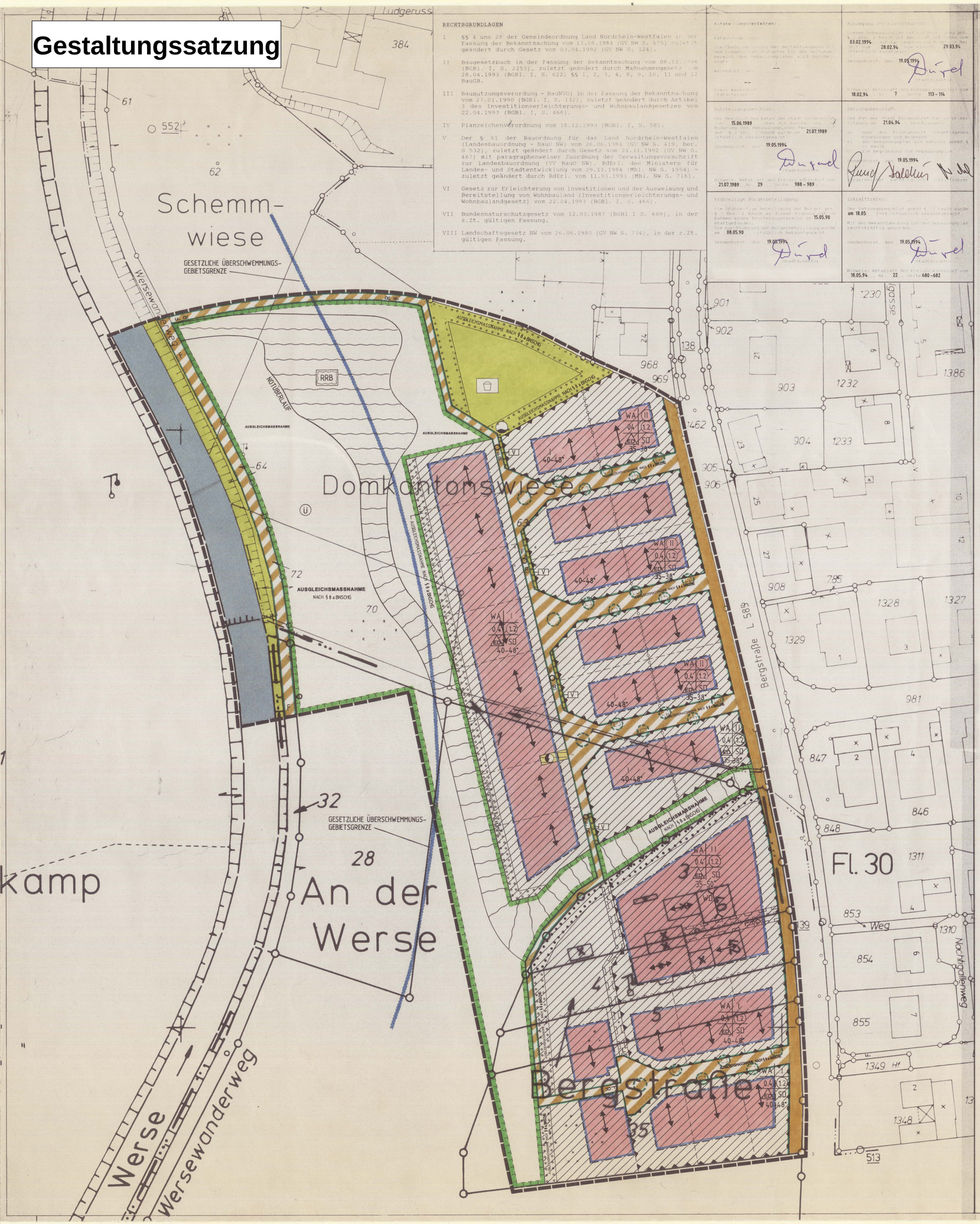
# Gestaltungssatzung




RECHTSGRUNDLAGEN

I §§ 4 uns 28 der Gemeindeordnung Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992 (GV NW S. 124).

II Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Maßnahmengesetz vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622) §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11 und 12 BauGB.

III Baunutzungsverordung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

IV Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58).

V Der § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419, ber. S 532), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV NW S. 467) mit paragraphenweiser Zuordnung der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung (VV BauO NW). RdErl. des Ministers für Landes- und Stadtentwicklung vom 29.11.1984 (MBl. NW S. 1954) - zuletzt geändert durch RdErl. vom 11.03.1993 (MBl. NW S. 716).

VI Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

VII Bundesnaturschutzgesetz vom 12.03.1987 (BGBl I S. 689), in der z.Zt. gültigen Fassung.

