sind, diese die im Sinne der Baugenehmigung gegebene immissionsschutzrechtliche Situation jedoch nicht verschlechtern dürfen.

**2. Gewerbegebiete**
In dem Gewerbegebiet GE 1 sind nur Betriebe zulässig, die kein Abstandserfordernis gemäß der Abstandsliste NRW (siehe Rechtsgrundlagen bzw. Anlage zur Begründung) nach sich ziehen. Betriebe der Abstandsklasse VII sind ausnahmsweise zulässig, sofern nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz sichergestellt wird. Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes GE 2 sind Betriebe der Abstandsklasse VII allgemein zulässig, Betriebe der Abstandsklasse VI sind ausnahmsweise zulässig, sofern nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz sichergestellt wird.

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Zulässig sind lediglich zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente von bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche bei nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben.

Verkaufsstätten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Sendenhorster Sortimentsliste können in allen Gewerbegebieten zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet sowie flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und sie in einem funktionalen Zusammenhang mit der ausgeübten Produktion oder Dienstleistung steht.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 sind im Gewerbegebiet GE 1 die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig. Im Gewerbegebiet GE 2 sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zugelassen. Vergnügungsstätten, die Dienstleistungen und Unterhaltung mit sexuellem Charakter anbieten, sind im GE 2 gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. In allen Gewerbegebieten sind Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z.B. Bordelle und Swingerclubs, gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist in dem Gewerbegebiet GE 1 die allgemein zulässige Nutzung gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO »Tankstellen« nicht zulässig.

Für die vorhandene Schlosserei (Flurstück 160, Flur 11) in dem Gewerbegebiet GE 1 wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen dieser Anlage allgemein zulässig sind, diese die im Sinne der Baugenehmigung gegebene immissionsschutzrechtliche Situation jedoch nicht verschlechtern dürfen.

**3. Schallschutz**
Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch die Hoetmarer Straße werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmmung von Außenbauteilen gestellt.

Für die Gebäudefronten parallel zur Hoetmarer Straße ist ein Schalldämmaß der Außenbauteile von 40 dB(A) -Lärmpegelbereich IV-, bei den Gebäudefronten senkrecht zur Hoetmarer Straße in einem Abstand von 23 m zur Straßenmitte von 35 db(A) -Lärmpegelbereich III- erforderlich.

Für die Gebäudefronten entlang der Hoetmarer Straße sind aufgrund eines Beurteilungspegels von teilweise über 50 dB(A) nachts Schlaf- und Kinderzimmer mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszustatten oder zur lärmabgewandten Seite hin zu orientieren.

Die übrigen Fassaden sind den Lärmpegelbereichen I und II zuzuordnen, was bedeutet, dass für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ein resultierendes Schalldämmmaß von 30 dB(A) einzuhalten ist, welches in der Regel durch eine konventionelle massive Bauweise erreicht wird.

**4. Stellplätze und Nebenanlagen**
In dem Mischgebiet MI 4 sowie den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB sowie gemäß §§ 12 und 23 BauNVO Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**Zentrenrelevante Sortimente**
**gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2007 der Stadt Sendenhorst**
(siehe textliche Festsetzungen zu Misch- und Gewerbegebieten)

*Zentrenrelevante Sortimente (auch nahversorgungsrelevant):*

Hauptwarengruppe: Nahrungs- und Genussmittel
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren etc.), Reformwaren, Back- und Konditoreiwaren, Fleischwaren, Getränke

Hauptwarengruppe: Gesundheits- und Körperpflegeartikel
- Drogeriewaren (Kosmetika, Körperpflege, Putz- und Reinigungsmittel), Parfümerie- und Kosmetikartikel, Pharmazeutische Artikel

Hauptwarengruppe: Papier, Bücher, Schreibwaren/Zeitungen/Zeitschriften
- Zeitschriften und Zeitungen

*Zentrenrelevante Sortimente:*

Hauptwarengruppe: Blumen/zoologischer Bedarf
- Schnittblumen

Hauptwarengruppe: Papier, Bücher, Schreibwaren/Zeitungen/Zeitschriften
- Bücher, Antiquariat, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel

Hauptwarengruppe: Bekleidung/Wäsche
- Bekleidung/Wäsche, Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Wäsche und Miederwaren, Bademoden, Baby- und Kinderartikel (ohne Kinderwagen)

Hauptwarengruppe: Schuhe/Lederwaren
- Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme

Hauptwarengruppe: Glas, Porzellan, Keramik/Hausrat/Geschenkartikel
- Glas, Porzellan, Feinkeramik, Hausrat, Schneidwaren und Bestecke, Haushaltwaren, Geschenkartikel

Hauptwarengruppe: Spielwaren/Hobbyartikel/Musikinstrumente
- Spielwaren, Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne, Musikinstrumente und Zubehör, Sammlerbriefmarken und –münzen, Pokale, Sportpreise

Hauptwarengruppe: Sportartikel/Fahrräder/Campingartikel
- Sportbekleidung und –schuhe, Sportartikel und –kleingeräte, Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör, Campingartikel und –zubehör, Jagd- und Angelartikel, Waffen

Hauptwarengruppe: Wohneinrichtungsbedarf
- Kunstgegenstände, Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Gardinen, Heimtextilien, Dekostoffe, Teppiche (Einzelware)

Hauptwarengruppe: Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte
- Elektrokleingeräte (Toaster, Kaffemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen, Näh- und Strickmaschinen etc.)

Hauptwarengruppe: Unterhaltungselektronik/IT/Telekommunikation/Fotoartikel
- Unterhaltungselektronik und Zubehör, Telekommunikation und Zubehör, Bild- und Tonträger, Foto und Zubehör, Computer und Zubehör

Hauptwarengruppe: Medizinische und orthopädische Artikel
- Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf, Hörgeräte, Optikartikel

Hauptwarengruppe: Uhren/Schmuck
- Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck.

## Hinweise

**Schallschutz**
Für die Grundrissgestaltung der Wohngebäude wird empfohlen, die Räume zum ständigen Aufenthalt von Menschen zur lärmabgewandten Seite hin zu orientieren.

**Bodendenkmäler**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (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 Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischem Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 DSchG NRW – Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landesverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

**Kampfmittelvorkommen**
Die Durchführung aller bodeneingreifenden Maßnahmen hat mit der gebotenen Vorsicht zu erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen im Bebauungsplangebiet nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Bei entsprechendem Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

**Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüschen**
In Anlehnung an § 64 Abs. 1 Landschaftsgesetz NRW ist die Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüschen nur außerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 01.10. eines Jahres vorzunehmen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I 2008 S. 3018).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

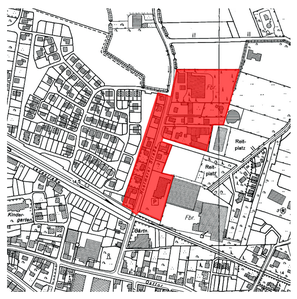
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 1. März 2000 (GV. 2000 S. 256 ), zuletzt geändert durch Gesetz v. 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2007 (GV NRW. S. 380).

Abstandserlass, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz –V-3 – 8804.25.1. vom 6.6. 2007, veröffentlicht im MInisterialblatt des Landes NRW Nr. 29 vom 12.10.2007.

# Bebauungsplan Nr. 40
# »Alter Postweg Nord«

Stadt Sendenhorst



N

0 10 25 50 m
Maßstab 1 : 500
(Blattformat DIN A 0)

Entwurf und Bearbeitung


**Norbert Post**
**Hartmut Welters**
Architekten & Stadtplaner BDA/SRL