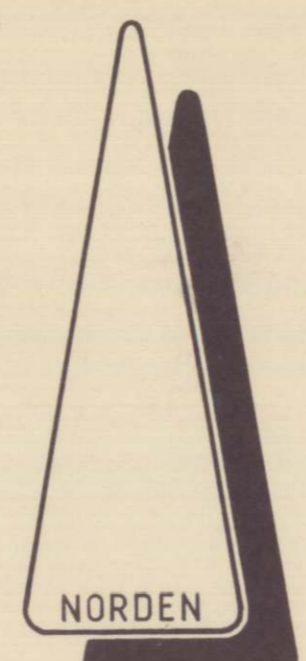


FESTSETZUNGEN

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



AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Der Rat der Stadt Sendenhorst hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BBauG am 06.03.1986 beschlossen. Der Beschluss ist öffentlich bekannt gemacht worden am 30.04.1987.

Sendenhorst, den 09.03.1986

Der Rat der Stadt Sendenhorst hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BBauG am 22.09.1988 beschlossen. Der Beschluss ist öffentlich bekannt gemacht worden am 01.10.1988 bis 25.11.1988 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Sendenhorst, den 28.11.1988

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

Sendenhorst, den 02.02.1989

Dieser Bebauungsplan ist mit gem. § 11 (3) BauGB mit Schreiben vom 14.02.1989 angezeigt worden. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Sendenhorst, den 16.06.1989

Die geometrische Eindeutigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes und die Durchführbarkeit der städtebaulichen Planungen wird hiermit bescheinigt.

Warendorf, den 14.02.1989

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

Warendorf, den 12.07.1988

Die in roter Farbe eingetragenen Änderungen und Ergänzungen erfolgten gemäß Ratsbeschluss vom 01.02.1989 aufgrund eingegangener Anregungen und Bedenken.

Sendenhorst, den 02.02.1989

Der Rat der Stadt Sendenhorst hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BBauG am 06.03.1986 beschlossen. Der Beschluss ist öffentlich bekannt gemacht worden am 30.04.1987.

Sendenhorst, den 09.03.1986

Der Rat der Stadt Sendenhorst hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BBauG am 22.09.1988 beschlossen. Der Beschluss ist öffentlich bekannt gemacht worden am 01.10.1988 bis 25.11.1988 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Sendenhorst, den 28.11.1988

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

Sendenhorst, den 02.02.1989

Dieser Bebauungsplan ist mit gem. § 11 (3) BauGB mit Schreiben vom 14.02.1989 angezeigt worden. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Sendenhorst, den 16.06.1989

Die geometrische Eindeutigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes und die Durchführbarkeit der städtebaulichen Planungen wird hiermit bescheinigt.

Warendorf, den 14.02.1989

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

Warendorf, den 12.07.1988

Die in roter Farbe eingetragenen Änderungen und Ergänzungen erfolgten gemäß Ratsbeschluss vom 01.02.1989 aufgrund eingegangener Anregungen und Bedenken.

Sendenhorst, den 02.02.1989

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 Unterverstation 10 KV-Erdkabel der VEM AG
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- I Zahl der Vollgeschosse Zwilling
 - II Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze
 - II*/II Zahl der Vollgeschosse (sh. Fests. Text Ziff. 1)
 - ▲ Vollgeschob im Dachraum (sh. Fests. Text Ziff. 2)
 - 0,4 Grundflächenzahl, GRZ
 - 0,5 Geschosflächenzahl, GFZ
- BAUWEISE / BAUGRENZEN**
- o 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
 - Fahrbahn Ziffer 5
 - Parkstreifen
 - ▲ Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich
 - F-R Fuß- und Radweg mit Poller-Sperre f. Kraftfahrzeuge
 - Straßenbegrenzungslinie 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
- GRÜNFLÄCHEN**
- offentliche Grünfläche
 - private Grünfläche
 - Kinderspielplatz
 - Grünanlage/Rasen/Garten/Weide/Wiese
 - Parkanlage
- FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT***
- Wasserflächen *sh. Fests. Text Ziffer 5
 - Böschung Wasserlauf / Alsterbach
 - Begrenzungslinie
 - Grünfläche als Bestandteil der Fläche für die Wasserwirtschaft
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- freizuhaltende Sichtflächen (sh. Fests. Text Ziff. 6)
 - Pflanzbindung f. d. Erhaltung von flächendeckendem Baum- und Strauchbestand
 - Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzung einheimischer Bäume und Sträucher
 - Pflanzbindung f. d. Erhaltung von Einzelbäumen/Baumgruppen
 - Pflanzgebot f. hochstämmige einheim. Einzelbäume/Baumgruppen (empf. Standort)
 - GFL mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und für die Allgemeinheit, für die Anlieger

