

MI	o
II	0,4
15-45°	
FHmax: 7,50 m	
FHmax: 10,0 m	

MI	o
II	0,4
0-45°	

MI	o
II	0,4
15-45°	
FHmax: 7,50 m	
FHmax: 10,0 m	

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

### FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

MI Mischgebiete, 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

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

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

o Offene Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze Flur 14 Flurnummer

Flurstücksgrenze 123 Flurstücksnummer

Bestandshöhe

Gebäude mit Hausnummer

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

## 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)

1.1 Mischgebiet  
Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind die gem. § 6 (2) Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) unzulässig.

Die gem. § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) sind 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)

2.1 Gebäudehöhe  
Die zulässigen Traufhöhen und Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt des senkrecht aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Oberkante Dachhaut. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite zu ermitteln.

## 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 LWL - Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- ARTENSCHUTZ**  
Maßnahmen betreffend den Schnitt und die Enternung von Gehölzen können nur zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchgeführt werden. Dies umfasst auch die im Plangebiet vorhandenen Sträucher und Hecken. Ein reiner Formschnitt ist hiervon ausgenommen. Abbruchmaßnahmen an den vorhandenen Gebäuden (umfasst nur Schuppen und die ehemalige Lagerhalle) können nur zwischen dem 01.10.2016 und dem 28.02.2017 durchgeführt werden. Darüber hinausgehende Abbrucharbeiten (Gebäudekomplex Rohrlandweg Nr. 27) dürfen nur nach vorher erfolgter Kontrolle auf mögliche Quartierverkommen von Fledermäusen/ Mehlschwalben durchgeführt werden.
- AUSNAHME**  
Wird im Rahmen einer gesonderten artenschutzrechtlichen Begehung der Nachweis erbracht, dass alle Brutvögel ihre Brut beendet haben, bzw. derzeit keine Brut vorliegt, sind Maßnahmen den Schnitt und die Enternung von Gehölzen bzw. den Abbruch von Gebäuden betreffend auch zwischen dem 01.03. und dem 30.09. eines Jahres möglich.

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.  
Planzonenverordnung 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 - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.  
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 668), in der zuletzt geänderten Fassung.  
Landschaftsgesetz NRW (LdG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568) in der zuletzt geänderten Fassung.

Angefertigt, den 28.10.15  
DIPL.-ING. H. Kalverkamp  
Öffentl. best. Verm.-ing.  
Rinkhöfen 6  
48324 Sendenhorst

Gemarkung: Albersloh  
Flur: 014  
Kataster Stand: Okt. 2015

## ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Rat der Stadt hat am ... gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches diese 4. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Sendenhorst, den ...

Bürgermeister Schriftführer

Der Rat der Stadt hat am ... gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 4. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Sendenhorst, den ...

Bürgermeister Schriftführer

Diese 4. Änderung des Bebauungsplanes - 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 Schriftführer

Der Rat der Stadt hat am ... gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 4. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Sendenhorst, den ...

Bürgermeister Schriftführer

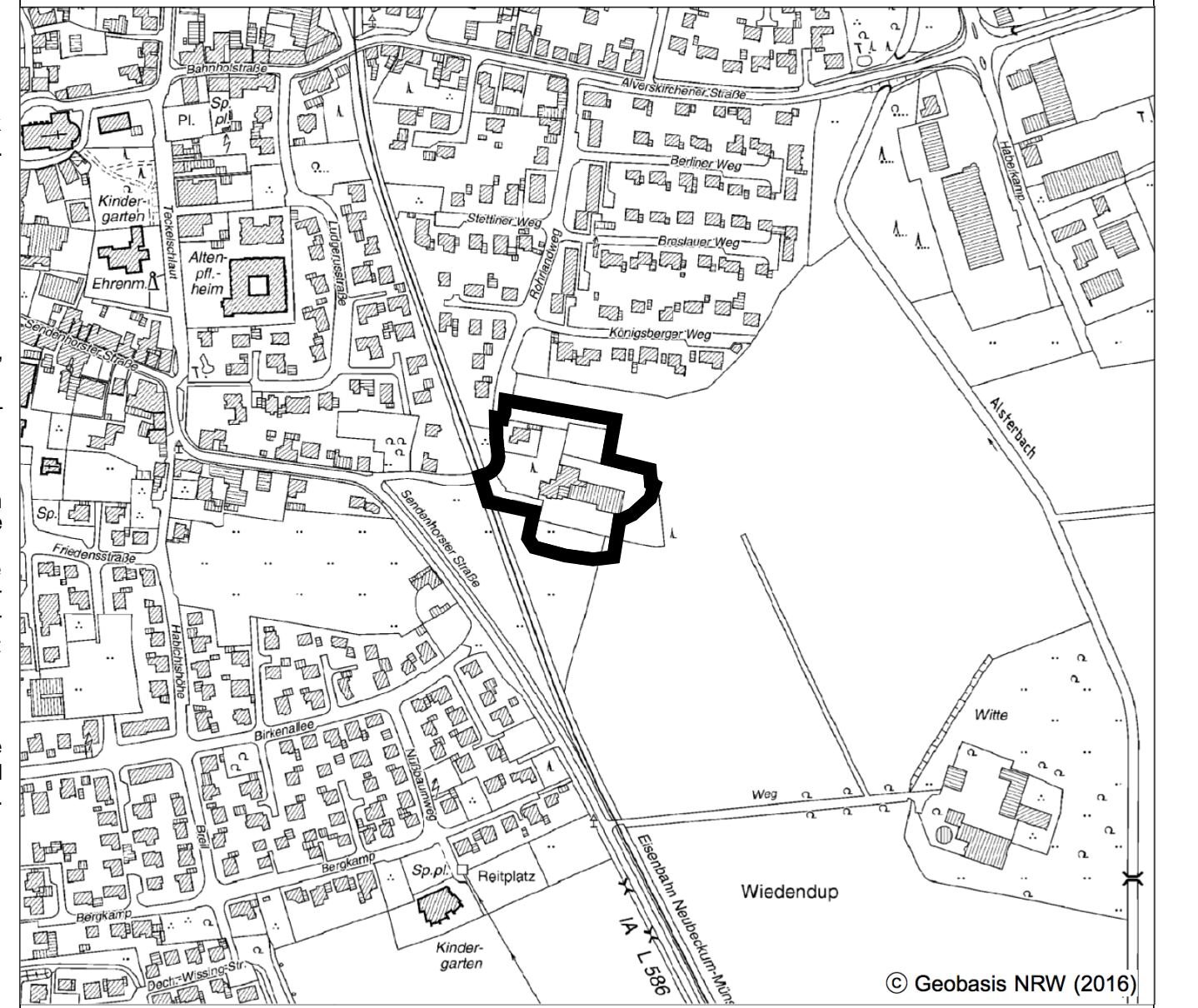
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Sendenhorst, den ...

Bürgermeister

# Stadt Sendenhorst



## 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Albersloh-Ost"



Planübersicht 1 : 5.000

Stand	15.09.2016
Bearb.	CL/KW
Plangröße	84 x 60
Maßstab	1 : 500

Planbearbeitung:

WOLTERS PARTNER  
Architekten & Stadtplaner GmbH  
Dampfer Straße 15 · D-48653 Coesfeld  
Telefon +49 (0)2541 9406-0 · Fax 6088  
info@wolterspartner.de