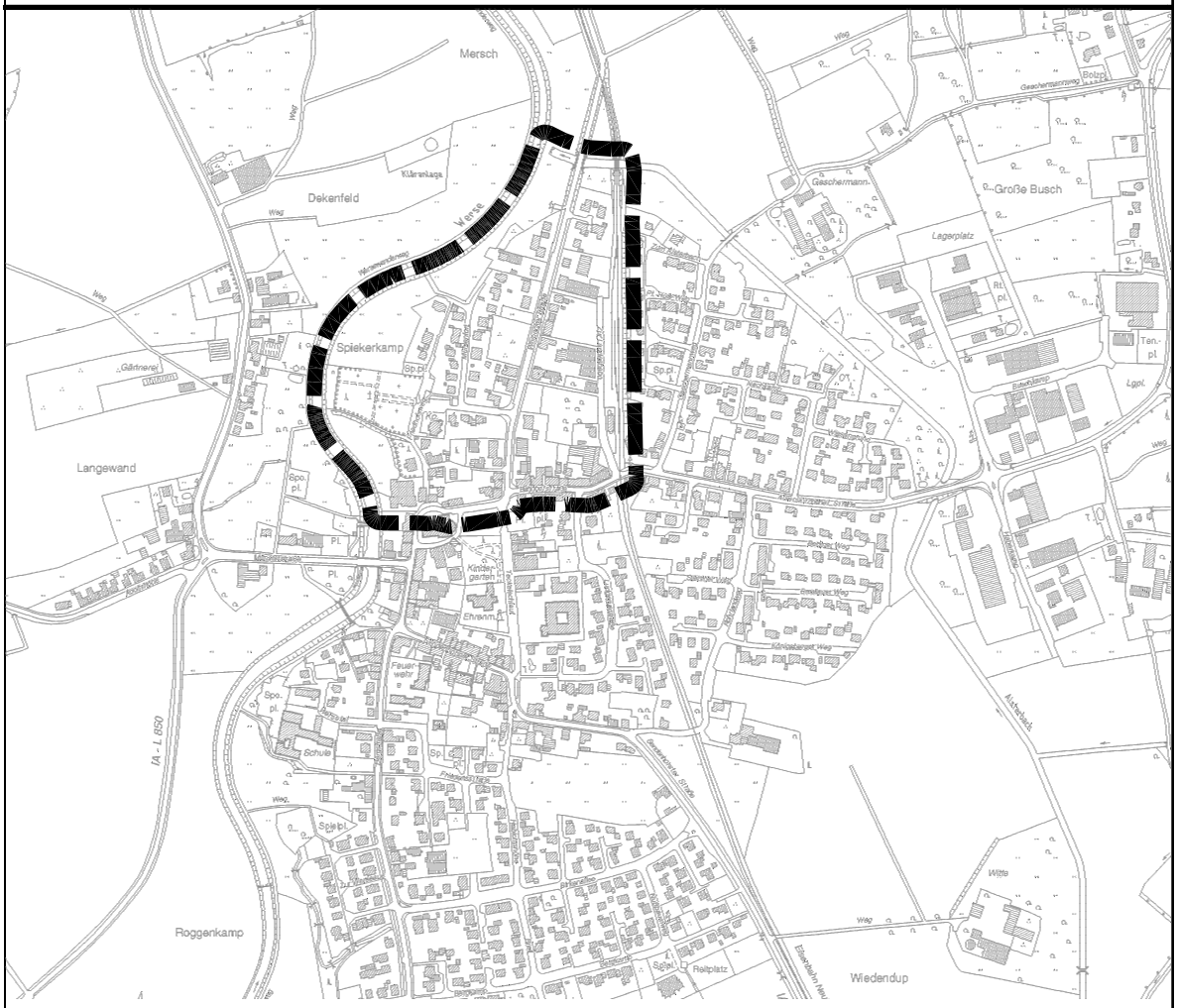
STADT SENDENHORST:

