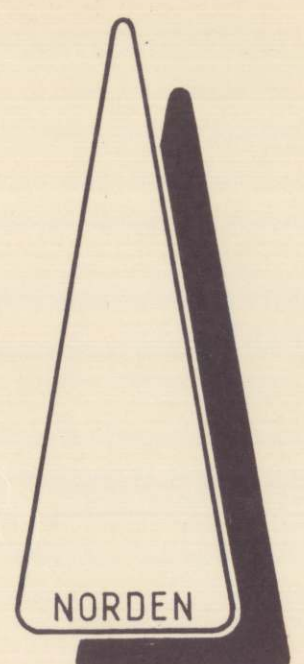


FESTSETZUNGEN

1	WA	I	2	WA	I
0,4	0,5	0,4	0,4	0,5	
△ ED	SD	△ ED	SD		
30° - 35°		48° - 50°			
3	WA	II*/II	4	WA	II
0,4	0,8	0,4	0,4	0,8	
△ ED	SD	△ ED	SD		
II* = 48° - 50°		25° - 35°			
II = 25° - 30°		5	WA	II*	
		0,4	0,4	0,7	
		△ ED	SD		
		48° - 50°			



FESTSETZUNGEN - ZEICHEN -

gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN
 Flächen- oder Baugrundstücke für Ver- und Entsorgungsanlagen
 Elektrizität, Umformstation
 EK 10 KV 10 KV-Erdkabel der VEW AG

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 I Zahl der Vollgeschosse
 II Höchstgrenze
 II*/II Zahl der Vollgeschosse (sh. Fests. Text Ziff. 1)
 ▲ Vollgeschöß im Dachraum (sh. Fests. Text Ziff. 2)
 0,4 Grundflächenzahl, GRZ
 0,5 Geschöflächenzahl, GFZ

BAUWEISE / BAUGRENZEN
 0 offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche (sh. Fests. Text Ziff. 3)
 nicht überbaubare Grundstücksfläche (sh. Fests. Text Ziff. 4)

VERKEHRSLÄCHEN, ÖFFENTLICH*
 Gehweg sh. Fests. Text Ziffer 5
 Parkstreifen
 Gehweg
 Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich
 Fuß- und Radweg mit Poller-Sperre f. Kraftfahrzeuge
 Straßengrenzungsline Grundstücksanschluß an die Verkehrsfläche, nachrichtl.
 Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt
 Verkehrsgrün im Sinne von § 127 Abs. 2 Ziff. 4 BauGB

BEGRENZUNGSLINIEN
 ●●●● Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

bestehende Wohngebäude, mit Angabe der Ausführungsart, Hausnummer, z.B. 23, sh. nachr. Hinw. Ziff. 1.
 bestehende Nebengebäude, mit Angabe der Ausführungsart, zweckgeb. baul. Anlagen sh. nachr. Hinw. Ziff. 1.
 Bauausgangsvorschlag, unverbindl. Darstellung.
 Flächen für Bahnanlagen, Westf.-Landes-Eisenbahn.
 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft sh. nachr. Hinw. Ziff. 2.
 Überschwemmungsgebiet
 Flurgrenze, bestehend, Flurnummer, z.B. 13, Flurstücksgrenze, bestehend, Flurstücksgrenze, geplant, unverbindl. Vorschlag.
 Grenzen räumlicher Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne, Telefonzelle, Ortszugangsschild, lärmbelastete Flächen gem. § 9 Abs. 5 BauGB sh. nachr. Hinw. Ziff. 3
 erhaltenswerter Baumbestand

GESTALTUNG sh. nachr. Hinweise Ziff. 4
 SD Dachneigung des Hauptbaukörpers, z.B. 30°-35°, ± 3° Differenz

