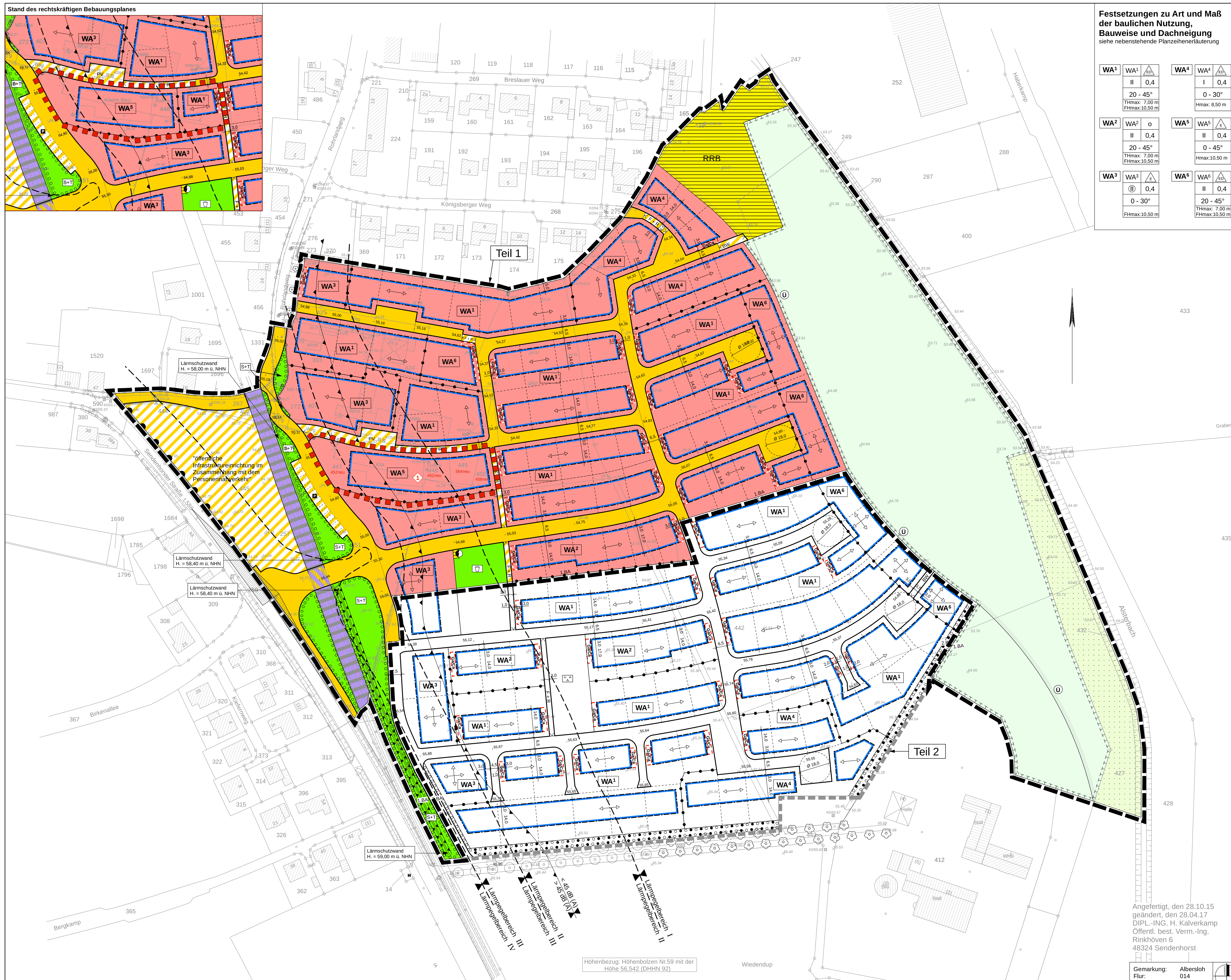


Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Dachneigung
siehe nebenstehende Planzeihenerläuterung

