

ERKLÄRUNG DER ABRÜZUNGEN: BauGB = Baugesetzbuch
 BauNVO = Baunutzungsverordnung
 BauONW = Bauordnung Nordrhein-Westfalen

LEGENDE

ERKLÄRUNG DER VERWENDETEN PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 3 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschosflächenzahl

BAUWEISE gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

freizuhaltende Sichtfelder

VERKEHRSFÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche

GRENZEN gem. § 9 Abs. 7 BauGB und § 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze unterschiedlicher Nutzungen oder des Masses der baulichen Nutzung

FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Fläche zur Erhaltung von Laubgehölzen

Erhaltungsgebot

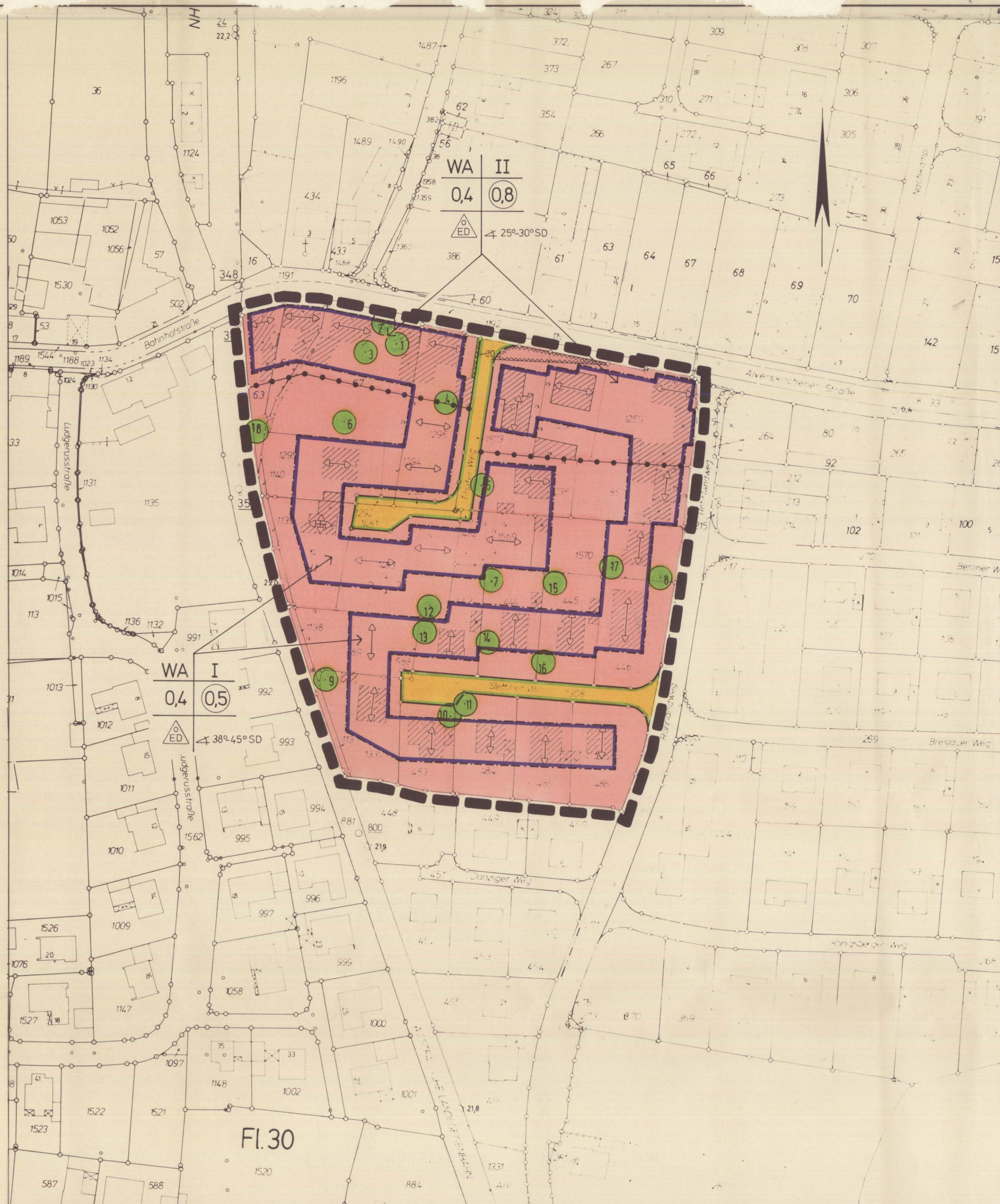
zu erhaltender Laubbaum mit Artenbezeichnung (vgl. Textliche Festsetzungen)

NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

vorhandene Gebäude



Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit den Katasterunterlagen und der Örtlichkeit wird bescheinigt. Die Festsetzungen der städtebaulichen Planung sind geometrisch eindeutig.

Warendorf, den 02.04.1991
 Der Oberkreisdirektor
[Signature]

Der Rat der Stadt Sendenhorst hat gem. § 4 GONW und § 10 BauGB diesen Bebauungsplan einschließlich der eingetragenen Änderungen am 25.10.90 als Satzung beschlossen.

Sendenhorst, den 26.10.1990
 Der Regierunqspräsident
[Signature]
 Der Stadtdirektor
[Signature]

Der Rat der Stadt Sendenhorst hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 02.04.81 beschlossen.

Sendenhorst, den 14.03.1991
 Der Regierunqspräsident
[Signature]
 Der Stadtdirektor
[Signature]

Gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan angezeigt worden. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird mit Verfügung vom Az. 35.27-5205-14/91 nicht geltend gemacht.

Münster, den 09. JULI 1991
 Der Regierunqspräsident
[Signature]
 Oberregierungsbaurät
[Signature]

Der Rat der Stadt Sendenhorst hat die Offenlegung dieses Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 21.08.90 beschlossen.

Sendenhorst, den 22.03.1990
 Der Regierunqspräsident
[Signature]
 Der Stadtdirektor
[Signature]

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und die Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung ist gem. § 12 BauGB am 09.08.91 öffentlich bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist somit gem. § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Sendenhorst, den 13.08.91
 Der Stadtdirektor
[Signature]

Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.05.29.06.90 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Sendenhorst, den 02.07.90
 Der Stadtdirektor
[Signature]

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 u. 6 BauNVO und § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet: Soweit eine eingeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt ist, sind die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO gemäss § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB dürfen, soweit eine eingeschossige Bauweise vorgesehen ist, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen aufweisen. (Die Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB orientiert sich an der vorhandenen Nutzungssituation überwiegend bebauter Bereiche.) Gem. § 1 Abs. 10 sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher Anlagen zulässig.

HOHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 2 BauGB)

Die Oberkante der Erdgeschossfussböden neu zu errichtender Gebäude darf nicht höher als 0,4 m über der Oberkante der zugehörigen Erschliessungsanlage (Strasse) liegen.

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Die Bestimmungen der BauNVO über Abstandsflächen bleiben unberührt. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig - bestehende Anlagen bleiben von dieser Festsetzung unberührt. Garagen können gem. § 23 Abs. 5 auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die nicht überbaubaren Flächen, die zur Nutzung der baulichen Anlagen nicht erforderlich sind, sind unter Verwendung heimischer Gehölze zu begrünen.

FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtfelder an der Strasseneinmündung zur K 33 sind von jeder sich behindernden Nutzung freizuhalten. Anpflanzungen und sonstige Nutzungen dürfen eine Höhe von 0,6 m über Fahrbahnoberkante K 33 nicht überschreiten. Ausnahmeweise können hochstämmige Einzelbäume, wenn diese nach Standort und Anzahl eine Sichtbehinderung ausschliessen, in vorgesehene Pflanzflächen einbezogen werden.

FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die im Bebauungsplan dargestellten und mit den Nummern 1 - 18 bezeichneten Bäume sind dauernd zu unterhalten. Es handelt sich hierbei um folgende Gehölze:

Nr. 1 Platane	Nr. 9 Birke
Nr. 2 Birke (mehrstämmig)	Nr. 10 Lärche
Nr. 3 Lärche	Nr. 11 Birke
Nr. 4 + 5 Blutpflaume	Nr. 12 Lärche
Nr. 6 + 7 Birke	Nr. 13, 14, 15 Fichte
Nr. 8 Purpurhasel	Nr. 16 Purpurhasel
	Nr. 17 + 18 Birke

Die Bäume sind dauernd zu unterhalten. Im Einvernehmen mit der Stadt kann eine Entfernung ermöglicht werden, wenn vorab entsprechende Ersatzpflanzungen mit heimischen Laubgehölzen erfolgt sind. Ersatzpflanzungen sind mit dem Planungsträger abzustimmen. Bei der mit einem Erhaltungsgebot belegten Fläche handelt es sich um eine Hainbuchenhecke. Diese ist dauernd zu unterhalten.

