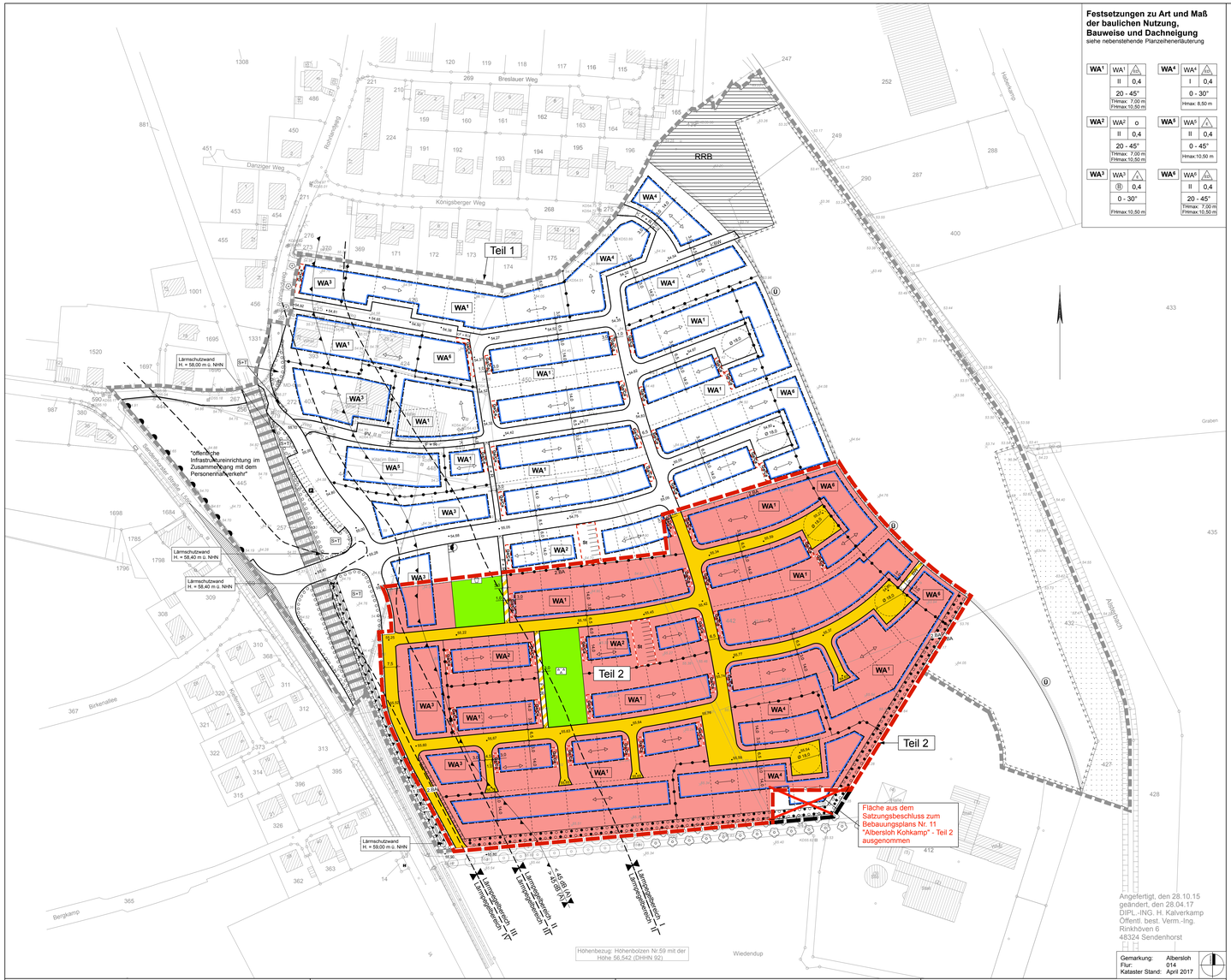



## Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Dachneigung

siehe nebenstehende Planzeichenerläuterung

| | | | |
|---|---|---|---|
| WA¹ | WA¹ / ED | WA⁴ | WA⁴ / ED |
| | II / 0,4 | | I / 0,4 |
| | 20 - 45° | | 0 - 30° |
| | FHmax: 7,00 m<br>FHmax:10,50 m | | Hmax: 8,50 m |
| WA² | WA² / o | WA³ | WA³ / △ |
| | II / 0,4 | | II / 0,4 |
| | 20 - 45° | | 0 - 45° |
| | FHmax: 7,00 m<br>FHmax:10,50 m | | Hmax:10,50 m |
| WA³ | WA³ / △ | WA⁶ | WA⁶ / △ |
| | (II) / 0,4 | | II / 0,4 |
| | 0 - 30° | | 20 - 45° |
| | FHmax:10,50 m | | FHmax: 7,00 m<br>FHmax:10,50 m |

