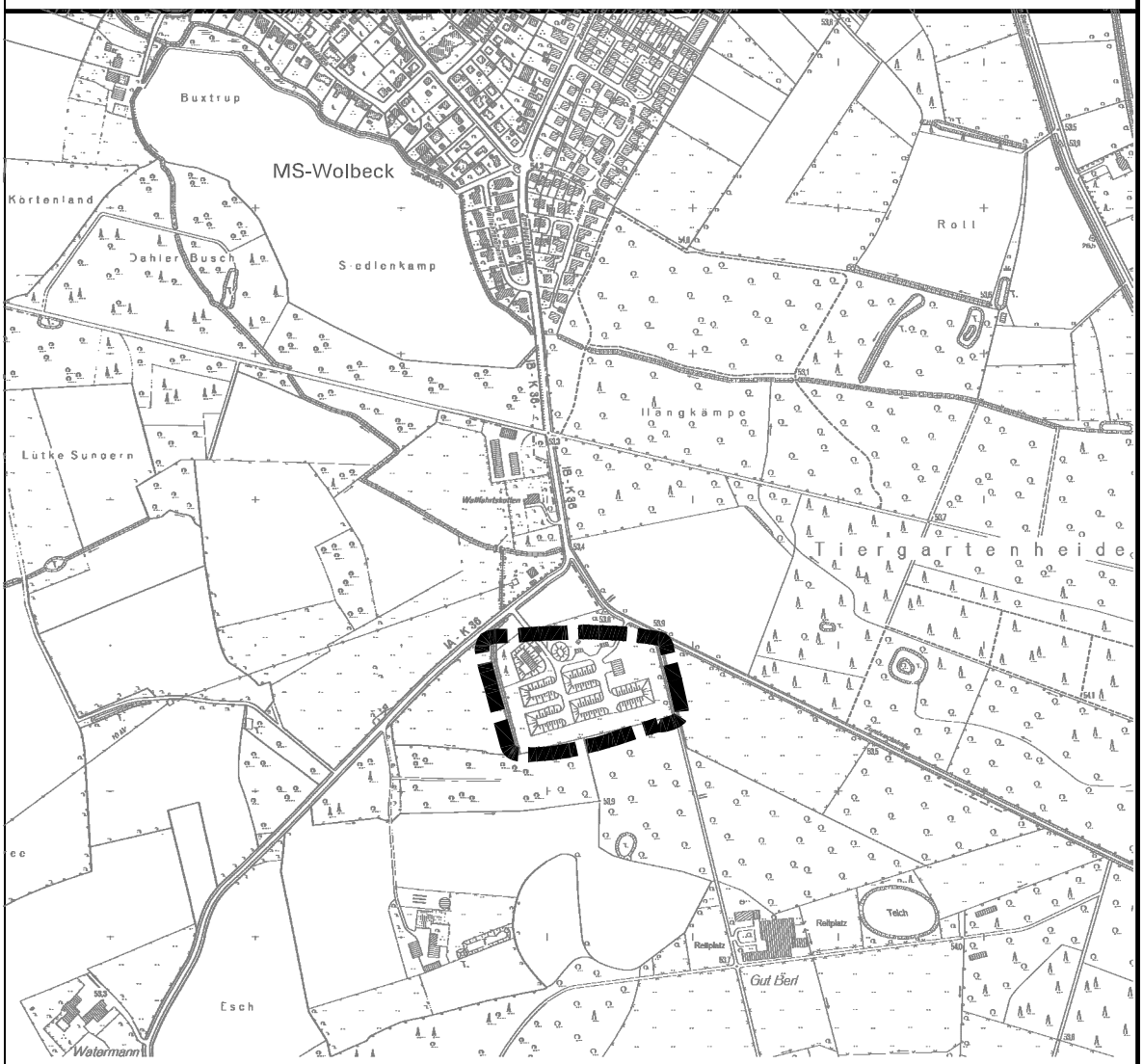
STADT SENDENHORST:

BEBAUUNGSPLAN NR. 41

„Umweltprobenbank“



Gemarkung Albersloh

Übersichtskarte: M 1:10.000

0 50 100 m

Katasterkarte im **Maßstab 1:1.000**

Planformat: 109 cm x 83 cm

Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242 / 55 09-0, Fax 05242 / 55 09-29

Satzung Dezember 2009

Gez.: Pr
Bearb.: YBe / Ti

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

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

SO
Kryolager

Sondergebiet Kryolager (§ 11 BauNVO) mit Teilbereichen b1, b2 und b3, siehe textliche Festsetzung C.1.1

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

GRZ 0,4

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4
siehe textliche Festsetzung C.2.1

I

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier ein Vollgeschoss

GH max. ...

