



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauVO
- GE** Gewerbegebiete (§ 9 BauVO) (siehe textliche Festsetzung Ziffer 1)
 - GE(1)** eingeschränktes Gewerbegebiet (siehe textliche Festsetzung im Plan)
- Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 16** Geschößflächenzahl, GFZ
 - 0,8** Grundflächenzahl, GRZ
 - HGH** höchste Gebäudehöhe (in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB, siehe textliche Festsetzung Ziffer 6)
- Bauweise, Baugrenzen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO
- offene Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche (siehe textliche Festsetzung Ziffer 3)
- Verkehrsflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen f. Versorgungsanlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB
- Flächen oder Grundstücke für Ver- oder Entsorgungsanlagen
 - Elektrizität Umformstation
 - Pumpestation
- Flächen f. die Wasserwirtschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
- Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
 - Wasserfläche
 - Grünfläche als Bestandteil der Fläche für die Wasserwirtschaft
 - Regenklärbecken
- Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB), vgl. textl. Festsetzungen a) und b)
 - zu erhaltender Einzelbaum
 - zu pflanzender Einzelbaum
 - zu erhaltender Obstbaum
 - zu erhaltender Sträucher
 - zu pflanzender Sträucher
- Grünflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche
- Weitere Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugelieten
 - Dachneigung des Hauptkörper, z.B. 0 - 20 Grad
 - fruchtbarhaltende Stützflächen (siehe textliche Festsetzung Ziffer 4)
 - Ausgleichs-, Ersatz- und Minimierungsmaßnahmen nach § 8a BNatSchG in Verbindung mit § 4 LG NW (siehe textliche Festsetzungen a) - c)
 - Leitungsrecht zugunsten der Gelsenwasser AG (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen (keine Festsetzungen)**
- Überschwemmungsgebiet
 - 2 x 10 - KV - Kabel der VEW
 - Informationskabel der VEW
 - bestehende Wohngebäude mit Hausnummer
 - bestehende Wirtschafts- und Nebengebäude
 - Vorschlag Brückenbauwerk
 - Fluggrenze
 - Flurnummer
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücknummer
 - Böschung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

- Die Zulässigkeit der Gewerbebetriebe oder Betriebsstellen richtet sich nach der Abstandsflächenregelung der Abstandsfläche. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können Betriebe der jeweils nächst niedrigeren Abstandsfläche zugelassen werden, wenn der Immissionsschutz sichergestellt ist.
 - Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb des Plangebietes unzulässig. Ausnahmeweise zulässig sind die folgenden Einzelhandelsbetriebe:
 - Einzelhandel, der im funktionalen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb ausgebaut wird
 - Einzelhandel, der wegen geringen Umfangs und begrenzt, nicht innerstädtischen Sortiments (z.B. KFZ-Handel, Bau-, Möbel- und andere Fachmärkte) schädliche Auswirkungen im Sinne von § 11 BauVO nicht zu erwarten sind
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauVO sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauVO nicht zulässig; mit Zustimmung der Gemeinde können hiervon Ausnahmen zugelassen werden.
 - Die Stützflächen an Erhöhungen sind von jeder stützbehaltenden Nutzung mit einer Höhe von mehr als 70 cm freizuhalten. Hochstämmige Einzelbäume sind in den Stützflächen ausnahmeweise zulässig, sofern sie die Verkehrssicherheit nicht gefährden.
 - Die Höhe der Gebäude richtet sich nach den Deckenhöheplänen der Straßenausbauplanung. Die Oberkante fertiger Erdgeschossdecken darf nicht höher liegen, als 50 cm über Oberkante der zugehörigen Erdgeschossanlage. Die Festsetzung der Höhenlage erfolgt im Benehmen mit der Gemeinde.
 - Sonnenkollektoren auf den Dächern sind im gesamten Gebiet zulässig.