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO**

WA¹ - WA⁶ Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO**

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

(II) Zahl der Vollgeschosse - zwingend

FH max: Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

TH max: Maximale Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

H max: Maximale Gebäudehöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**

o Offene Bauweise

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

E Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

FuW Fußweg / Radweg

BW Betriebsweg

PW Private Verkehrsanlage

P Parkplatz

**EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB**

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB**

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:

E Elektrizität

RRB Regenrückhaltebecken

**GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

PA Parkanlage

SP Spielplatz

S+T Schutz- und Trenngrün

**FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB**

Fläche für die Landwirtschaft

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

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB – Teil 2 - aus Satzungsbeschluss ausgenommen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB – Teil 2

Fläche aus dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ausgenommen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB – Teil 1

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

Ga/Ca Garagen

St Stellplätze

Lärmschutzwand bzw. Lärmschutzwall-/-wandkombination (Asorptionsgruppe A3 mit einer Arsorption DLa von 8 - 11 dB nach ZTW-LSW 2006)

Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen / Lärmschutzwand bzw. Lärmschutzwall-/-wandkombination

LPB I - LPB IV Lärmpegelbereiche, siehe textliche Festsetzung Nr. 7

> 45 dB (A) / > 45 dB (A) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Nacht-Beurteilungspegeln von > 45 dB (A), siehe textliche Festsetzung Nr. 7

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB**

Grenze des Überschwemmungsgebietes

**BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Bestandshöhe

*66.15 geplante Straßenhöhe in Meter über NHN

Bahnanlage

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

geplanter I Bauabschnitt

geplanter II Bauabschnitt

Flur 14 Flurnummer

442 Flurstücksnummer

Gebäude mit Hausnummer

anzupflanzende Einzelbäume (vertragliche Regelung)

**FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

20 - 45 ° Dachneigung

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

**1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes , sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes .

**2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße (siehe Planeintrag). Bei Eckgrundstücken ist jeweils die Grundstücksseite maßgeblich zu der das Gebäude traufständig steht. Die zulässige Außenwand- bzw. Gebäudehöhe bei Flachdachbauten ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

2.2 Die Fußbodenoberkante der geplanten Gebäude ist mindestens 30 cm höher als die Straßenoberkante der das Grundstück erschließenden Straße anzuordnen.

**3 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

3.1 Garagen und Carports sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig. Zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche müssen Garagen und Carports einen seitlichen Abstand von mindestens 80 cm einhalten.

3.2 In den mit WA 1, WA 2, WA 4 und WA 6 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
In dem mit WA 3 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig:

- Mülllabstellplätze
- Überdachte Fahrradabstellplätze
- Terrassenflächen (nicht überdacht)

**4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

4.1 In den mit WA 1, WA 4 und WA 6 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude (Einzel- oder Doppelhaushälfte) begrenzt. In dem mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 1 Wohnung je Wohngebäude für Reihenhauseinheit bzw. maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude für Doppelhaushälfte und Einfamilienhäuser begrenzt.
In dem mit WA 3 und WA 5 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

**5 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

5.1 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind gemäß Pflanzliste - unter Erhalt bestehender Gehölze - mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m flächendeckend zu bepflanzen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzliste zu ersetzen.

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

Sträucher / Bäume II. Ordnung – vStr 3xv bzw. Hei (150 / 175):

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Crataegus monogyna | Eingriffliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Frangula alnus | Gemeiner Faulbaum |
| Ligustrum vulgarenum | Liguster/Rainweide |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rubus fruticosus | Himbeere |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Rosa canina | Hundsrose |

Bäume I. Ordnung – HST, StU 16/18:

| | |
|---|---|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Fraxinus excelsior | Eberesche |
| Quercus robur | Stieleiche |

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

6.1 Die als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sind als Extensivgrünland mit gliedernden Gehölzstrukturen zu entwickeln.

**7 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

7.1 Aktive Lärmschutzmaßnahme:
Entlang der Bahngleise ist eine Lärmschutzeinrichtung (Wall/Wand/Wall-Wandkombination) zu errichten. Die erforderlichen Höhen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes in Meter über NHN festgesetzt. Die Höhen der Lärmschutzwälle sind jeweils an den Endpunkten der Wälle in Meter über NHN festgesetzt. Die Höhe des Walls zwischen den Endpunkten ist durch Interpolieren zu ermitteln.

7.2 Die Schallschutzeinrichtung (Wall/Wand/Wall-Wandkombination ) muss den Anforderungen der ZTV-LSW 0620 entsprechen. Bezugnehmend auf die örtlichen Gegebenheiten ist zur Verhinderung eines Pegelanstieges an der Bestandsbebauung der Sendenhorster Straße, aber auch um Mehrfachreflexionen innerhalb des Plangebietes zu vermeiden, die Schallschutzeinrichtung ist beidseitig hochabsorbierend mindestens aber nach ZTV-LSW 2006 der Absorptionsgruppe A3 mit einer Absorption DLa von 8 – 11 dB auszuführen .