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

- A. §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV.NW.S.475) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV.NW.S.141) -SGV.NW. 2023.
- B. §§ 1 - 4, 8 - 13 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. 1986 I. S. 2253).
- C. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 127).
- D. Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl. I. S. 833).

GESTALTUNGSATZUNG

FÖRMICHE FESTSETZUNGEN gem. § 81 Abs. 1 BauONW

↔ Firstrichtung des vorherrschenden Baukörpers

↘ 25°-30° zulässige Dachneigung

SD Satteldach (Krüppelwalm unzulässig)

TEXTL. FESTSETZUNGEN gem. § 81 Abs. 1 und 4 BauONW

FASSADEN Die Aussenwandflächen der Baukörper sind mit Vormauerziegel zu verbinden. Giebel können verbrettert oder verschiefert werden. Blanke Metallelemente sowie Bahnen mit angelegten oder eingepprägten Steinstrukturen sind unzulässig.

DACHFLÄCHEN Die Dachflächen sind mit Dachziegeln als harte Bedachung auszuführen.

DACHGAUBEN Dachgauben sind als Einzelgauben auszuführen. Sie müssen einen Abstand von mindestens 2,00 m vom Ortsgang einhalten. Dachgauben müssen auf die vorhandene Gliederung des Baukörpers (Gebäudeöffnungen, Bänderungen) Rücksicht nehmen.

DACHNEIGUNG Von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen sind bei sogenannten Fertighäusern und serienmässig gefertigten Bauteilen Abweichungen bis zu 2° zulässig.

DREMPEL Drempel, gemessen an der Gebäudeausenkante von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Tragekonstruktion der Dachhaut, sind bei eingeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 0,75 m, bei zweigeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

GARAGEN Massive Garagen sind im Material und Farbton des Hauptgebäudes auszuführen. Aneinandergebaute Garagen sind in der Höhe und Dachform einheitlich auszuführen. Werden Garagen auf der Grundstücksgrenze errichtet, sind sie mit einem Flachdach zu versehen. Garagen sind als oberirdische Garagen auszubilden.