BEBAUUNGSPLAN NR. 7.2

„Wolbecker Straße - 2. Änderung und Erweiterung“



Gemarkung Sendenhorst, Flur 30, Flur 43 Übersichtskarte: M 1:10.000

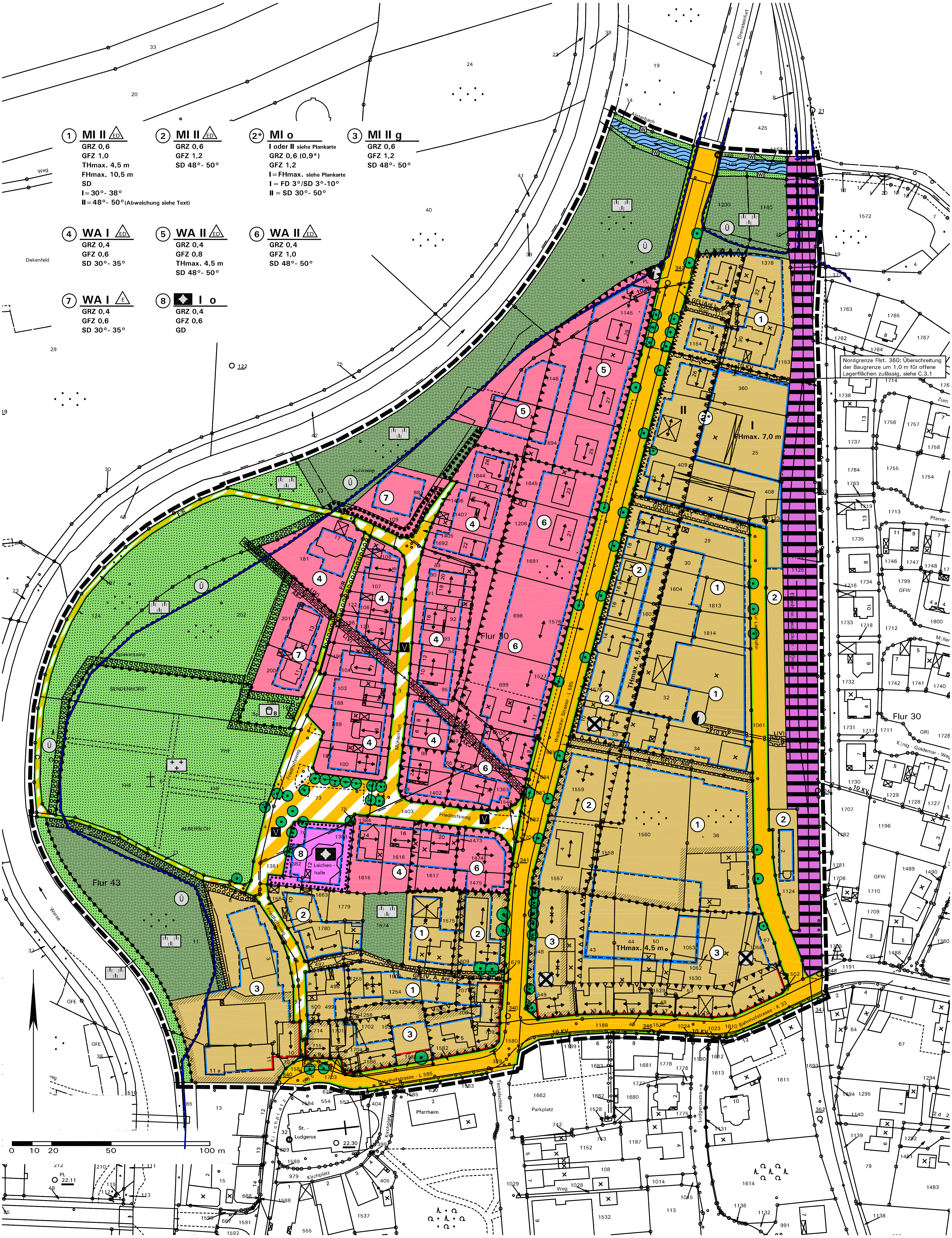
0 50 100 m

Grundlage Bebauungsplan:
Katasterkarte im **Maßstab 1:1.000** Planformat: 133 cm x 90 cm Nord

Bearbeitung:
Stadt Sendenhorst, DB 6 und
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Satzung Mai 2011