Gebiet	Schablone	
WA¹	WA¹	ED
	II	0,4
	20 - 45°	
	THmax: 7,00 m FHmax: 10,50 m	
WA²	WA²	o
	II	0,4
	20 - 45°	
	THmax: 7,00 m FHmax: 10,50 m	
WA³	WA³	E
	(II)	0,4
	0 - 30°	
	FHmax: 10,50 m	
WA⁴	WA⁴	ED
	I	0,4
	0 - 30°	
	Hmax: 8,50 m	
WA⁵	WA⁵	E
	II	0,4
	0 - 45°	
	Hmax: 10,50 m	
WA⁶	WA⁶	ED
	II	0,4
	20 - 45°	
	THmax: 7,00 m FHmax: 10,50 m	

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: __ . __ . ____
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Sendenhorst, den __ . __ . ____

Der Rat der Stadt hat am __ . __ . ____ gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am __ . __ . ____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Sendenhorst, den __ . __ . ____

.... Bürgermeister .... Schriftführer

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am __ . __ . ____ gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Sendenhorst, den __ . __ . ____

.... Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom __ . __ . ____ bis__ . __ . ____ einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Sendenhorst, den __ . __ . ____

.... Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am__ . __ . ____ gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Sendenhorst, den __ . __ . ____

.... Bürgermeister .... Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom__ . __ . ____ bis__ . __ . ____ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am__ . __ . ____
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Sendenhorst, den __ . __ . ____

.... Bürgermeister

Die von den Änderungen und Ergänzungen betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 15.05.2019 bis zum 29.05.2019 einschließlich gemäß § 4a (3) BauGB beteiligt.
Sendenhorst, den __ . __ . ____

.... Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am__ . __ . ____ gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Sendenhorst, den __ . __ . ____

.... Bürgermeister .... Schriftführer

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am __ . __ . ____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Sendenhorst, den __ . __ . ____

.... Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421).

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

HINWEISE

1. **DENKMALSCHUTZ**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Der LWL –Archäologie für Westfalen ist vier Wochen vor Beginn von Baumaßnahmen zu benachrichtigen, um Baustellen begleitende Untersuchungen vorzubereiten. 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).

2. **ARTENSCHUTZ**
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen Gehölzfällungen / -rodungen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit, also nur zwischen dem 01.10. – 28.02. eines jeden Jahres durchzuführen. Darüber hinaus ist eine Baufeldräumung der Acker- / Brachflächen nur im Zeitraum vom 16.07. – 15.03. eines jeden Jahres möglich.
Eine Ausnahme von diesen Vorgaben ist möglich, wenn ein gutachterlicher Nachweis erbracht werden kann, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auch innerhalb der Brutzeit sicher ausgeschlossen werden können.
Um artenschutzrechtliche Verbote bei Abbruchmaßnahmen gem. § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, ist auf der Ebene des Abrissantrages - in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - rechtzeitig vor Abriss eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen.

3. **MAẞNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
Die Ausgestaltung der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgt auf Grundlage des Arten- und naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeptes zu vorliegendem Bebauungsplan (WoltersPartner, 2019).

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
- F + R — Fußweg / Radweg
- BW — Betriebsweg
- PV — 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:
- Elektrizität
- RRB — Regenrückhaltebecken

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:
- Parkanlage
- 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 1
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB – Teil 2
- 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
- Lärmpegelbereich II / Lärmpegelbereich III — 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

- Ü — Grenze des Überschwemmungsgebietes

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 54.36 — Bestandshöhe
- 55,15 — 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). Die Baugrundstücke dürfen auf das Niveau der ausgebauten Straße am Kantenstein am jeweiligen Grundstück aufgefüllt werden. Bei Eckgrundstücken ist jeweils die Grundstücksseite maßgeblich zu der das Gebäude traufständig steht. Die zulässige Außenwand- bzw. Gebäudehöhe bei Flachdachgebäuden 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. Dabei sind Zufahrten und Zuwegungen zu Garagen und Carports und ebenso Zuwegungen zu Wohnhäusern auch außerhalb der überbaubaren Fläche 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, mit Ausnahme von Terrassenflächen (nicht überdacht), grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
In dem mit WA 3 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig:

- Müllabstellplätze
- 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 gekennzeichnetem Allgemeinen Wohngebieten wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 1 Wohnung je Wohngebäude für Reihenhäusereinheit 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):

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
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
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-/Trauf-/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 EINFRIEDUNG/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.

