PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 4 BauNVO

- WA — Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1
- WA* — Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und 7

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

- I — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- 0,4 — Grundflächenzahl
- F H max = — Maximale Firsthöhe bezogen auf fertige Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr.2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

- ED — Nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig
- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- o — Offene Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- F + R — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung : - Fußweg / Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

- Flächen für Ver- und Entsorgung / Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Parkanlage
- Spielplatz

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- Fläche für die Wasserwirtschaft

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

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- M1 – M3 — siehe textliche Festsetzung Nr. 6

FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- Lärmschutzwall - Korb - Kombination, Höhe = 3,00 m bezogen auf Oberkante Bergstraße

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

- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Zu erhaltende Einzelbäume
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung der Teilbereiche I und II
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- G — Mit Gehrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Sendenhorst
- F — Mit Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Sendenhorst
- L — Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Sendenhorst
- Lärmvorbelasteter Bereich / Lärmpegelbereich II, siehe textliche Festsetzung Nr. 7

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
- 38 - 42 ° — Dachneigung

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 8 — Vorhandene Flurstücksnummer
- Flur 26 — Vorhandene Flurnummer
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung
- Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung
- Wasserfläche gem. § 31 WHG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
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. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
Höhe der baulichen Anlagen
Die Firsthöhe der Gebäude darf die Höhe von 9,50 m nicht überschreiten. Bezugshöhe ist die Höhenlage der fertigen Erschließungsstraße, gemessen in der Straßenachse im geometrischen Mittelpunkt der an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze.
Bei Eckgrundstücken (auch Eckgrundstücke am Ende von Stichstraßen) gilt die Höhe der Verkehrsfläche als Bezugshöhe, zu der die Gebäude traufständig stehen.

3. **FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE**
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
Garagen, Carports sind grundsätzlich nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder im seitlichen Grenzabstand gem. BauO NRW zulässig. Eine Überschreitung der gartenseitigen = rückwärtigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung mit der Garage / dem Carport ist bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig.
Stellplätze sind darüberhinaus auch entlang der Nachbargrenze zwischen der überbaubaren Fläche und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenbereich) zulässig.

4. **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN UND MINDESTMASSE FÜR DIE GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE**
(gem. § 9 (1) Nr. 6 i. V. m § 9 (1) Nr. 3 BauGB)
Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. In diesem Fall muß die Grundstücksgröße jedoch mind. 400 qm betragen.

5. **FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**
(gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB)
Entlang der "Uferstreifen" der bestehenden Gewässer i.S.d. WHG sind beidseitig in einem Abstand von 5,0 m, gemessen von Oberkante Böschung, bauliche Anlagen jeglicher Art, auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen unzulässig.

6. **MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Für die mit M1 – M3 bezeichneten Flächen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
M1 Auf der Grünfläche ist pro 100 qm Grundstücksfläche 1 Obstbaum einer regionaltypischen Sorte zu pflanzen und der Unterwuchs durch eine extensive Wiesenansaat herzustellen.
M2 Die Flächen sind als extensive Grünflächen zu entwickeln. Es wird empfohlen, die Flächen zweimal jährlich nicht vor dem 15. Juni und nach dem 1. September unter Abfuhr des Mahdgutes zu mähen.
M3 Die Fläche ist als extensives Grünland zu entwickeln. Es wird empfohlen, das Grünland als Wiese zweimal jährlich unter Abfuhr des Mahdgutes zu mähen. Bei alternativer Nutzung als Weidefläche sollte die Anzahl der Weidetiere auf 2 Großvieheinheiten / ha beschränkt werden.