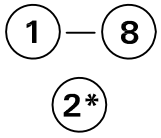
Gez.: Pr
Bearb.: Stadt Sendenhorst, Ti



1 MI II ED
GRZ 0,6
GFZ 1,0
THmax. 4,5 m
FHmax. 10,5 m
SD
I = 30° - 38°
II = 48° - 50° (Abweichung siehe Text)
2 MI II ED
GRZ 0,6
GFZ 1,2
SD 48° - 50°
2* MI o
I oder II siehe Plankarte
GRZ 0,6 (0,9*)
GFZ 1,2
I = FHmax. siehe Plankarte
I = FD 3°/SD 3°-10°
II = SD 30° - 50°
3 MI II g
GRZ 0,6
GFZ 1,2
SD 48° - 50°
4 WA I ED
GRZ 0,4
GFZ 0,6
SD 30° - 35°
5 WA II ED
GRZ 0,4
GFZ 0,8
THmax. 4,5 m
SD 48° - 50°
6 WA II ED
GRZ 0,4
GFZ 1,0
SD 48° - 50°
7 WA I E
GRZ 0,4
GFZ 0,6
SD 30° - 35°
8 I o
GRZ 0,4
GFZ 0,6
GD
Nordgrenze Flst. 360: Überschreitung der Baugrenze um 1,0 m für offene Lagerflächen zulässig, siehe C.3.1
Alsterbach
n. Drensteinfurt
Dekenfeld
Flur 30
Flur 43
Werse
Friedhofsweg
Mühlenfurt
Wolbecker Strasse - L 585
Zur Landesbahn
Bahnhofstrasse - L 585
Bahnhofstrasse - K 33
Leichen - halle
St. - Ludgerus
Pfarrheim
Parkplatz
Kirchplatz
Teckelschlaut
Ludgerusstrasse
König - Goldemar - Weg
THmax. 7,0 m
THmax. 4,5 m
10 KV
GFL(V. A. Anl.)
SENDENHORST
ALBERSLOH
Spiekerkamp
0 10 20 50 100 m

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

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



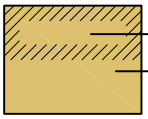
Zuordnung der Schablonen mit Art und Maß der baulichen Nutzung und Dachgestaltung bzw. Gemeinbedarfsfläche zu den Teilflächen in der Plankarte

Teilbaufläche MI 2* mit zusätzlichen Detailregelungen gemäß Karte und Text

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

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung C.1.1

Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO), siehe textliche Festsetzung C.1.2



MI und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs mit Ergänzungsbereich, siehe textliche Festsetzung C.1.2.1.b und Übersichtskarte D:
- MI-Teilfläche innerhalb des zentralen Versorgungs-/Ergänzungsbereichs,
- MI-Teilfläche außerhalb des zentralen Versorgungs-/Ergänzungsbereichs, Einzelhandel mit zentren-/nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig

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

GRZ 0,6
GRZ(0,9*)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier z.B. 0,6
Teilbaufläche MI 2*: Sonderregelung zur GRZ siehe textliche Festsetzung C.2.1

GRZ 1,2

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z.B. 1,2

I / II

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, ein oder zwei Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter über Bezugshöhe, zur Definition der Bezugshöhe siehe C.2.2:

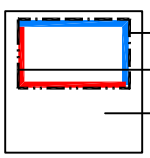
FHmax. ... m
- Maximal zulässige Firsthöhe (= Oberkante First, bei Flachdächern oberster Abschluss der Wand/Attika)

THmax. ... m
- Maximal zulässige Traufhöhe (= Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche Dachhaut)

3. Bauweise; überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

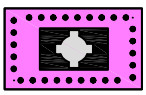
Bauweise (§ 22 BauNVO):

- Offene Bauweise
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Geschlossene Bauweise



Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
= durch Baugrenzen oder
durch Baulinien umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche, Einschränkungen für Nebenanlagen und siehe textliche Festsetzung C.3.1

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)



Fläche für den Gemeinbedarf, hier kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Leichenhalle

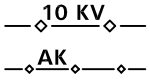
5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fuß- und Radweg (nachrichtliche Darstellung: Poller als Sperre für KFZ)

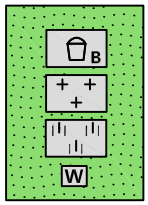
6. Ver- und Entsorgungsanlagen, Leitungen (§ 9 (1) Nr. 12, 13, 14 BauGB)

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen: Elektrizität, Umformerstation

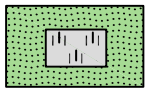


Leitungstrassen:
- 10 kV-Erdkabel der VEW AG
- Abwasserkanal

7. Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

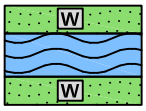


Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung:
- Kinderspielplatz, Spielbereich „B“
- Friedhof
- Grünanlage, Weide/Wiese/Rasen, Nutz-/Obst-/Bauerngarten
- Grünfläche als Bestandteil der Fläche für die Wasserwirtschaft (Böschung)



Private Grünflächen mit Zweckbestimmung:
- Grünanlage, Weide/Wiese/Rasen, Nutz-/Obst-/Bauerngarten

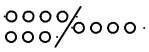
8. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)



Wasserlauf Alsterbach mit Böschungsbereich (Böschungsbereich hier Grünfläche als Bestandteil der Fläche für die Wasserwirtschaft)

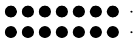
9. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Anpflanzungen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB):



- Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzung und für eine Hecke mit jeweils standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern

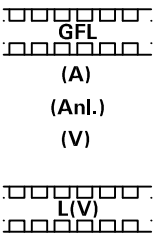
- Pflanzgebot für die Anpflanzung einer Hecke aus heimischen Heckengehölzen (Nordgrenze MI-Teilfläche 2*), siehe textliche Festsetzung C.5.1



- Pflanzbindung für den Erhalt von flächenhaftem standortgerechten, heimischen Baum- und Strauchbestand

- Pflanzbindung für den Erhalt von Einzelbäumen (nicht eingemessen)

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



a) Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu Gunsten der
   - Allgemeinheit
   - Anlieger
   - Versorgungsträger sowie der Stadt Sendenhorst

b) Leitungsrecht zu Gunsten Versorgungsträger und der Stadt Sendenhorst

n.n.

Sichtfelder, freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB), siehe textliche Festsetzung C.6

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Nutzungsmaße (§ 1 (4) BauNVO)

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

4

Maßangaben in Meter, z.B. 4,0 m

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

Die 1981 für den Ursprungsplan beschlossene Gestaltungssatzung wird in den zeichnerischen Festsetzungen der Plankarte fortgeschrieben, die textlichen Inhalte werden in den geänderten Bebauungsplan Nr. 7.1 aufgenommen (siehe Text E.).

Örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7.1 „Albersloh-Wolbecker Straße“, zeichnerische Festsetzungen in der Plankarte:

SD, FD, GD

- Dachform, hier Satteldach SD, Flachdach FD oder allgemein geneigtes Dach GD mit frei wählbarer Dachform

30°- 50°

- Vorgabe: Dachneigung der Hauptbaukörper, z.B. 30°-50° (+/- 3° Differenz; für Nebendächer/Dächer von Nebenanlagen auch andere Dachneigungen zulässig).

  In den Teilflächen des MI mit der Nutzungsschablone (1) können ggf. als Abweichung für gewerblich genutzte Bauten auch Satteldächer mit geringeren Dachneigungen oder Flachdächer zugelassen werden.

I = 30°- 38°

- Verknüpfung der Dachneigung mit der Zahl der errichteten/geplanten Vollgeschosse , hier z.B. ein Vollgeschoss mit 30°-38° Dachneigung

- Firstrichtung des Hauptbaukörpers (Bezug: jeweiliges Baugrundstück)

11. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Kennzeichnung nach § 9 (5) Nr. 1 BauGB, hier lärmbelastete Fläche durch Straßenverkehrslärm (siehe auch F. Hinweise) im

- WA und

- MI

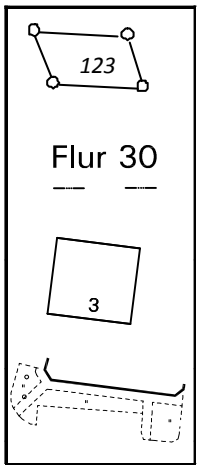
Kennzeichnung nach § 9 (5) Nr. 3 BauGB, hier: Altstandorte von Gewerbebetrieben, deren Böden ggf. mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können (siehe auch F. Hinweise)

Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 (6) BauGB, hier:

- Bahnanlagen

- Überschwemmungsgebiet

B. Katasteramtliche und Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurstücksnummer

Vorhandene Flurgrenzen und Flurnummern

Vorhandene Gebäude

Abgegrenzte Stellplatzanlagen und Grünstreifen im Straßenraum

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 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO): Im WA sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1.1 Sog. „Fremdkörperfestsetzung" gemäß § 1(10) BauNVO: Für den Betrieb Bauunternehmung Pälmke, Wolbecker Straße 25, bzw. für dessen Rechtsnachfolger können gemäß § 1 (10) BauNVO Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der betrieblichen Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Immissionsschutz der Nachbarschaft nachweislich sichergestellt ist und Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft nicht auftreten.

1.2 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

1.2.1 Im MI sind folgende Nutzungsarten und Nutzungen gemäß § 1 (5), (6), (9) BauNVO eingeschränkt oder ausgeschlossen:

a) Ausschluss von Vergnügungsstätten etc.: Im MI sind Vergnügungsstätten jeglicher Art wie z.B. Spielhallen, Nachtbars, Pornokinos, Peepshows, Bordelle etc. sowie ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe (Eros-Center, Privat-Clubs, Swinger-Clubs, Dirnenunterkünfte, Erotik-Fachhandel u.ä.) weder gemäß § 6 (2) Nr. 4 und Nr. 8 BauNVO, noch ausnahmsweise gemäß § 6 (3) BauNVO zulässig.

b) Einschränkung von Einzelhandel mit Verkauf an Endverbraucher: In den Teilflächen des MI, die außerhalb des in der Plankarte durch Schraffur parzellenscharf abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs mit Ergänzungsbereich liegen (siehe A.1 und D.), wird Einzelhandel mit den in Sendenhorst zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach der folgenden „Sendenhorster Sortimentsliste" ausgeschlossen.
Zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente dürfen bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche eines Betriebs mit nicht nahversorgungs-/zentrenrelevantem Hauptwarenangebot umfassen. Abgedeckt ist hierüber das Randsortiment eines als kleinflächig geltenden Markts.