FÜR DIE 3. ÄNDERUNG

- Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung
- 1 — Erweiterung der Baugrenze im WA⁵ zu einem großen Baufeld

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Rat der Stadt hat am .... gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die 3. vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Es handelt sich im ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB. Dieser Beschluss ist am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Sendenhorst, den ....

.... Die Bürgermeisterin .... Schriftführer

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde die betroffene Öffentlichkeit in der Zeit vom .... bis .... einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt.
Sendenhorst, den ....

.... Die Bürgermeisterin

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom .... bis .... einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt.
Sendenhorst, den ....

.... Die Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt hat am................................ gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 3.vereinfachte Änderung des Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Sendenhorst, den ....

.... Die Bürgermeisterin .... Schriftführer

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Sendenhorst, den ....

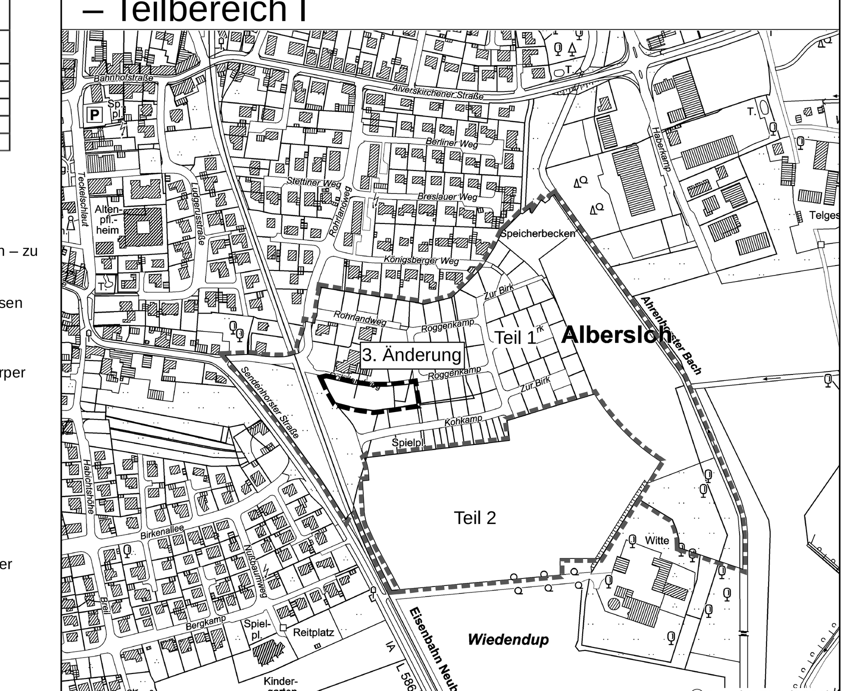
.... Die Bürgermeisterin

Ursprungsplan gem. Ratsbeschluss vom 07.08.2019
Einschließlich der 1. vereinfachten Änderung gem. Ratsbeschluss vom 12.12.2020
Einschließlich der 2. vereinfachten Änderung gem. Ratsbeschluss vom 26.03.2021

Stadt Sendenhorst

Stadt Sendenhorst – Stadt, Land und alles Gute.

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Albersloh Kohkamp" – Teilbereich I



Planübersicht 1 : 5.000

Stand	19.04.2021
Bearb.	CL/KW/Vi
Plangröße	129 x 76
Maßstab	1 : 1.000

0 10 20 30 40 60 m

NORDEN

Planbearbeitung:

WP / WoltersPartner Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · D-48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408-0 · Fax 9408-100
stadtplaner@wolterspartner.de