7. **VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Bergstraße L 585 werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen im 1. Obergeschoss östlich der festgesetzten Lärmschutzwall-Korb-Kombination der geplanten Bebauung, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt. Innerhalb der mit WA * gekenzeichneten Flächen sind diese Anforderungen auch im Bereich des Ergeschoss einzuhalten.
Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 Lärmpegelbereiche zugrundegelegt, denen der vorhandene oder zu erwartende „maßgebliche Außenlärmpegel" zuzuordnen ist. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hauswirtschaftsräumen) im 1. Obergeschoss ist die in der folgenden Tabelle aufgeführte Anforderung an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel" in dB(A)	erforderliches $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB
II	56 bis 60	30

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmaßes $R'_{w,res}$ hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rollladenkästen ist deren Schalldämmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmaßes $R'_{w,res}$ zu berücksichtigen.

8. **FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
a) Im Verlauf der Erschließungsstraßen ist mindestens alle 20 m ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen.
b) Pro angelegangener 300 qm Grundstücksfläche ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellungsanzeige ein bodenständiger Laubbaum I. bzw II. Ordnung oder Obstbaum (Hochstamm, 3 x verschult, Stammumfang mindestens 12 cm) zu pflanzen.
c) Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NW I.V.m. § 9 (4) BauGB

STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Abweichungen sind aus städtebaulichen Gründen in Eckstutationen vertretbar.

AUSSENWANDFLÄCHEN

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rotes und braunes Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert), Holzhäuser (dunkel oder in Naturton lasiert oder weiß gestrichen) oder als heller Putzbau bzw. weißes Sicht-/ Verblendmauerwerk (unglasiert, ggf. weiß geschlämmt) auszuführen.

Für untergeordnete Teilflächen (max. 15 % der jeweiligen Wandfläche, Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) dürfen auch andere Materialien verwendet werden.

Bei Doppelhäusern ist je Hauptbaukörper das gleiche Material zu verwenden.

DACHFORM / DACHEINDECKUNG

a) Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 38-42° +/- 3° auszubilden. Dächer von Doppelhaushälften sind mit derselben Dachneigung auszubilden.
b) Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von 50% der Trauflänge zulässig. Sie müssen mind. 1,50 m vom Ortgang entfernt sein. Gleiches gilt für ganz oder teilweise vor oder auf einer Außenwand des Hauses errichtete Zwerghäuser / -giebel.
c) Alle Dächer sind mit roten bis braunen Dachpfannen/ -ziegeln (unglasiert) einzudecken. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen und Schieferabdeckung zulässig.
Darüberhinaus sind ökologische und / oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung) zulässig. In diesem Falle sind auch abweichende Dachneigungen zulässig.

GARAGEN/ STELLPLÄTZE

Garagen, Stellplätze und Carports sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen grenzen (Fußweg, Eckgrundstücke), auf einer Breite von 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzugrünen.

VORGARTEN / EINFRIEDUNGEN

Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sind Abgrenzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche in Form lebender Hecken auszuführen. Mauern oder Mauerpfeiler – ausgenommen Trockenmauern bis zu 1,0 m Höhe – sind in vorgenannten Bereichen nicht zulässig. Zäune sind nur hinter den Abpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig.

HINWEISE

DENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Sendenhorst und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

LÄRMSCHUTZ

Aufgrund der bestehenden Lärmvorbelastung des Baugebietes durch die L 585 Bergstraße ist den Bauherren zu empfehlen, eine geeignete Grundrissgestaltung der zu errichtenden Gebäude (lärmempfindliche Räume abgewandt von der Lärmquelle) vorzunehmen.

BERGBAU

Das Plangebiet liegt auf einem verliehenen Bergwerksfeld, ohne daß der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 2013).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.06.2000.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 2013).

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG) vom 20.07.1994 (GV. NW. S. 710).

Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) vom 25.06.1995 (GV. NW. 1995 S. 926 / SGV. NW. 2023).

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung v.14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz v. 28.03.2000 (GV NRW S. 245).

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 07.04.1981 (GV. NW. S. 224).