7.3 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Schienen-/Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R'w,res des Außenbauteils sind zu kennzeichnen.

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel | Erforderliches Schalldämmmaß erf. R'w.res | |
|---|---|---|---|
| | | Aufenthaltsräume in Wohnungen | Büroräume und Ähnliches |
| I | bis 55 dB(A) | 30 | – |
| II | 56 bis 60 dB(A) | 30 | 30 |
| III | 61 bis 65 dB(A) | 35 | 30 |
| IV | 66 bis 70 dB(A) | 40 | 35 |
| V | 71 bis 75 dB (A) | 45 | 40 |

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w,res hat nach DIN 4109 zu erfolgen. Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind – sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet und höhere Außengeräuschpegel als 45 dB (A) vorliegen – zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bauschalldämmmaßes R'w,res zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

# GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

**1. DACHFORMEN UND DACHNEIGUNGEN IN DEN TEILFLÄCHEN DES WA:**
In dem mit WA 1 und WA 2 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer als Sattel- oder Walmdächer auszuführen.
In dem mit WA 5 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer als Flach- oder Satteldächer auszuführen .
In dem mit WA 6 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer als Sattel-, Walm- oder Zeltdächer auszuführen.

Die zulässigen Dachneigungen der Hauptbaukörper ergeben sich jeweils aus dem Eintrag in den Nutzungsschablonen in der Plankarte. Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer zulässig.

**2 DACHAUFBAUTEN UND DACHEINSCHNITTE , DACHGESTALTUNG:**
**Dachaufbauten** sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° und 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 allgemein in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube 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 für geneigte Dächer ab 22° Neigung** 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. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.
Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.
Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
*Hinweis: typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur.*

Solaranlagen sind im Plangebiet ausdrücklich zulässig. Bei Dächern ab 22° Neigung sind auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen.

**3 FASSADENGESTALTUNG IN ALLEN TEILFL ÄCHEN DES WA:**
Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich folgende Materialien zugelassen:

Putz

Ziegelmauerwerk

Für untergeordnete Bauteile und Fassadenanteile sind Holz oder andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von bis zu 1/3 je Fassadenseite (ohne Glasfassaden und Fenster) zulässig.
*(Hinweis/Beispiele: Bauteile wie Gauben, Dacherker, Zwerchhäuser, Treppenhäuser oder Wintergärten, Fassadenanteile wie Dachverkleidungen , Staffelgeschosse.)*

Unzulässig sind bossierte bzw. gewölbte Klinker sowie Holzblockhäuser mit Holzfassaden.

**4 GESTALTERISCHE EINHEIT VON REIHEN- UND DOPPELHÄUSERN:**
Außenflächenmaterial und Dach-eindeckung mit jeweiliger Farbgebung, Dachneigung, Gestaltung der Dachaufbauten und Gebäudehöhen (Sockel-/Traufe/-Firsthöhe) sind gleich vorzusehen. Ein Versatz der Reihenhauseinheiten/Doppelhaushälften zueinander oder insgesamt in Lage und/oder Höhe ist zulässig. Abweichungen können ggf. bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

**5 EINFREIDUNG/VORGÄRTEN**
Als Einfriedung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Hecken oder offene Stabgitterzäune (diese in einer Höhe von max. 1,00 m) zulässig.

Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück sind Mauern oder Mauerpfeiler nicht zulässig.

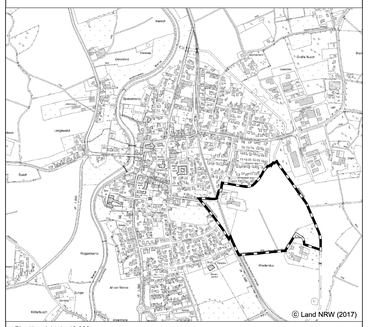
Die Vorgärtenbereiche sind mindestens zu 50 % unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

# Stadt Sendenhorst

Stadt Sendenhorst
Stadt, Land und alles Gute.

## Bebauungsplan Nr. 11

## "Albersloh Kohkamp" – Teilbereich II


Sendenhorst
Albersloh
Vorderbusch
Hinterbusch
Kohkamp
Kiebitzweg
Wiesendup
Bergkamp
Birkenallee
Danziger Straße
Breslauer Weg
Königsberger Straße
Graben
Albersloh
Lindenstraße
Hüttenweg
Ostenfeldmark
Ostenfeldmarkweg
Ostenfeldmarkweg
Ostenfeldmarkweg