



FESTSETZUNGSCHABLONE

1	WA	I	o	2	WA	I	o	3	WA	II	o
	0,4	0,5		0,4	0,5			0,4	0,8		
	E	ZWo		ED	ZWo			ED	ZWo		
	SD = 35°-43°			SD = 35°-43°				SD = 30°-35°			
	TH = 4,00m			TH = 4,00m				TH = 6,10m			
	FH = 8,00m			FH = 8,00m				FH = 10,50m			

BEBAUUNGSPLAN ALBERSLOH - GE- OST 2. ANDERUNG UND ERWEITERUNG

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Bei Veränderungen an Gewässern (Aufhebung, Verlegung, Ausbau, Renaturierungsmaßnahmen, Brückenbauwerke etc.) müssen die Bestimmungen des § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beachtet werden. Hiernach bedürfen solche Maßnahmen der vorherigen wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde. Dies betrifft insbesondere die Renaturierungsmaßnahme am Alsterbach.
- Für die im Plangebiet zu erstellenden sowie für den späteren Betrieb der Kanalisationsnetze für die öffentliche Abwasser-Beseitigung wird ein entsprechender Planentwurf aufgestellt und hierfür eine Genehmigung nach § 58 LWG beantragt. Die schadhafte Abwasserbeseitigung ist danach durch gemeindliche Einrichtungen im Trennsystem vorgesehen. Für das anfallende Regenwasser werden geeignete Maßnahmen vorgesehen (Sammel- und Rückhaltungsanlagen auf den Grundstücken, Überflutungs- und Rückhaltungsanlagen im Bereich der Renaturierungsmaßnahme Alsterbach, Muldenrigel-System im Nord-Süd-Grünzug), die eine Einleitung von Regenwasser in den Vorflutkörper so gering und so schadstoffarm wie möglich halten.
- Gemäß § 4 Abs. 1 Abfallbeseitigungsgesetz (ABG) dürfen Abfallstoffe nur auf dafür zugelassenen Deponie abgelagert werden.
- Zur Koordination der Straßenbauarbeiten ist den betroffenen Ver- und Entsorgungsträgern der Beginn der Ausbaumaßnahmen zwecks Vorbereitung entsprechender Maßnahmen jeweils sechs Monate vorher schriftlich anzukündigen.
- Bei allen Baumaßnahmen ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen zu beachten. Bei abgängigen Gehölzen und Bäumen ist gleichzeitiger Ersatz zu schaffen.
- Dem Westfälischen Museum für Archäologie (AMG) dürfen Abfallstoffe nur auf dafür zugelassenen Deponie abgelagert werden.
- Dem Westfälischen Museum für Archäologie (AMG) dürfen Abfallstoffe nur auf dafür zugelassenen Deponie abgelagert werden.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,4** Grundflächenzahl, GRZ
- 0,8** Geschosflächenzahl, GFZ
- TH** Traufhöhe (als Höchstmaß in Metern über Oberkante der fertigen Erschließungsanlage)
- FH** Firsthöhe (als Höchstmaß in Metern über Oberkante der fertigen Erschließungsanlage)
- 2 Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen, maximal zulässige Zahl der Wohnungen je Hauseinheit

Bauweise, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- o** offene Bauweise
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- o** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- B** Baugrenze
- o** überbaubare Grundstücksfläche
- o** nicht überbaubare Grundstücksfläche (siehe textliche Festsetzung 2.3)

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- o** Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- o** Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V** Verkehrsberuhigter Bereich
- FW/RW** Fußweg/Radweg
- V** Verkehrsgrün
- o** Straßenbegrenzungslinie

Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- o** Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB); vgl. textl. Festsetzung a) und b)
- o** Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- o** zu erhaltender Einzelbaum
- o** zu pflanzender Einzelbaum

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- o** Öffentliche Grünfläche
- o** Spielplatz

Verkehrsmittel
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- o** Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- o** Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V** Verkehrsberuhigter Bereich
- FW/RW** Fußweg/Radweg
- V** Verkehrsgrün
- o** Straßenbegrenzungslinie

Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- o** Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB); vgl. textl. Festsetzung a) und b)
- o** Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- o** zu erhaltender Einzelbaum
- o** zu pflanzender Einzelbaum

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- o** Öffentliche Grünfläche
- o** Spielplatz

Verkehrsmittel
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- o** Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- o** Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V** Verkehrsberuhigter Bereich
- FW/RW** Fußweg/Radweg
- V** Verkehrsgrün
- o** Straßenbegrenzungslinie