VIII Landschaftsgesetz NW vom 26.06.1980 (GV NW S. 734), in der z.Zt. gültigen Fassung.

Aufstellungsverfahren:

Katasterplan, Maßstab

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird bescheinigt.

Katasteramt, den

--

Kreis Warendorf
Katasteramt

Aufstellungsbeschluß:

Der Rat der Stadt Sendenhorst hat in seiner Sitzung am 15.06.1989 gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 21.07.1989 ortsüblich bekanntgemacht.

Sendenhorst, den 19.05.1994

Stadtdirektor

Amtsblatt des Kreises Warendorf vom 21.07.1989 Nr. 29 Seite 988 - 989

Frühzeitige Bürgerbeteiligung:

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 1 Abs. 1 BauGB an dieser Planung im Rahmen eines Vorterminplanverfahrens ist stattgefunden.

Die Durchführung der Bürgerbeteiligung wurde am 08.05.90 ortsüblich bekanntgemacht.

Sendenhorst, den 19.08.1994

Stadtdirektor

Auslegung des Planentwurfes:

Der Rat der Stadt Sendenhorst hat in seiner Sitzung am 03.02.1994 gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 28.02.94 ortsüblich bekanntgemacht.

Sendenhorst, den 19.05.1994

Stadtdirektor

Amtsblatt des Kreises Warendorf vom 18.02.94 Nr. 7 Seite 113 - 114

Satzungsbeschluß:

Der Rat der Stadt Sendenhorst hat in seiner Sitzung am 21.04.94 beschlossen:

1. über die Stellungnahmen der angrenzenden Anregungen und Bedenken
2. den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB

Sendenhorst, den 19.05.1994

Bürgermeister

Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB wurde am 18.05 1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

Sendenhorst, den 19.05.1994

Stadtdirektor

Amtsblatt des Kreises Warendorf vom 18.05.94 Nr. 22 Seite 680 - 682

FESTSETZUNGEN -ZEICHEN- gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Geschosse, Dachformen und Dachneigungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

| | | |
|---|---|---|
| WA | II | Baugebiet / Zahl der Vollgeschosse |
| 0,4 | (12) | Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl |
| ED | SD | Bauweise / Dachform |
| 35-38° | | Dachneigung |

0,4 Grundflächenzahl

(12) Geschoßflächenzahl

I ein Vollgeschoß und als Höchstgrenze

II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

(II) zwei Vollgeschosse zwingend

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirstrichtung)

Baugrenze

Grundstücksgrenze (geplant)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich

F + R Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Trafo

Pumpstation

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Spielplatz

Verkehrsgrün

7. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen (Vorfluter zur Ableitung des Regenwassers)

Der genaue Verlauf wird durch den Entwurf gem. § 58 WHG und das Verfahren nach § 31 WHG in Verbindung mit einem landschaftspflegerischen Begleitplan festgesetzt. Die ausgewiesene Fläche umfaßt den Graben, die beidseitigen Böschungen und je nach Böschungsverhältnis eine Restfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

RRB Regenwasserrückhaltebecken

Wasserfläche Werse

Überschwemmungsgebietsgrenze

8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und landschaft Ausgleichsmaßnahme nach § 8 BNSCHG

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

anzupflanzende Bäume

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 Nr. 21 BauGB)

L Leitungsrecht (Kanal) zugunsten der Allgemeinheit

GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke

10. Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

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

1. Die gekennzeichneten Flächen für Bepflanzung sind mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten wie

Carpinus betulus (Hainbuche),
Corylus avellana (Haselnuß),
Crataegus spec. (Weißdorn),
Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen),
Fagus sylvatica (Rotbuche),
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche),
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche),
Prunus avium (Vogel-Kirsche),
Querous robur (Stieleiche),
Rubus spec. (Brombeere).

Die Verwendung von immergrünen Nadelgehölzen, außer Eibe (Taxus baccate), ist unzulässig.

Darüber hinaus sind mindestens 10 % der jeweiligen Grundstücksflächen mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Gehölzen zu bepflanzen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Schlußabnahme der Gebaude gärtnerisch bzw. naturnah anzulegen und zu unterhalten; diese Flächen können auch der natürlichen Sukzession überlassen bleiben. Die auf privaten Flächen festgesetzten Anpflanzungen werden hierbei angerechnet.

2. Einfriedigungen gem. § 81 Abs. 4 BauO NW

Zur Abgrenzung der Grundstücksflächen von den Verkehrsflächen sind feste Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,50 m und offene bis zu einer Höhe von 1,00 m zulassig.