Hauptwarengruppe	**Nahversorgungs-/zentrenrelevante Sortimente**
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren etc) Reformwaren Back– und Konditoreiwaren, Fleischwaren Getränke
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	Drogeriewaren (Kosmetika, Körperpflege, Putz- und Reinigungsmittel) Parfümerie- und Kosmetikartikel Pharmazeutische Artikel
Papier, Bücher, Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften	Zeitschriften und Zeitungen

Hauptwarengruppe	**Zentrenrelevante Sortimente**
Blumen / zoologischer Bedarf	Schnittblumen
Papier, Bücher, Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften	Bücher, Antiquariat, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
Bekleidung / Wäsche	Bekleidung / Wäsche, Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Wäsche, Miederwaren, Bademoden
	Baby- und Kinderartikel (ohne Kinderwagen)
Schuhe / Lederwaren	Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
Glas, Porzellan, Keramik / Hausrat / Geschenkartikel	Glas, Porzellan, Feinkeramik Hausrat, Schneidwaren und Bestecke, Haushaltswaren, Geschenkartikel
Spielwaren / Hobbyartikel / Musikinstrumente	Spielwaren, Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinn, Musikinstrumente und Zubehör Sammlerbriefmarken und -münzen, Pokale, Sportpreise

Sportartikel / Fahrräder / Campingartikel	Sportbekleidung und –schuhe Sportartikel und –kleingeräte Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör Campingartikel und –zubehör Jagd- und Angelartikel, Waffen
Wohneinrichtungsbedarf	Kunstgegenstände, Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Gardinen, Heimtextilien, Dekostoffe Teppiche (Einzelware)
Elektro / Leuchten / Haushaltsgeräte	Elektrokleingeräte (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen, Näh- und Strickmaschinen etc.)
Unterhaltungselektronik / IT / Telekommunikation / Fotoartikel	Unterhaltungselektronik und Zubehör Telekommunikation und Zubehör Bild- und Tonträger Foto und Zubehör Computer und Zubehör
Medizinische und orthopädische Artikel	orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf Hörgeräte Optikartikel
Uhren / Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck

Grundlage: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sendenhorst, November 2007

1.2.2 Sog. „Fremdkörperfestsetzung" gemäß § 1 (10) BauNVO: Für die Kfz-Werkstatt Wolbecker Straße 10 (heute Fa. Gockeln und Schnettker) und für das Zweirad-Unternehmen Wolbecker Straße 2 (heute Fa. Bornemann und Schmidt) bzw. für deren Rechtsnachfolger können gemäß § 1 (10) BauNVO Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der betrieblichen Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Immissionsschutz der Nachbarschaft nachweislich sichergestellt ist und Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft nicht auftreten.

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

2.1 Maß der baulichen Nutzung:

a) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO): Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, soweit diese nicht durch die dargestellte überbaubare Grundstücksfläche eingeschränkt wird.

b) Teilbaufläche MI 2*, Überschreitung der GRZ gemäß § 19(4) S. 3 BauNVO: Im MI 2* darf die Gesamt-GRZ von maximal 0,8 nach § 19(4) S. 2 BauNVO insgesamt durch Stellplätze, Rangierflächen und Zufahrten bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,9 überschritten werden.

c) Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO): Bei der GFZ-Ermittlung ist gem. § 20 (3) BauNVO die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO): In einzelnen Teilbauflächen werden in der Plankarte Trauf- und/oder Firsthöhen festgesetzt. Die Bezugshöhe je Baugrundstück wird wie folgt definiert: Oberkante der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (OK fertige Erschließungsanlage), gemessen an der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks; bei zweiseitig erschlossenen Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen.

2.3 Fußbodenoberkante Erdgeschoss und Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB): Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf nicht höher liegen als 60 cm über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage. Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Straßenbauplänen, hier nach dem jeweils vorhandenen Endausbau der Erschließungsstraße.