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

1. AUSNAHMEN NACH § 4 ABS. 3 BAUNVO
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in WA-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig, dies sind:

- Betriebe des Betriebes/Berufes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Geschäftslokale
- Kantinen

2. GARAGEN UND NEBENANLAGEN
2.1 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Desweiteren ist die Errichtung von Carports zulässig.
2.2 Vor Garagen ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5,0 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) einzurichten; bei der Anlage von Carports kann auf den vorderen Teil der Grundstücksgrenze verzichtet werden. Die Flächen vor den Garagen/Carports sowie Stellplätze sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster für mindestens 30% Pflasteranteil, offener Asphalt, Rasenmatte, Schotterrasen u.ä.) zulässig. Für jedes Grundstück darf nur eine Zufahrt zur Erschließungsanlage angelegt werden. Ausnahmen können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

2.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Dies gilt auch für Anlagen, die nach der BauNVO (Landesbauordnung) genehmigungsfrei sind, Ausnahmen sind im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

2.4 Der seitliche und hintere Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muß mindestens 1,0 Meter betragen.

3. ANPFLANZUNGEN
3.1 Mindestens 10% der jeweiligen Grundstücksflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Gehölzen zu bepflanzen. Die Flächen von Stellplätzen, Zufahrten, Zugängen, befestigten Aufenthaltsflächen und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig entsprechend Ziffer 2.2 Satz 2 befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.

3.2 Zusätzlich zur Festsetzung 3.1 sind je Grundstück und je angefangene 300 qm Grundstücksgröße ein standortgerechter, heimischer Laubbau als Hochstamm zu pflanzen. Heimische Obstbäume sind zulässig, wenn es sich um Hochstammarten handelt. Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude gärtnerisch bzw. naturnah anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

4. VORKEHRUNGEN ZUR SAMMLUNG DES REGENWASSERS (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20)
Zur Sammlung des von den Dachflächen anfallenden Regenwassers ist auf den privaten Grundstücksflächen je eine Regenwasserzisterne mit einer Mindestgröße von 1,5 cbm für die Gartenbewässerung mit einem Überlauf in das Mulden-Rigolen-System zulässig. Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach Trinkwassererzeugung § 17 (1) und nach DIN 1988 Teil 4 Abs. 3.2.1 nicht zulässig. Die DIN 1988 (Technische Regeln für Trinkwasser-Installationen (TRWI), Technische Regeln des DVGW, Beuth Verlag GmbH) ist bei der Errichtung und Nutzung einer Regenwasseranlage zu beachten.

5. SICHTFLÄCHEN
Die Sichtflächen an Einmündungen sind von jeder sich behindernden Nutzung mit einer Höhe von mehr als 70 cm freizuhalten. Hochstammige Einzelbäume sind in den Sichtflächen mit Zustimmung der Stadt ausnahmsweise zulässig, sofern sie die Verkehrssicherheit nicht gefährden.

6. RAUSGEMISCHTE FESTSETZUNGEN GEMÄSS PARAGRAPHE 86 BAUNVO 95 IN VERBINDUNG MIT PARAGRAPHE 9 ABS. 4 BAUGB

1. AUSSENWÄNDFLÄCHEN
Mindestens 15% der Außenwände (je 2 qm Fläche eine Pflanze) sind innerhalb eines Jahres nach Schlüsselabnahme der Gebäude durch Anpflanzung selbststimmender Pflanzen zu begrünen.

2. DACHFORMEN
2.1 Im Plangebiet sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis max. 1,50 m zulässig.
2.2 Neben den unter 2.1 festgesetzten Dachformen sind bei ökologischer Bauweise auch Zelt-, Pyramiden- und Pultdächer zulässig.

2.3 Bei dauerhaft bodendeckend mit Gras und Kräutern beplanten Dächern (Gründach) sind abweichend von den festgesetzten Dachneigungen solche mit einer Neigung von 2-28 Grad zulässig

2.4 Die Dachdeckung ist naturnah (Bepflanzung mit dauerhaft bodendeckenden Gräsern und Kräutern - Gründach) oder in Dachfarnen auszuführen.