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss:

Der Beschluss des Rates der Stadt Sendenhorst vom 28.06.2001 über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Albersloh – Zegen Esch / Langen Esch" wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) am 20.07.2001ortsüblich bekannt gemacht.
Sendenhorst, den 09.04.2002

Der Bürgermeister
In Vertretung
Böimker
Erster Beigeordneter

Hinweis: Amtsblatt des Kreises Warendorf vom 20.07.2001, Nr. 28, Seiten 806 - 807

Frühzeitige Bürgerbeteiligung:

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB an dieser Planung hat am 27.08.2001 stattgefunden.
Die Durchführung der Bürgerbeteiligung wurde am 20.07.2001 ortsüblich bekannt gemacht.
Sendenhorst, den 09.04.2002

Der Bürgermeister
In Vertretung
Böimker
Erster Beigeordneter

Hinweis: Amtsblatt des Kreises Warendorf vom 20.07.2001, Nr.28, Seiten 806 - 807

Auslegung des Planentwurfes:

Der Bebauungsplan hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung der Stadt Sendenhorst vom 20.11.2001 für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 11.12.2001 bis einschl. 23.01.2002 öffentlich ausgelegen.
Sendenhorst, den 09.04.2002

Der Bürgermeister
In Vertretung
Böimker
Erster Beigeordneter

Hinweis: Amtsblatt des Kreises Warendorf vom 30.11.2001, Nr.47, Seiten 1404 - 1405

Satzungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Sendenhorst hat in seiner Sitzung am 28.02.2002 beschlossen:
a) über die fristgerecht vorgetragenen Anregungen,
b) den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB,
c) die Begründung zum Bebauungsplan
Sendenhorst, den 09.04.2002

Der Bürgermeister
In Vertretung
Böimker
Erster Beigeordneter

Schriftführer

Inkrafttreten des Teilbereiches I:

Der Satzungsbeschluss bezogen auf den Teilbereich I mit Hinweis auf Ort und Zeit der Bereithaltung des Bebauungsplanes mit seiner Begründung zu jedermanns Einsicht wurde am 05.04.2004 bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung hat der Teilbereich I des Bebauungsplanes Rechtskraft erlangt.
Sendenhorst, den 09.04.2002

Der Bürgermeister
In Vertretung
Böimker
Erster Beigeordneter

Hinweis: Amtsblatt des Kreises Warendorf vom 05.04.2002, Nr. 46, Seiten 395 - 397

Inkrafttreten des Teilbereiches II:

Der Satzungsbeschluss bezogen auf den Teilbereich II mit Hinweis auf Ort und Zeit der Bereithaltung des Bebauungsplanes mit seiner Begründung zu jedermanns Einsicht wurde am 19.04.2004 bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung hat der Teilbereich II des Bebauungsplanes Rechtskraft erlangt.
Sendenhorst, den 14.12.2004

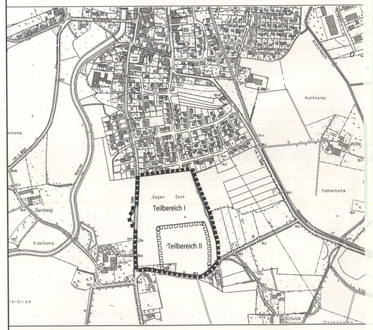
Der Bürgermeister
In Vertretung
Böimker
Erster Beigeordneter

Hinweis: Amtsblatt des Kreises Warendorf vom 19.04.2004, Nr. 48, Seiten 762-764

STADT SENDENHORST

BEBAUUNGSPLAN

"ALBERSLOH – ZEGEN ESCH / LANGEN ESCH"



PLANÜBERSICHT unmaßstäblich

DATUM	Nov. '01	
PL.GR.	60 x 128	
BEARB.	VI.	
M.	1 : 1.000	0 10 20 30 40 60 m

NORDEN

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG WOLTERS PARTNE
ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER
DARCHER STRASSE 15 · 48653 COESFELD
TELEFON (02541) 9080-0 · FAX 8088