FESTSETZUNGEN - TEXT -

gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (vgl. Ziff. 2) bzw. alternativ Zahl der Vollgeschosse zwingend; die alternativ zugelassene Zahl der Vollgeschosse ist nur in Kombination mit der alternativen Dachneigung 25° - 30° zugelassen.
- Bei den mit ▲ gekennzeichneten Geschösfestsetzungen ist das höchst zulässige Geschöß nur in dem als Vollgeschöß gem. § 2 Abs. 5 BauNVO anzurechnenden Dachraum zugelassen.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl -GRZ- bestimmt, soweit es nicht durch die dargestellte überbaubare Grundstücksfläche eingeschränkt wird.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zugelassen; mit Zustimmung der Gemeinde können hiervon Ausnahmen zugelassen werden.
- Die dargestellte Aufteilung/Nutzung der öffentlichen Verkehrsflächen und der Flächen für die Wasserwirtschaft haben nur nachrichtliche Bedeutung.
- Die Sichtflächen an Kreuzungen, Einmündungen und Kurven sind von jeder sichtbehindernden Nutzung mit Höhe von > 60 cm, gemessen von Oberkante Fahrbahn, freizuhalten. Höchstlämmige Einzelbäume sind in Sichtflächen ausnahmsweise zugelassen, sofern sie die Verkehrssicherheit nicht gefährden.
- Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Straßenbauplänen; die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf nicht höher liegen, als 60 cm über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage.
- Vor Garagen ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5,00 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze (Straßengrenzungsline) ohne Abstufung einzurichten. Für jedes Baugrundstück darf nur eine Zufahrt zur Straße angelegt werden. Ausnahmen können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT*
 Wasserflächen sh. Fests. Text Ziffer 5
 Böschung
 Wasserlauf / Alsterbach
 Begrenzungsline
 Grünfläche als Bestandteil der Fläche für die Wasserwirtschaft

SONSTIGE FESTSETZUNGEN
 freizuhaltende Sichtflächen (sh. Fests. Text Ziff. 6)
 Pflanzbindung f.d. Erhaltung von flächenhaftem Baum- und Strauchbestand
 Pflanzgebiet für flächenhafte Anpflanzung einheimischer Bäume und Sträucher
 Pflanzbindung f.d. Erhaltung von Einzelbäumen/Baumgruppen
 Pflanzangebot f. hochstämmige einheim. Einzelbäume/Baumgruppen (empf. Standort)
 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und für die Allgemeinheit, für die Anlieger

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Die mit * gekennzeichneten, nachrichtlich übernommenen baulichen Anlagen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind noch nicht katastrallich kartiert. Die Standorte und Abmessungen wurden aus den bauaufsichtlich genehmigten Antragsunterlagen übernommen.
- Im gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiet des Alsterbaches bedürfen die Erhöhung oder Vertiefung der Erdoberfläche, die Herstellung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen, sowie die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde gem. § 113 LWG. Sofern Veränderungen (Aufhebung, Verlegung, Ausbau) an Gewässern geplant sind, müssen die Bestimmungen des § 31 WHG beachtet werden. Hiernach bedürfen solche Maßnahmen der vorherigen wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.
- Innerhalb der im Bebauungsplan gem. Ziff. 15.6 der Anlage zur Planzeichenverordnung gekennzeichneten lärmbelasteten Flächen (§ 9 Abs. 5 BauGB), die den Wohnen dienen, können Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, die die im Bebauungsplan angegebenen Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet um bis zu 2 dB(A) bei Tag und 6 dB(A) bei Nacht überschreiten. Die Überschreitungswerte liegen damit bei Tag und Nacht unter der Schwelle des Zumutbaren, da die Zumutbarkeitsgrenze 7 dB(A) beträgt. Bei Neubauvorhaben, die auch oder vorwiegend dem Wohnen dienen, sowie bei sonstigen schutzbedürftigen Maßnahmen innerhalb dieser lärmbelasteten Flächen, ist durch geeignete Gestaltung der Grundrisse und ausreichende bauliche Schallschutzvorkehrungen sicherzustellen, daß mindestens 6,0 dB(A) abgefangen werden, und somit im Innern von Aufenthaltsräumen ein Schallpegel gewährleistet ist, der eine von Außenengeräuschen ungestörte Nutzung ermöglicht. Die Baugenehmigungsbehörde hat gem. RdErl. des Innenministers vom 08.11.73 (SM.B1. NW 2311) Ziff. 3.2 den Bauherrn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren schriftlich zu empfehlen, im eigenen Interesse diejenigen baulichen Vorkehrungen zu treffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten. Auf die Begründung Ziff. 6.1 -Verkehrsmissionen- zum Bebauungsplan wird hingewiesen.
- Die Stadt Sendenhorst hat in einer Gestaltungssatzung gem. § 81 BauNVO örtliche Bauvorschriften für diesen Bebauungsplan erlassen. Somit diese bauplanerischen Anforderungen der Form einer zeichnerischen Darstellung bedürfen, werden sie hier gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. § 1 Abs. 1.1 der Gestaltungssatzung).
- Ein ausreichender Feuerlösch- und Versorgungsdruck ist über das zentrale Netz des Gaswassers AG sichergestellt (§ 48 WHG). Bei der Bemessung der Löschwassermenge ist das Arbeitsblatt W 405 von Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zugrunde zu legen. Danach ist eine Löschwassermenge von mindestens 800 Ltr. pro Minute für die Dauer von zwei Stunden vorzuhalten. In Abständen von höchstens 150 m, gemessen von der Straßenecke, sind entsprechende Hydranten einzurichten. An gut sichtbaren Stellen sind Hydranten-Hinweisschilder anzubringen.
- Das Plangebiet wird entsprechend dem von Regierungspräsidenten Münster mit Vfg. vom 08.11.84 gemäß § 58 LWG genehmigten Zentralwasserplan entwässert. Die schlossene Abwasserbeseitigung ist danach durch gemeindliche Einrichtungen im Trennsystem gesichert.
- Gemäß § 4 Abs. 1 Abfallbeseitigungsgesetz (AbfG) dürfen Abfallstoffe nur auf der dafür zugelassenen Deponie abgelagert werden.
- Zur Koordination der Straßenarbeiten ist den betroffenen Ver- und Entsorgungsträgern der Beginn der Ausarbeiten zwecks Vorbereitung entsprechender Maßnahmen jeweils sechs Monate vorher schriftlich anzukündigen.