 - Der Grad der Versiegelung im Gewerbegebiet wird auf ein Maß von 70% festgesetzt, um die Grundwasserneubildung zu fördern und um eine ausreichende Begrünung zu sichern. Die zur Versiegelung geltenden Grundstücksflächen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Lageplan 1:500 bzw. 1:1000 verbindlich darzustellen. Bei Versiegelungen, die das Maß von 70% überschreiten, werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen bis 10 qm in der Pflanzung eines einheimischen Laubbauums oder eines einheimischen Obstbaums, bzw. in einer entsprechenden Dachflächenbegrünung in der gleichen Größenordnung wie die zusätzlich versiegelte Fläche. Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Stadt Sendenhorst abzustimmen.
 - In diesem Bebauungsplan festgesetzten höchsten Gebäudehöhen (HGH) beziehen sich auf die jeweilige Geländeoberfläche.
 - Im Rahmen der geforderten Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubbäume, Blüme und Sträucher zu verwenden. Hierzu gehören Weiblich, Schwarzdorn, Hainbuche, Hartriegel, Haselnuß, Heckenrose, Stachelbeere, Purpurweide, Eberesche u.ä.
 - Die geforderten Anpflanzungen sind innerhalb einer Frist von drei Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes umzusetzen.
 - Als stauflächenbegrenzende Einheidung sind nur standortgerechte Hecken heimischer Arten bis zu 70 cm Höhe zulässig. Auf der stützlichen und hinteren Grundstücksgränze sind transparente bauliche Einheidungen wie Maschendrahtzäune u.ä. bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Geschlossene Einheidungen wie Mauer, Lamellenzäune u.ä. sind ausgeschlossen. Seiten- und hintere Einheidungen aus standortgerechten, heimischen Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
- AUSGLEICHS-, ERSATZ- UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN NACH § 8a BNatSchG UND § 9 BAUGB**
- a) Diejenigen Flächen, die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind für eine ökologische Ausgleichs- und Renaturierungsmaßnahme überwiegend im nördlichen Teil des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Alsterbaches vorgesehen. Es handelt sich um öffentliche Renaturierungsflächen für den landschaftsrechtlichen Ausbau des Alsterbacheschalles im Plangebiet in einer Größenordnung von ca. 1,7 ha. Angestrebt wird eine Renaturierung der noch katastrophal absehbaren Mäandern (auch Mäandrierung des Bachlaufes selbst durch Blüchungsabflachungen und Geländehöhenerhöhungen; Einbau von Schilfgärten und Verweilzonen zur Sauerstoffanreicherung; Anlage von Überflutungsstrukturen artenreiche wechselaufrechte Standorte, Schilf- und Röhrichtzonen etc.) in Verbindung mit einer landschaftsrechtlichen Gestaltung und standortgerechter Bepflanzung der Uferzone und der angrenzenden Grünbereiche vorwiegend in der Übergangszone zu benachbarten Nutzungen (Vernetzung mit den angrenzenden Grünanlagen); Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; Art und Zweck der Maßnahme werden hiermit bestimmt.
- b) Alle Einzelmaßnahmen werden so realisiert, daß die Leistungsfähigkeit des Alsterbaches als Vorflutrinne nicht beeinträchtigt wird und die Grenze des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes nicht verändert werden braucht.
- c) Festsetzung von zwei Sukzessionsflächen in einer Größenordnung von ca. 700 und 1450 qm, die ihrer natürlichen Entwicklung überlassen bleiben. Sie dienen zur Anordnung der Renaturierungsmaßnahme des Alsterbaches und zur landschaftsrechtlichen Einbindung des Hofes Geschemann. Festsetzung als private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; Art und Zweck der Maßnahme werden hiermit bestimmt.
- d) Öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zur Errichtung einer gliedernden Durchgrünung der gewerblichen Baulflächen und Vernetzung mit den angrenzenden Grünbeständen; Ausübung einer Pufferzone zu den wertvollen Laubbaubeständen und Einbindung/Flankierung der ausgewiesenen Fuß- und Radwege durch eine standortgerechte Begrünung; Art und Zweck der Maßnahme werden hiermit bestimmt.
- e) Öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB zur Anlage eines naturnah gestalteten Regenklärbeckens (RKB) auf einer Fläche von ca. 2300 qm; Art und Zweck der Maßnahme werden hiermit bestimmt.