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- bestehende Wohngebäude, mit Angabe der Ausführungsart, Hausnummer z.B. 23, Ziff. 1, sh. nachr. Hinw. Ziff. 1.
- bestehende Nebengebäude, mit Angabe der Ausführungsart, zweckgeb. baul. Anlagen, sh. nachr. Hinw. Ziff. 1.
- Bebauungsvorschlag, 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, Flurstücknummer, z.B. 70.
- Flurstücksgrenze, geplant, unverbindl. Vorschlag
- Grenzen räumlicher Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne.
- Telefonzelle.
- Ortseingangsschild.
- lärmbelastete Flächen gem. § 9 Abs. 5 BauGB, sh. nachr. Hinw. Ziff. 3.
- erhaltenswerter Baumbestand

GESTALTUNG

- Firsttrichtung des Hauptbaukörpers, SD
- Satteldach, Dachform des Hauptbaukörpers.
- 30° - 35° Dachneigung des Hauptbaukörpers, z.B. 30° - 35°, + 3° Differenz

FESTSETZUNGEN - TEXT - gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

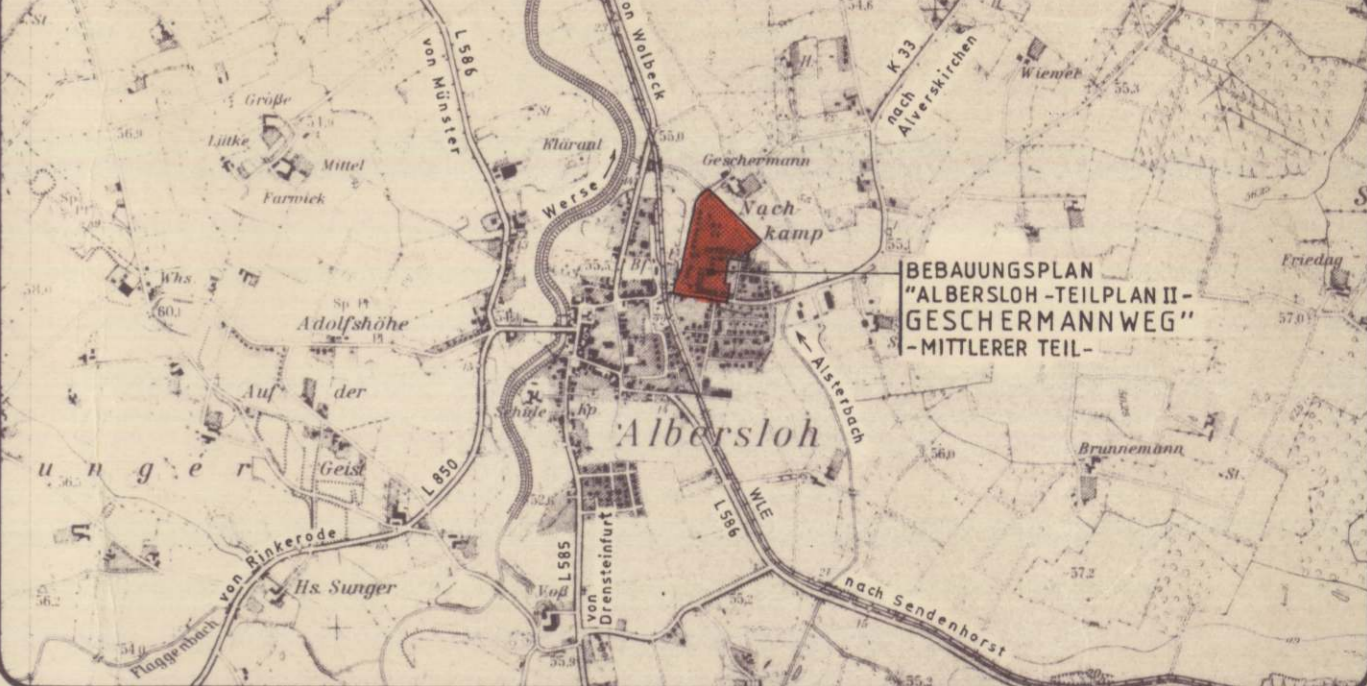
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (vgl. Ziff. 2) bzw. alternativ Zahl der Vollgeschosse zwingend; die alternativ zugelassene Zahl der Vollgeschosse ist nur in Kombination mit der alternativen Dachneigung 25° - 30° zugelassen.
- Bei den mit ▲ gekennzeichneten Geschosfestsetzungen ist das höchst zulässige Geschob nur in dem als Vollgeschob 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 sichtsichernden Nutzung mit Höhe von > 60 cm, gemessen von Oberkante Fahrbahn, freizuhalten, hochstämmige Einzelbäume sind in Sichtflächen ausnahmsweise zugelassen, sofern sie die Verkehrssicherheit nicht gefährden.
- Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Straßenbepflanzungen; 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 (Straßenbegrenzungslinie) ohne Abschluß einzurichten. Für jedes Baugrundstück darf nur eine Zufahrt zur Straße angelegt werden. Ausnahmen können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