STADT SENDENHORST KREIS WARENDORF



ÜBERSICHTSPLAN M.1: 25000

SATZUNG DER STADT SENDENHORST
BEBAUUNGSPLAN
"ALBERSLOH -TEILPLAN I-GESCHERMANNWEG"
AUSFERTIGUNG -ÖSTLICHER TEIL- M.1:1000

RECHTSGRUNDLAGEN

- §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. Nr. 84-5/75)
- §§ 1, 2 (4-5), 20 (2 bis 4), 9, 9a und 13a (1) des Bundesbaugesetzes (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.1979 (BGBl. I, S. 949)
- §§ 2, 3 (2, 3), 8, 10-13, 30 und 233 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. Fassung d. Bekanntm. v. 08.12.1984 (BGBl. I, S. 2253)
- § 81 der Bauordnung für das Land NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GV. Nr. 5.4/84), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV. Nr. 5.8/84)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I, S. 1763), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1986 (BGBl. I, S. 2665)
- Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl. I, S. 833)

AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Der Rat der Stadt Sendenhorst hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB am 06.03.1986 beschlossen. Der Beschluß ist öffentlich bekannt gemacht worden am 19. Sendenhorst, den 09.03.1986

gez. Garancy, gez. Münstermann, gez. Brandhörn
 Bürgermeister, Ratsmitglied, Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist mit Begründung hat gem. Beschluß des Rates der Stadt Sendenhorst vom 27.09.1988 beschlossen. Der Beschluß ist öffentlich bekannt gemacht worden am 19. Sendenhorst, den 28.11.1988

gez. Wiegard
 Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken vom Rat der Stadt Sendenhorst am 01.02.1989 als Satzung beschlossen worden. Sendenhorst, den 02.02.1989

gez. Garancy, gez. Nordhoff, gez. Bangert
 Bürgermeister, Ratsmitglied, Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist mit gem. § 11 (3) BauGB mit Schreiben vom 14.07.1989 angezeigt worden. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Az.: 35.21-5205 - Münster, den 07.04.1989

Der Regierungspräsident i.A.
 Sendenhorst, den 16.06.1989

gez. Fehmer
 Oberregierungsbaurat

Das Anzeigeverfahren für diesen Bebauungsplan ist mit dem Hinweis auf die mögliche Einsichtnahme durch jedermann gem. § 12 BauGB am 02.06.1989 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden. Warendorf, den 14.07.1989

Der Oberkreisdirektor Vermessungs- u. Katastraldienst i.A.
 Warendorf, den 12.07.1989

Siegel
 gez. Jungemann
 Lfd. Kreisvermessungsdirektor

Dieser Bebauungsplan wurde vom Bauamt/Planungsabteilung des Kreises Warendorf entworfen. Warendorf, den 12.07.1989

Der Oberkreisdirektor Bauamt/Planungsabtlg. i.A.
 Warendorf, den 12.07.1989

Siegel
 gez. Jungemann
 Lfd. Kreisvermessungsdirektor

Die in roter Farbe eingetragenen Änderungen und Ergänzungen erfolgten gemäß Ratbeschluß vom 01.02.1989 aufgrund eingegangener Anregungen und Bedenken. Sendenhorst, den 02.02.1989

Der Oberkreisdirektor Vermessungs- u. Katastraldienst i.A.
 Sendenhorst, den 02.02.1989

gez. Garancy, gez. Nordhoff, gez. Bangert
 Bürgermeister, Ratsmitglied, Schriftführer