3. Überbaubare Flächen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 2 und Nr. 4 BauGB und § 23 BauNVO)

3.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen: Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO nicht und Garagen nur in Form von Einzel- und Doppelgaragen zugelassen. Ausnahmen hiervon für weitere Nebenanlagen und Garagen können nur im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.
Teilbaufläche MI 2*, Sonderregelung: In einem Randstreifen von 1 m entlang der nördlichen Baugrenze sind offene Lagerflächen bis zu einer Höhe von 2 m über Bezugshöhe C.2.2 zulässig.

4. Anpflanzungen und Bindungen für Pflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

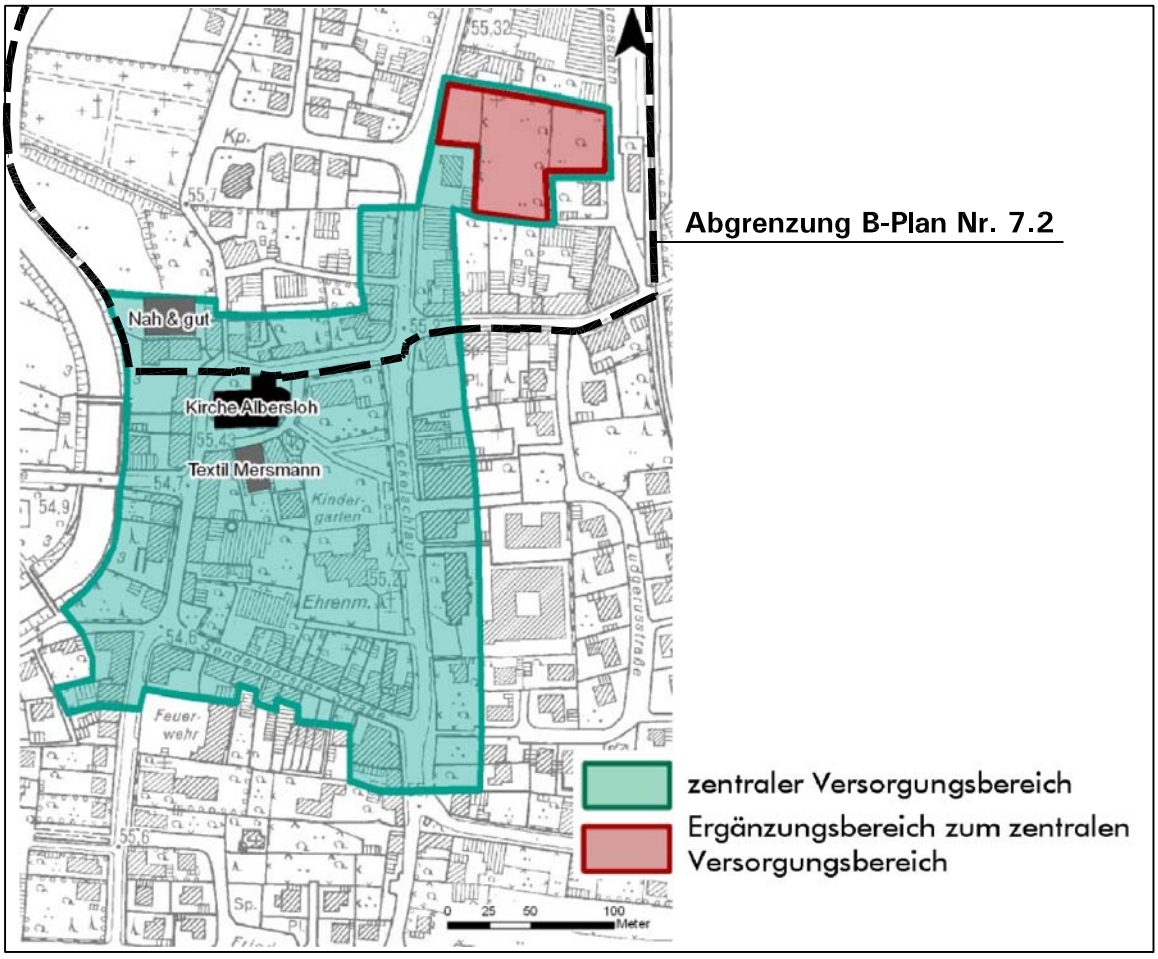
4.1 MI 2*, Anlage einer Wildstrauchhecke: Pflanzung und fachgerechte Pflege standortheimischer Gehölze als geschlossene, nicht geschnittene Wildstrauchhecke, Breite mindestens 2 m, mindestens einreihig bepflanzt und mit einem mittleren Pflanzabstand von jeweils 1,5 m (= Pflanzdichte). In dem Pflanzstreifen sind Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen etc. grundsätzlich unzulässig, ausgenommen sind ggf. zulässige Einfriedungen.