Die an die Bergstraße (L 585) angrenzenden Grundstücke sind zur Landstraße hin lückenlos ohne Tür und Tor einzufrieden; bestehende Zufahrten bleiben hiervon unberührt.

3. Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB

Innerhalb der im Bebauungsplan nach Ziff. 15.6 der Anlage zur Planzeichenverordnung festgesetzten lärmbelasteten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB, die dem Wohnen dienen, können Verkehrslärmbelastungen in Höhe von bis zu 64,9 dB (A) bei Tag und 52,9 dB (A) bei Nacht auftreten. Die in der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 Ziff. 1.1 für Allgemeines Wohngebiet mit 55 dB (A)/45 dB (A) Tag-/Nachtwert angegebenen Orientierungswerte (Mittelungspegel) werden danach um bis zu 9,9 dB (A) bei Tag und 7,9 dB (A) beiNacht überschritten. Die Überschreitungswerte liegen damit bei Tag um 2,9 dB (A) über der Schwelle des Zumutbaren, während sie bei Nacht die Zumutbarkeitsgrenze von 52 dB (A) um 0,9 dB (A) übersteigen. Aufgrund der von der Bergstraße (L 585) ausgehenden Verkehrsgeräusche ist bei Neubau- und größeren Umbauvorhaben, die auch überwiegend oder ausschließlich dem Wohnen dienen, sowie bei sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung sowie bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, daß mindestens 9,9 dB (A) -Überschreitungswert der Richtpegel nach DIN 18005- abgefangen werden. Fenster von Aufenthaltsräumen müssen in diesem Bereich mindestens der Schallschutzklasse 1 im Sinne der VDI-Richtlinie 2719 -Schalldämmung von Fenstern- mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß von 25-29 dB entsprechen. Für die zu schützenden Aufenthaltsräume ist eine Lüftungseinrichtung vorzusehen, die den Schallschutz nicht verschlechtern darf.

Durch diese passiven Schallschutzmaßnahmen ist sicherzustellen, daß infolge von Verkehrsgeräuscheinwirkungen in den Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel die Anhaltswerte für Innengeräuschpegel von 30/25 dB (A) Tag-/Nachtwert nicht überschreitet und somit eine von Außengeräuschen ungestörte Nutzung ermöglicht wird.

Die Baugenehmigungsbehörde hat dem Bauherrn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren schriftlich die jeweils entsprechenden Maßnahmen zur Auflage zu machen.

4. Regenwassersammlung gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 16 BauGB

Regenwasserversickerung ist lt. Bodengutachten vom 23.10.1990 nicht möglich. Zur Sammlung des Regenwassers ist eine Regenwasserzisterne mit einer Mindestgröße von 1,5 cbm für die Gartenbewässerung zu errichten.

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 81 BauO NW

1. Die Außenwandflächen der baulichen Anlagen einschließlich Garagen sind in rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk auszuführen. Untergeordnete Bauteile wie Wintergarten, Erker oder Balkone sind mit anderen Materialien und Farben zulässig, diese Fläche darf 15 % der Gesamtaußenfläche nicht überschreiten.
   Mindestens 20 % der Außenwandflächen der Wohngebäude sind innerhalb eines Jahres nach Schlußabnahme der Gebäude durch Anpflanzung selbstklimmender Pflanzen zu begrünen (je 2 lfdm. eine Pflanze).
2. Dreispel sind bei den eingeschossigen Hausern bis zu einer Höhe von 0,50 m im Mittel zulässig, gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von der Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren. Dreispel bei den zweigeschossigen Hausern sind unzulässig.
3. Dachaufbauten und -einschnitte

   Dachaufbauten (Gauben)

   Dachaufbauten sind als Ausnahme im Einvernehmen mit der Stadt Sendenhorst zulässig und müssen zur seitlichen Gebäudeabschlußwand (Ortgang) 1,50 m Abstand halten. Anzahl und Anordnung sind mit der Stadt Sendenhorst abzustimmen.
   Die Höhe der senkrechten Gaubenfront darf über alles gemessen nicht mehr als 1,50 m betragen.

   Dacheinschnitte zur Straßenseite sind nicht zulässig. Ausnahmen hiervon können nur im Einvernehmen mit der Stadt Sendenhorst zugelassen werden.
4. Dacheindeckungsmaterial

   Als Dacheindeckungsmaterial sind Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden (rot bis rotbraun in unglasierter Form). Zulässig sind auch Grasdächer. Ausnahmen hiervon können nur im Einvernehmen mit der Stadt Sendenhorst zugelassen werden.
5. Dachform und -neigung

   SD nur Satteldächer und Krüppelwaldach zulässig. Anbauten und Garagen dürfen Flach-, Sattel- und Waldächer haben.