2.5 Dachaufbauten dürfen bei eingeschossigen Gebäuden 1/2 der Traufhöhe nicht überschreiten; bei zweigeschossigen Gebäuden dürfen Dachaufbauten 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu den Giebelwänden einhalten. Oberhalb der Traufe müssen mindestens drei durchlaufende Dachfarnenreihen angeordnet werden, bevor der Ansatz des Dachaufbaus beginnt.

2.6 Sonnenkollektoren auf den Dächern sind im gesamten Gebiet zulässig.

3. DOPPELHÄUSER
Bei Doppelhäusern ist je Bauplotz dasselbe Material zu verwenden. Dies gilt für die Außenwände nach § 9 Abs. 1 und für die Dachgestaltung nach 2. Ausnahmen sind im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

4. HÖHE DES ERDGESCHOSSES
Die lichte Höhe im Erdgeschoss, gemessen an der Außenwand, muß mindestens 2,5 m betragen.

5. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE
Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Deckenhöhenplänen der Straßenausbauplanung. Die Oberkante fertiger Erdgeschossdecken darf nicht über die Höhenlage der Straßenausbauplanung (Erschließungsanlage) hinausgehen. Die Festsetzung der Höhenlage erfolgt im Einvernehmen mit der Gemeinde.

6. VORGARTENGESTALTUNG UND ENFRIEDRIGUNG
Als straßenbegleitende Einfriedigung sind nur standortgerechte Hecken heimischer Arten bis zu 70 cm Höhe zulässig. Auf der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze sind bauliche Einfriedigungen zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Geschlossene Einfriedigungen wie Mauern, Lamellenzäune u.ä. sind ausgeschlossen. Seitliche und hintere Einfriedigungen aus standortgerechten, heimischen Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

AUSGLEICH-, ERSATZ- UND MINIMIERUNGSMAßNAHMEN NACH § 8a BUNDES-NATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) IN VERBINDUNG MIT § 4 LANDSCHAFTSGESETZ NW (LG NW) UND § 9 BAUGB

a) Der Teil des Plangebietes, der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt ist, ist für eine ökologische Ausgleichs- und Renaturierungsmaßnahme im nordwestlichen Teil des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Alsterbaches vorgesehen. Es handelt sich um öffentliche Renaturierungsflächen für den landschaftsrechtlichen Ausbau des Alsterbaches in Plangebiet in einer Größenordnung von ca. 0,81 ha. Angestrebt werden Mäandrier (auch Mäandrierung des Bachlaufes selbst durch Böschungserosionen und Geländepfaffungen; Einbau von Schilfpflanzen und Verweidungszonen zur Sauerstoffanreicherung; Anlage von Überflutungsflächen; artenreiche Gestaltung und standortgerechten Bepflanzung der Uferzone und der arrodierenden Gröbenbereiche vorwiegend in den Übergangszonen zu benachbarten Nutzungen (Vernetzung mit den angrenzenden Grünflächen); Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; Art und Zweck der Maßnahme werden hiermit bestimmt.

Alle Einzelmaßnahmen werden so realisiert, daß die Leistungsfähigkeit des Alsterbaches als Vorflut nicht beeinträchtigt wird und die Grenze des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes nicht verändert werden braucht.

b) Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zur Anlage eines Nord-Süd-Grünzuges, Größenordnung ca. 0,17 ha, mit dem Ziel einer Eingrünung der Siedlungsflächen und Vernetzung mit angrenzenden Grünflächen (Umsetzung Grünordnungspflanzen Alsterloch); desweiteren Aufnahme eines Mulden-Rigolen-Systems, Anlage einer beplanten Reihe großkroniger Bäume und Schaffung eines naturnahen Charakters durch Wildwiesenssaaten, Art und Zweck der Maßnahme werden hiermit bestimmt.

c) Planungsrechtliche Sicherung einer Durchgrünung der öffentlichen Verkehrsflächen und Förderung der Entwicklung eines hohen Grünvolumenanteils im Plangebiet durch den Einsatz von Pflanzgabeln für Einzelbäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Hieran entfallen 16 millionen Einzelbäume auf die öffentlichen Straßenräume und 25 millionen Einzelbäume auf den unter b) beschriebenen Nord-Süd-Grünzug. Zusätzlich wird hiermit unter c) festgesetzt, daß die ausgewiesenen öffentlichen Fuß- und Radwege nur in wasserbinder Bauelemente erstellt und daß 20% der öffentlichen Verkehrsflächen (z.B. Parkstreifen und selbst befahrene Handzonen) nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung realisiert werden (z.B. offenes Kokopflaster als Rasenpflaster mit mindestens 30% Pflasteranteil verlegt, Rasenmatte u.ä.).