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) einschließlich Nebenanlagen, hier: maximal zulässige Gesamthöhe in Meter über NN, siehe textliche Festsetzung C.2.2

3. Bauweise; Baugrenzen, Nebenanlagen und Garagen (§ 9 (1) Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO), siehe textliche Festsetzung C.3.1

= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich

nicht überbaubare Grundstücksfläche

V+E

Flächen für Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung des Sondergebietes sowie Garagen, siehe textliche Festsetzung C.3.1 und C.3.2

V

Flächen für Nebenanlagen zur Versorgung des Sondergebietes, siehe textliche Festsetzung C.3.1

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

Straßenbegrenzungslinie

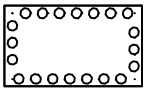
Anschluss an die Verkehrsflächen

- Ein- bzw. Ausfahrtbereiche
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

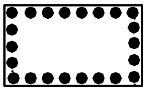
5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Entwicklungsziel: Umwandlung des Fichtenbestandes in die Neuanlage einer standortgerechten heimischen Hecke,
siehe textliche Festsetzung C.4.1

6. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für deren Erhalt (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

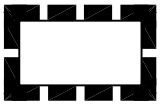


Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB): Anlage und Entwicklung einer standortgerechten heimischen Hecke, siehe textliche Festsetzung C.5.1



Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB): Begrünung der vorhandenen Bunker, siehe textliche Festsetzung C.5.2

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

7

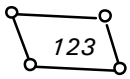
Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

8. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

FD, SDmax. 20°

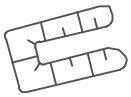
Dachform und -neigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte: Flachdach oder Satteldach mit maximal 20° Neigung, siehe textliche Festsetzung D.1.1

B. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurstücksnummer

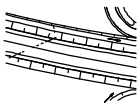
Vorhandene Gebäude



Vorhandene Bunker mit Verwallung

54,21

Höhenpunkte in Meter über NN (Einmessung durch Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Münster)



Entwurfsplanung des Neubaus der L 585n Ortsumgehung Münster-Wolbeck (Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Münster, Stand 06/2009)

C. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)

1.1 Sondergebiet Kryolager (§ 11 BauNVO)

a) Das Sondergebiet Kryolager dient der Lagerung von gekühlten Umweltproben innerhalb der vorhandenen Bunkeranlagen.

b) Zulässig sind:

b.1) Umnutzung der bestehenden Bunkeranlagen zur Unterbringung der Kryogefäße (Stickstoffbehälter) einschließlich der erforderlichen Kältetechnik innerhalb der Bunkeranlagen, siehe mit b.1 gekennzeichnete überbaubare Flächen.

b.2) Gebäude und Anlagen für die zur Lagerung von Umweltproben zugehörige Verwaltung und wissenschaftliche Begleitung sowie für das Gebiet erforderliche Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung, Materiallagerung und Garagen. Siehe auch C.3.1 und C.3.2

b.3) Die für die Kälteversorgung der innerhalb der Bunker untergebrachten Kryogefäße (siehe b.1) erforderlichen Stickstofftanks.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)

2.1 Überschreitung der Grundfläche (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)

Im Sondergebiet darf die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ abweichend von § 19(4) Satz 2 BauNVO nur bis zu maximal 30 % überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO)

- Teilbereich b.1: Als oberster Abschluss (=maximal zulässige Höhe) gilt die Oberkante der Betonfassade der Bunker. Als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB können ggf. untergeordnete technische Anlagen wie Schornsteine oder Lüftungsaufsätze bis zu einer Überschreitung der zulässigen Höhe um maximal 1,5 m zugelassen werden.
- Teilbereich b.2: Als oberster Abschluss (=maximal zulässige Höhe) gilt je nach Dachform Oberkante First oder bei Flachdächern die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).
- Teilbereich b.3: Als oberster Abschluss (=maximal zulässige Höhe) gilt die Oberkante der Stickstofftanks. Als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB können ggf. Rankgitter o.ä. Vorrichtungen zur Begrünung bis zu einer Überschreitung der zulässigen Höhe um maximal 1,0 m zugelassen werden.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)

3.1 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Zulässig sind innerhalb der als Teilbereich b.1 gekennzeichneten Baugrenzen ausschließlich die Bunker.
- Zulässig sind innerhalb der als Teilbereich b.2 gekennzeichneten Baugrenzen Gebäude und Anlagen für die zur Lagerung von Umweltproben zugehörige Verwaltung und wissenschaftliche Begleitung sowie Nebenanlagen.
- Zulässig sind innerhalb der als Teilbereich b.3 gekennzeichneten Baugrenzen ausschließlich Stickstofftanks.