5. Sonstige Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

5.1 Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung mit Höhen = 60 cm, gemessen von der Oberkante Fahrbahn, freizuhalten. Hochstämmige Einzelbäume können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie die Verkehrssicherheit nicht gefährden.

5.2 Abstand zwischen Garagen und Straßenbegrenzungslinien sowie Zufahrten:
Vor Garagen ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5,00 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) ohne Abschlusstor einzurichten.
Für jedes Baugrundstück darf nur eine Zufahrt zur Straße angelegt werden. Ausnahmen hiervon können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

D. Übersicht: Grundversorgungszentrum Albersloh gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept



E. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB

Hinweis zur Aktualisierung der Gestaltungssatzung im Zuge der Änderung 2011: *Die im Jahr 1981 für den Ursprungsplan beschlossene Gestaltungssatzung wird in den zeichnerischen Festsetzungen der Plankarte fortgeschrieben, die folgenden textlichen Inhalte der Gestaltungssatzung werden in § 3 ergänzt und bestätigt und in den geänderten Bebauungsplan Nr. 7.1, 1. Änderung und Erweiterung aufgenommen.*

Satzung der Stadt Sendenhorst über die gestalterischen Vorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Albersloh - Wolbecker Straße“:

§ 1 Geltungsbereich

Die folgenden Gestaltungsvorschriften - *örtliche Bauvorschriften* - gelten ebenso wie die zeichnerischen gestalterischen Festsetzungen für den Bereich des Bebauungsplans "Albersloh-Wolbecker Straße", 1. Änderung und Erweiterung, in der nebenstehenden Fassung.

§ 2 Dächer

(1) Bezüglich der Dachneigung gelten die im Bebauungsplan "Albersloh-Wolbecker Straße" eingetragenen Festsetzungen +/- 3°.

(2) Für Garagen und Nebenanlagen sind Flachdächer zugelassen. Zusammengebaut sind sie - auch bei Errichtung auf benachbarten Grundstücken - profilgleich zu errichten.

(3) Dachaufbauten dürfen nur bei Steildächern mit 40° - 50° Dachneigung errichtet werden. Der Mindestabstand vom Ortgang muss 1,50 m betragen.

(4) Die in dem Bebauungsplan "Albersloh-Wolbecker Straße" eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind zwingend.

(5) Es sind nur dunkle Pfannendächer zwischen Vollgiebeln zugelassen.

§ 3 Drempel

(1) Drempel sind nur bei Wohngebäuden mit einem Vollgeschoss gestattet. Gemessen von der Fußbodenoberkante der Erdgeschoßdecke bis zum Anschnitt der Außenmauer mit der Sparrenoberkante darf die Drempelhöhe 0,50 m nicht überschreiten.

(2) Von Absatz 1 sind Abweichungen zulässig, wenn die Traufhöhe 4,50 m - gemessen über Oberkante Bürgersteig vor dem Baugrundstück - nicht überschreitet.

§ 4 Verblendung

(1) Es sind nur Ziegelrohbauten zugelassen.

(2) Zur Auflockerung des Gesamtbildes sind helle Putzflächen bis zu 2/5 der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks gestattet.

§ 5 Einfriedigungen und Vorgartengestaltung

(1) Die zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen liegenden Flächen sind mit Rasen und Ziersträuchern einzugrünen.

(2) 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 zulässig. Das gilt für Eckgrundstücke nur für die Hauseingangsseite und für die andere Seite bis zur Haustiefe.

(3) Zur Abgrenzung der seitlichen Grundstücksgrenze zwischen der vorderen Baugrenze und der Verkehrsfläche sind feste Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,50 m und offene bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

(4) Sollen die in Absatz 2 und Absatz 3 genannten offenen und festen Einfriedigungen miteinander kombiniert werden, so darf die Höhe des festen Teils der Einfriedigung 0,50 m nicht überschreiten und die gesamte Einfriedigung nicht höher sein als 1,00 m.

§ 6 Hinweise

(1) Von den Vorschriften der §§ 2 bis 5 dieser Satzung sind mit Zustimmung der Stadt Sendenhorst Abweichungen möglich.

(2) Die öffentliche Bekanntmachung der zeichnerischen gestalterischen Festsetzungen (Gestaltungsplan) wird dadurch ersetzt, dass der Plan zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung Sendenhorst, Kirchstraße 1, Zimmer 309, während der Dienststunden öffentlich ausliegt.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung des geänderten Bebauungsplans in Kraft.