- f) Planungssichere Sicherung einer umfangreichen Durchgrünung der öffentlichen Verkehrsflächen, Eingrünung der neu ausgewiesenen Gewerbeflächen und Förderung der Entwicklung eines hohen Grünvolumens innerhalb im Gewerbegebiet durch den Einsatz von Pflanzgittern für Einzelbäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Hiervon entfallen 40 Einzelbäume auf den öffentlichen Straßenraum und 67 Einzelbäume auf die drei neu ausgewiesenen, privaten Gewerbeflächen. Zusätzlich wird hiermit unter a) festgesetzt, daß die ausgewiesenen öffentlichen Fuß- und Radwege nur in wassergebundener Bauweise errichtet werden.
- g) Verbesserung der Geländeeingrünung an der Alverskirchener Straße im Bereich der bestehenden Gewerbebetriebe durch die Ausweisung von 36 privaten Pflanzgittern für Einzelbäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Diese Pflanzgitter werden in die Kompensationsvermittlung und in die Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen zu den öffentlichen und privaten Eingriffsanfällen des Erweiterungsbereichs nicht eingeteilt.

ABSTANDSLISTE, AUSZUG DER KLASSEN V BIS VII

Abstand	Klasse	Abstand	Klasse	Abstand	Klasse
100	V	100	VII	100	VII
150	VI	150	VI	150	VI
200	VI	200	VI	200	VI
250	VI	250	VI	250	VI
300	VI	300	VI	300	VI
350	VI	350	VI	350	VI
400	VI	400	VI	400	VI
450	VI	450	VI	450	VI
500	VI	500	VI	500	VI
550	VI	550	VI	550	VI
600	VI	600	VI	600	VI
650	VI	650	VI	650	VI
700	VI	700	VI	700	VI
750	VI	750	VI	750	VI
800	VI	800	VI	800	VI
850	VI	850	VI	850	VI
900	VI	900	VI	900	VI
950	VI	950	VI	950	VI
1000	VI	1000	VI	1000	VI

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Bei Veränderungen an Gewässern (Aufbau, Verlegung, Ausbau, Renaturierungsmaßnahmen, Brückenbauwerke etc.) muß die Bestimmung des § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beachtet werden. Hiermit bedürfen solche Maßnahmen der vorherigen wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde. Dies betrifft insbesondere die Renaturierungsmaßnahmen am Alsterbach.
- Für die im Plangebiet zu errichtenden sowie für den späteren Betrieb der Kanalisationslinie für die öffentliche Abwasserbeseitigung wird ein entsprechender Planvertrag 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 (z.B. Überflutungs- und Rückhaltungsstrukturen im Bereich der Renaturierungsmaßnahme Alsterbach), die eine Entlastung der Regenwasser in den Vorflutrinne vor und so schadstoffarm wie möglich halten.
- Gemäß § 4 Abs. 1 Abfallbeseitigungsgesetz (AbfG) dürfen Abfallstoffe nur auf der dafür zugelassenen Deponie abgelagert werden.
- Zur Koordination der Straßenarbeiten ist den betroffenen Vier- und Erstraßenprojekten der Beginn der Ausbaubarbeiten sowie Vorbereitung entsprechender Maßnahmen jeweils sechs Monate vorher schriftlich anzukündigen.
- Bei allen Baumaßnahmen ist die DIN 18202 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen" zu beachten. Bei abgängigen Gehölzen und Bäumen ist gleichzeitiger Ersatz zu schaffen.
- Dem Westfälischen Museum für Naturkunde (Museum für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0251/2105-252) oder der Stadt Sendenhorst als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmalkarten (kulturgeschichtliche sowie archaische Bodenkarte, aber auch Veränderungen und Veränderungen in der natürlichen Entwicklung) vorzulegen, um deren Lage im Gelände festzustellen und zu bewerten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW)). Dem Amt für Denkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der Grundstücke zu gestatten, um geobotanische, archaische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 13 DSchG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten. Erdarbeiten (z.B. Bodenausbau) sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Denkmalpflege und dem Westfälischen Museum für Naturkunde - Referat Paläontologie, Sentpiper Straße 245, 48149 Münster, schriftlich mitzuteilen.

AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN Katasternachweis Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis überein. Warendorf, den 20.01.1995 Die zu diesem Plan gehörende textliche Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Kataster- und Vermessungsamt	Größe des Plangebietes ca. 98 ha Die zu diesem Plan gehörende textliche Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Stand der Planunterlagen 04.1993	Kartengrundlage Die Planunterlagen sind nach den Katasternachweis im Maßstab 1:1000 vorliegen, hergestellt worden. Den Planunterlagen liegt die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsarbeiten im Nordwestlichen Winkel (Zeichenvorschrift NW) - R484, 4. Inneausgabe v. 20.12.1978 - I D 2 - 7120 - zugrunde. Kataster- und Vermessungsamt	Geometrische Rindeutigkeit Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der stützbehaltenden Planung geometrisch eindeutig ist. Warendorf, den 20.01.1995 Kataster- und Vermessungsamt	Entwurf und Bearbeitung Stadt Sendenhorst - Planungsamt Die Ausarbeitung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung erfolgte durch: DIPL.-ING. W. KANTORSKI ARCHIT. BDA PLANER 48143 MUNSTER, BEPOSTF. 67	Übereinstimmung Offenlegungsplan Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan vom 22.05.1992 ist bescheinigt. Warendorf, den 20.01.1995 Stadt Sendenhorst Stadtdirektor	Aufstellung Dieser Plan ist gemäß Paragraph 2(1) BauGB mit der Begründung nach örtlicher Beteiligung aufgestellt worden. Die Aufstellungsbescheid wurde am 22.05.1992 erlassen. Stadt Sendenhorst, den 20.01.1995 Stadtdirektor	Bürgerbeteiligung Dieser Plan ist gemäß Paragraph 3(1) BauGB am 22.05.1992 erörtert worden. Die Bürgerbeteiligung wurde am 22.05.1992 durchgeführt. Stadt Sendenhorst, den 20.01.1995 Stadtdirektor	Auslegung Dieser Plan hat gemäß Paragraph 3(2) BauGB mit der Begründung nach örtlicher Beteiligung öffentlich auslegung. Die Auslegung wurde am 22.05.1992 durchgeführt. Stadt Sendenhorst, den 20.01.1995 Stadtdirektor	Satzung Dieser Plan ist gemäß Paragraph 10 BauGB nach Prüfung und Abwägung der Anregungen und Vorbringen der Bürger öffentlich am 20.01.1995 als Satzung beschlossen worden. Stadt Sendenhorst, den 20.01.1995 Bürgermeister	Anzeig Dieser Plan ist nach Paragraph 11(1) BauGB am 22.05.1992 angesetzt worden. Die Veröffentlichung des Bebauungsplanes ist öffentlich am 22.05.1992 erfolgt. Minister, den 20.01.1995 Bezirksregierung Münster Im Auftrage	Inkrafttreten Dieser genehmigte Plan mit Begründung ist gemäß Paragraph 12 BauGB ab dem 22.05.1992 zu verbindlich geltend gemacht. Die Inkraftsetzung ist öffentlich am 22.05.1992 erfolgt. ibl. Nr. 3 Seite 57-59 Sendenhorst, den 22.05.1992 Bürgermeister	Rechtsgrundlagen Besondere (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2283); in Verbindung mit den Vorschriften der Bauverordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung vom 23.01.1980 (BGBl. I S. 132); Landesbauordnung (LBO) NW vom 28.08.1984 (GV NW S. 419); Verordnung über die Ausübung der Baubehörden und über die Darstellung des Planmäßigen Bauverordnungsplans (BVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.12.1990 (BGBl. I S. 86); Gesetz über Naturchutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 12.09.1990 (BGBl. I S. 189); Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) vom 28. Juni 1990 (GV NW S. 734); Gemeinschaftsordnung für das Land Nordrhein - Westfalen vom 13.08.1984 (GV NW S. 474); Bekanntmachung vom 07.04.1981 (GV NW 202).
---	---	---	--	---	---	---	---	--	---	---	---	---