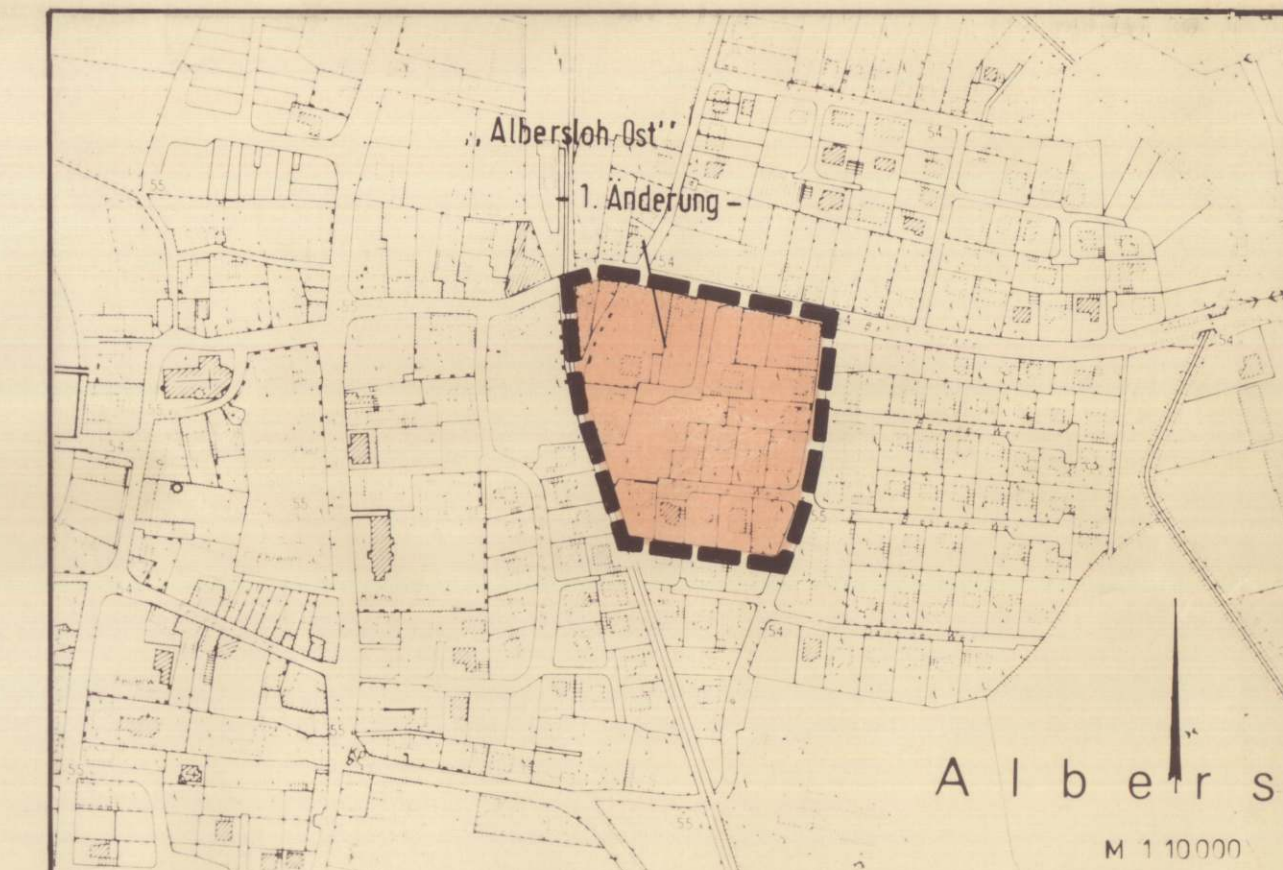
ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

- A. §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV.NW.S.475) geändert durch Gesetz vom 19.12.1984 (GV.NW.S.803/SGV.NW.S.232) geändert durch Gesetz vom 21.06.1988 (GV.NW.S.319/SGV.NW.S.232) geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV.NW.S.232).
- B. § 81 Bauordnung für das Land NW (Landesbauordnung BauONW) vom 26.06.1984 (GV.NW.S.419) berichtigt August 1984 (GV.NW.S.532) geändert durch Gesetz vom 19.12.1984 (GV.NW.S.803/SGV.NW.S.232) geändert durch Gesetz vom 21.06.1988 (GV.NW.S.319/SGV.NW.S.232) geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV.NW.S.232).

HINWEISE

- I. Künftigen Bauherren wird empfohlen, auf den der Alverskirchener Strasse (K 33) zugewandten Seiten bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume Schallschutzfenster der Schutzklasse 1 der VDI - Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" mit einem Schalldämm - Mass von 25 - 29 dB einzubauen.
- II. Beim Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung der Stadt Sendenhorst in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen. Die Anwendung der DIN 1986 ist zu beachten.
- III. Künftigen Bauherren wird empfohlen, für die Gestaltung der Aussen- und Gartenanlagen einheimische Laubgehölze zu verwenden.

Die an die Bahnanlage der WLE angrenzenden Grundstücke sind mit einem dauerhaften -das Betreten der Bahnanlage verhindern- Zaun einzufriedigen. Diese Einfriedigung ist vom Grundstückseigentümer dauernd zu unterhalten und zu erneuern.



STADT SENDENHORST

STADTTEIL ALBERSLOH

BEBAUUNGSPLAN "ALBERSLOH-1. ÄNDERUNG OST"

IM SINNE DES § 30 BAUGB

GEMARKUNG ALBERSLOH

FLUR 30

MASSTAB 1:1000

AUSFERTIGUNG 1 2

SENDENHORST IM MÄRZ 1990

[Signature]
 (WIEGARD)
 STADTDIREKTOR

[Signature]
 (MÜHL)
 BAUAMTSLEITER