3.2 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 BauNVO)

- Zulässig sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen die für das Gebiet erforderlichen Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung, für Materiallagerung und Garagen.
- Offene ebenerdige Stellplätze für den durch das Sondergebiet verursachten Bedarf sind auch außerhalb der Flächen für Nebenanlagen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Außerhalb der Flächen für Nebenanlagen und der überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen und Garagen gemäß § 23 (5) BauNVO ggf. nur als Ausnahme zugelassen werden.

4. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

4.1 Entwicklungsziel: Umwandlung des Fichtenbestandes in die Neuanlage einer standortgerechten heimischen Hecke als Gebietseingrünung.

Maßnahmen: - Entnahme des Fichtenbestandes.
- Fachgerechte Pflanzung und Pflege standortgerechter heimischer Laubgehölze als geschlossene, nicht geschnittene Hecke; mittlerer Pflanzabstand 1,5 m in und zwischen den Reihen, mindestens 4-reihig. Pflanzung von einzelnen Überhältern aus heimischen hochstämmigen Laubbäumen, im Mittel mindestens 1 Baum je laufende 10 m Grundstücksgrenze.

5. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

5.1 Hecken zur Gebietseingrünung im gekennzeichneten Pflanzstreifen: Fachgerechte Pflanzung und Pflege standortgerechter heimischer Laubgehölze als geschlossene, nicht geschnittene Hecke. Pflanzabstand im Mittel 1,5 m in und zwischen den Reihen, Pflanzung von einzelnen Überhältern aus standortgerechten heimischen hochstämmigen Laubbäumen, im Mittel mindestens 1 Baum je laufende 10 m Grundstücksgrenze.
Vorhandene standortgerechte heimische Gehölze sind zu sichern und in die Hecke zu integrieren.

5.2 Erhalt der Begrünung der Bunker: Die extensive Dachbegrünung der Bunker ist bis auf die vorhandenen Frontfassaden weiterhin fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Die Bodensubstratschicht muss dauerhaft mindestens 0,50 cm dick beibehalten werden.

D. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB - örtliche Bauvorschriften

1. Gestaltung baulicher Anlagen und von Einfriedungen (§ 86 (1) Nr. 1, 5 BauO)

1.1 Dachform/-neigung: Zulässig sind für die Hauptbaukörper (ausgenommen die Bunkeranlagen) und für Nebenanlagen Flachdächer mit einer Neigung von maximal 3° oder flach geneigte Satteldächer mit maximal 20° Neigung.

1.2 Dachfarbe: Für die Dacheindeckung der Hauptdächer sind Farben in der Farbskala von dunkelgrau über anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu *hellgrau* in Anlehnung an das RAL-Farbregister: gleich oder dunkler als RAL 7023 *betongrau)*. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen und Garagen sind auch andere Farben zulässig.

1.3 Einfriedungen sind, soweit keine öffentliche Einzäunung entlang der L 585n erfolgt, nur als Drahtgeflecht, Stabgitterzaun oder gleichwertig zulässig. Geschlossene und blickdichte Einfriedungen mit Wandscheiben, Mauern, Metallverkleidungen etc. sind unzulässig.
Hinweis: Wünschenswert ist eine möglichst unauffällige Einbindung einer transparenten Einfriedung mit Drahtgeflecht in die umgebenden Heckenpflanzungen, zum Beispiel mit einreihiger Vorpflanzung von Gehölzen.

2. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.
Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

E. Sonstige Hinweise

1. Altlasten:

Weder das Kataster des Kreises über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zurzeit Eintragungen im Plangebiet. Auch darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen. Gemäß § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf, Tel. 02581-53-6650, mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen getroffen werden.

2. Kampfmittel:

Die Durchführung aller bodeneingeifenden Maßnahmen hat mit der gebotenen Vorsicht zu erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen im Bebauungsplangebiet angesichts der militärischen Vornutzung nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Bei entsprechendem Verdacht auf Kampfmittelvorkommen (zum Beispiel bei außergewöhnliche Verfärbung des Erdaushubes oder verdächtigen Gegenständen) ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst (Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 22, Postfach, 59817 Arnsberg, Tel. 02331-6927-3890) zu verständigen.

3. Bodendenkmale:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unterer Denkmalbehörde, Tel. 02525 303 131, und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, Tel. 0251 2105 252, unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage - bei schriftlicher Anzeige eine Woche nach deren Absendung - in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 DSchG NRW – Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NRW).

4. Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüschen:

In Anlehnung an § 64 (1) Landschaftsgesetz NRW ist die Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüschen nur außerhalb der Brutzeit, das heißt außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. bis 01.10. eines Jahres vorzunehmen.