Ausgleichs-, Ersatz- und Minimierungsmaßnahmen, die grundsätzlich für das Baugelbiet gelten und im Folgenden in ihrer Zweckbestimmung definiert werden:

Textl. Festsetzung 2.2, Satz 2 und 3 - Minimierung des Versiegelungsgrades
Textl. Festsetzung 2.3, Satz 4 und 5 - Minimierung des Versiegelungsgrades
Textl. Festsetzung 3.1 - 3.2 - Minimierung des Versiegelungsgrades und Kompensation der unbeeinträchtigten Flächenversiegelung durch eine Verweidung des Antriebsbereichs und der Erreichung einer positiven Grünvolumenbilanz im Vergleich zum Bestand
Textl. Festsetzung 4 - Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 zur Minimierung des Regenwasserabflusses, Entlastung der Vorflut; Reduzierung des Trinkwasserseinsatzes zu Bewässerungszwecken und damit Schutz der Grundwasserressourcen
Baugestalterische Festsetzung 1 - Begrünungsgebot für Außenwände und Dachflächen zur Erhöhung der Artenvielfalt im Grünbereich und zur Erreichung einer positiven Grünvolumenbilanz

Hinweis: Kompensatorischen Charakter hat auch die planungsrechtliche Ermöglichung von Gründächern und die grundsätzliche Zulässigkeit von Sonnenkollektoren, um ein ökologisches, ressourcensparendes Bauen zu erleichtern.



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

SATZUNG DER STADT SENDENHORST

BEBAUUNGSPLAN ALBERSLOH GESCHERMANNWEG-TEILPLAN III

AUSFERTIGUNG M. 1:1000

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss:
Der Rat der Stadt Sendenhorst vom 06.03.1996 über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Albersloh Geschermannweg - Teilplan III" wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 30.04.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Sendenhorst, den 03.11.1997

Der Bürgermeister

Hinweis: Amtsblatt des Kreises Warendorf vom 30.04.97, Nr. 17, Seiten 338-339

Frühzeitige Bürgerbeteiligung:
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB an dieser Planung hat am 02.05.1996 stattgefunden. Die Durchführung der Beteiligung wurde am 13.04.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Sendenhorst, den 03.11.1997

Der Bürgermeister

Hinweis: Amtsblatt des Kreises Warendorf vom 13.04.96, Nr. 15, Seiten 558-559

Auslegung des Planentwurfes:
Der Bebauungsplan hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf Beschluss des Rates der Stadt Sendenhorst vom 27.02.1996 auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 06.05.1996 bis einschließlich 07.06.1996 öffentlich ausgelegt.

Sendenhorst, den 03.11.1997

Der Bürgermeister

Hinweis: Amtsblatt des Kreises Warendorf vom 26.04.96, Nr. 18, Seiten 446-447

Satzungsbeschluss:
Der Rat der Stadt Sendenhorst hat in seiner Sitzung am 23.10.1997 beschlossen:

a) über die fristgerecht vorgetragenen Anregungen und Bedenken,
b) den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB,
c) die Begründung zum Bebauungsplan.

Sendenhorst, den 03.11.1997

Der Bürgermeister

Hinweis: Amtsblatt des Kreises Warendorf vom 31.10.97, Nr. 44, Seiten 011-013

Inkrafttreten:
Der Satzungsbeschluss mit Hinweis auf Ort und Zeit der Bereithaltung des Bebauungsplanes mit seiner Begründung zu jedermanns Einsicht wurde am 31.10.1997 öffentlich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Sendenhorst, den 03.11.1997

Der Bürgermeister

Hinweis: Amtsblatt des Kreises Warendorf vom 31.10.97, Nr. 44, Seiten 011-013

Entwurf und Bearbeitung:
Stadt Sendenhorst - Bauamt

Die Ausarbeitung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung erfolgte durch:

Architekturbüro W. Kantorski - Büro für Planung und Gestaltung - Bergstraße 67, 48143 Münster, Tel.: 0251/65300 Fax: 0251/611300

Bearbeitung: Dipl. Ing. P. Wallstein

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahMG) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 95 - BauNVO 95) vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218), Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) vom 15.08.1994 (GV. NW. S. 710), Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntMVO) vom 07.04.1981 (GV. NW. S. 224).