- Die mit ■ gekennzeichneten, nachrichtlich übernommenen baulichen Anlagen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind nach nicht katastermäßig 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 MWG beachtet werden. Hiernach beachtet 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 dem Wohnen dienen, können Verkehrsdrübelbelastungen auftreten, die die im Beiblatt I, Ziff. 11, der DIN 18005 angegebenen Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet um bis zu 2 dB(A) bei Tag und 6 dB(A) bei Nacht überschreiten. Die Überschreitungsstelle liegt damit bei Tag und Nacht unter der Schwelle des Zumutbaren, da die Zumutbarkeitsgrenze 7 dB(A) befrägt. 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 Schallschutz gewährleistet ist, der eine von Außengeräuschen ungestörte Nutzung ermöglicht. Die Baugenehmigungsbehörde hat gem. RdErl. des Innenministers vom 08.11.73 (SM.Bf. 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. 61 Verkehrsmissionen - zum Bebauungsplan wird hingewiesen.
- Die Stadt Sendenhorst hat in einer Gestaltungsatzung gem. § 81 BauN NW örtliche Bauvorschriften für diesen Bebauungsplan erlassen. Soweit diese baugestalterischen 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 Gestaltungsatzung).
- Ein ausreichender Feuerlösch- und Versorgungsdruck ist über das zentrale Netz der Gelsenwasser AG sichergestellt (§ 48 MWG). 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 Daten von zwei Stunden vorzuzahlen. 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 Regierungspräsidium Münster mit Vfg. vom 08.11.84 gemäß § 58 LWG genehmigten Zentralabwasserplan entwässert. Die schadhafte 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 Straßenbauarbeiten ist den betroffenen Ver- und Entsorgungsträgern der Beginn der Ausbauarbeiten zwecks Vorbereitung entsprechender Maßnahmen jeweils sechs Monate vorher schriftlich anzukündigen.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Die mit ■ gekennzeichneten, nachrichtlich übernommenen baulichen Anlagen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind nach nicht katastermäßig 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 MWG beachtet werden. Hiernach beachtet 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 dem Wohnen dienen, können Verkehrsdrübelbelastungen auftreten, die die im Beiblatt I, Ziff. 11, der DIN 18005 angegebenen Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet um bis zu 2 dB(A) bei Tag und 6 dB(A) bei Nacht überschreiten. Die Überschreitungsstelle liegt damit bei Tag und Nacht unter der Schwelle des Zumutbaren, da die Zumutbarkeitsgrenze 7 dB(A) befrägt. 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 Schallschutz gewährleistet ist, der eine von Außengeräuschen ungestörte Nutzung ermöglicht. Die Baugenehmigungsbehörde hat gem. RdErl. des Innenministers vom 08.11.73 (SM.Bf. 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. 61 Verkehrsmissionen - zum Bebauungsplan wird hingewiesen.
- Die Stadt Sendenhorst hat in einer Gestaltungsatzung gem. § 81 BauN NW örtliche Bauvorschriften für diesen Bebauungsplan erlassen. Soweit diese baugestalterischen 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 Gestaltungsatzung).
- Ein ausreichender Feuerlösch- und Versorgungsdruck ist über das zentrale Netz der Gelsenwasser AG sichergestellt (§ 48 MWG). 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 Daten von zwei Stunden vorzuzahlen. 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 Regierungspräsidium Münster mit Vfg. vom 08.11.84 gemäß § 58 LWG genehmigten Zentralabwasserplan entwässert. Die schadhafte 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 Straßenbauarbeiten ist den betroffenen Ver- und Entsorgungsträgern der Beginn der Ausbauarbeiten 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 II - GESCHERMANNWEG" AUSFERTIGUNG - MITTLERER TEIL - M. 1: 1000

RECHTSGRUNDLAGEN

- §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW 1984 S. 475).
- §§ 1, 2, 4, 5, 7a, 2, 2 bis 4, 9, 30 und 13a (1) des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.07.1979 (BGBl. I S. 943).
- §§ 2, 3 (2), 8, 10, 13, 30 und 233 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. Fassung d. Bekanntm. v. 08.12.1984 (GV NW S. 803).
- § 81 der Bauordnung für das Land NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV NW S. 803).
- 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).