   WD nur Waldächer zulässig. Anbauten und Garagen dürfen Flach-, Sattel- und Waldächer haben.

   35-38° zulässige Dachneigung, Eintragung in Planzeichnung verbindlich.

   Ausnahmen hiervon können nur im Einvernehmen mit der Stadt Sendenhorst zugelassen werden.
6. Garagen/Nebenanlagen

   Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind diese in Höhe und Dachform gleich zu errichten.
   Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sind nur mit Zustimmung der Stadt Sendenhorst zulässig.
   Parkplätze, Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur mit Zustimmung der Stadt Sendenhorst zulässig. Vor Garagen ist auf eigenem Grundstück eine Fläche von mindstens 5,00 m bis zur straßenseitigen Grundstücksgrenze freizuhalten.

   Die Fläche vor Garagen sowie Stellplätzen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen u.ä.) zulässig.

   Ausnahmen hiervon können nur im Einvernehmen mit der Stadt Sendenhorst zugelassen werden.

AUSGLEICHSMASSNAHMEN NACH § 8 a BNatSchG

Zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

1. Wasserflächen (s. Ziff. 7 der zeichnerischen Festsetzungen)
2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (s. Ziff. 8 der zeichnerischen Festsetzungen)
3. Sammlung von Regenwasser (s. Ziff. 4 der textlichen Festsetzungen)
4. Verminderung der Versiegelung (s. Ziff. 6 der baugestalterischen Festsetzungen)
5. Fassadenbegrünung und Grasdächer (s. Ziff. 1 und 4 der baugestalterischen Festsetzungen)

NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Auf den rd. 300 m südlich des Plangebietes liegenden Bestandsschutz gem. Artikel 14 GG (einschl. entspr. Entwicklungsmöglichkeit) genießenden landw. Betrieb Jeiler mit Intensivtierhaltung wird hingewiesen. Immissionen seitens dieses Betriebes sind nicht immer ganz auszuschließen und von der angrenzenden Wohnnutzung hinzunehmen.
2. Da das Bebauungsplangebiet sich in unmittelbarer Nähe der Werse befindet und hochwasserfreien, wassernahe Geländeteile in der Ur- und Frühgeschichte bevorzugte Siedlungsstellen waren, ist in diesem Bereich mit neuen, heute noch unbekannten Bodendenkmälern zu rechnen.

   Von der Baugenehmigungsbehörde sind daher im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren folgende Auflagen zu machen:

   a) Dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Telefon 0251/590-702) sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Hinweise auf Bodendenkmäler und die Entdeckungsstätten müssen innerhalb der in § 16 DSchG gegebenen Fristen in unverändertem Zustand erhalten bleiben.

   b) Beauftragten des Amtes für Bodendenkmalpflege ist das Betreten der Bauflächen zu gestatten, um ggfls. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG).

   c) Soweit das Amt für Bodendenkmalpflege Bodenuntersuchungen für notwendig hält, ist den Beauftragten Gelegenheit zu geben, Ausgrabungen durchzuführen (§ 19 DSchG).

   d) Die Baufirmen haben die dafür benötigte Fläche für die Bauer der Untersuchungen freizuhalten.

   e) Erste Erdbewegungen sind 14 Tage vor Beginn der Baumaßnahmen dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.
   Anschrift: Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege
   Bröderichweg 35, 48159 Münster
3. Im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet bedürfen die Erhöhung oder Vertiefung der Erdoberfläche, die Herstellung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen sowie die Anlage von Baum- und Strauchbepflanzungen der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde gem. § 113 LWG.
4. Es wird darauf hingewiesen, daß in dem Baugebiet in Teilbereichen ein für die Bebauung nicht ausreichend tragfähiger Baugrund ansteht. Bauherren wird deshalb empfohlen, sich hinreichend über die tatsächlich gegebenen Baugrundverhältnisse, u.U. durch entsprechende gutachterliche Aussagen, zu informieren.

STADT SENDENHORST

BEBAUUNGSPLAN
"ALBERSLOH - WERSETAL Ic"
1. ÄNDERUNG

0 5 10 25 50m

Norden

Maßstab im Original 1 : 500

Datum 24.02.1994


ARCHITEKTUR
STADTPLANUNG
KOMMUNALBERATUNG

33689 Bielefeld - Sennestadt, Vennhofallee 97
Telefon 05205/3230 u. 6502, Telefax 05205/22679

GERIER, DREES & PARTNER
Architekten Stadtplaner
BDA SRL