F. Nachrichtliche Hinweise

1. **MI und WA, Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm entlang der Bahnhofstraße und der Wolbecker Straße:**
   Auf das Plangebiet wirken entlang der Bahnhofstraße und der Wolbecker Straße **Geräuschimmissionen durch den Kfz-Verkehr** auf diesen überörtlichen Hauptstraßen ein.
   Die überschlägig ermittelten Werte in einem Abstand von 10 m zur Wolbecker Straße ergeben nach einer Abschätzung der Stadt Sendenhorst und des Gesundheitsamts des Kreises Warendorf heute rund 63-64 dB(A) tags und rund 55 dB(A) nachts. Diese Werte entsprechen im Nahbereich dem Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109, die Anforderungen an die Luftschalldämmung liegen heute deutlich über den früheren Planinhalten des alten Bebauungsplans Nr. 7.1.
   Somit ist bei erstmaligen Bauvorhaben auf den noch unbebauten Flurstücken 699 teilw., 698, 1691 und 1145 teilw. entlang der Wolbecker Straße und bei Neu- und Umbaumaßnahmen der bestehenden Wohnhäuser entlang der beiden Hauptstraßen im Zuge des Bauantragsverfahrens ein ausreichender Schallschutz gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

2. **Bahnbetrieb und Schallschutz:** Die Schienenverkehrsstrecke der Westfälischen Landeseisenbahn erzeugt durch den heute erfolgenden Güterverkehr Verkehrslärmimmissionen. Eine Verstärkung des Verkehrs durch eine derzeit diskutierte Reaktivierung für den Personennahverkehr kann zu höheren Immissionswerten führen.
   Bei Neu- und Umbaumaßnahmen der bestehenden Wohnhäuser entlang der Bahntrasse ist ein ausreichender Schallschutz gem. DIN 4109 im Zuge des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

3. **Einfriedung entlang der Bahnanlage:** Die angrenzenden Grundstücke sind mit einem dauerhaften – das Betreten der Bahnanlage verhindernden – Zaun einzufrieden. Diese Einfriedung ist von den Grundstückseigentümern dauernd zu unterhalten und zu erneuern.

4. **Überschwemmungsgebiete:** Im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Werse und des Alsterbachs sind gemäß § 78 WHG u.a. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen, das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche, Umwandlung von Grünland in Ackerland untersagt. Zu eventuell möglichen Sonderregelungen wird auf das WHG verwiesen, eine enge Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ist erforderlich. Nach § 38 WHG ist ein Gewässerrandstreifen von 5 m ab Böschungsoberkante nutzungsfrei zu halten.

5. **Bodenschutz und Altstandorte:** Bei baulichen Änderungen bzw. Nutzungsänderungen auf altlastverdächtigen Flächen, insbesondere auf den Altstandorten Wolbecker Straße 10, Bahnhofstraße 11 und Bahnhofstraße 21, ist rechtzeitig vor Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf abzustimmen, in welcher Form die bestehenden Verdachtsmomente auf das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung überprüft und ggf. ausgeräumt werden können oder durch welche Maßnahmen sichergestellt werden kann, dass die angestrebte Bebauung bzw. Nutzung durch die möglicherweise festzustellenden Verunreinigungen nicht nachteilig beeinträchtigt wird.

6. **Kampfmittel:** Gemäß Schreiben des Kampfmittelräumdienstes (Bezirksregierung Arnsberg) vom 08.02.2011 ist nach Auswertung vorhandener Unterlagen im Plangebiet keine Kampfmittelgefährdung bekannt, Überprüfungs- bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen sind danach nicht erforderlich. Kampfmittel können jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Treten bei Tiefbauarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder durch die Polizei zu benachrichtigen.

7. **Örtliche Bauvorschriften:** Die Stadt Sendenhorst hat in einer Gestaltungssatzung gemäß BauO NRW örtliche Bauvorschriften bereits für den Ursprungs-Bebauungsplan erlassen, die im vorliegenden Änderungsverfahren ergänzt und Bestandteil des Planwerks werden.

8. **Brandschutz und Löschwasser:** Ein ausreichender Feuerlösch- und Versorgungsdruck ist über das zentrale Netz des Wasserwerks Sendenhorst sichergestellt (§ 48 WHG). Bei der Bemessung der Löschwassermenge ist das Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (DV GW) zugrunde zu legen. Danach ist eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 Liter pro Minute für die Dauer von zwei Stunden vorzuhalten. In Abständen von höchstens 150 m, gemessen von der Straßenachse, sind entsprechende Hydranten einzurichten. An gut sichtbaren Stellen sind Hydranten-Hinweisschilder anzubringen.

9. **Abfallbeseitigung:** Gemäß§ 4 (1) Abfallbeseitigungsgesetz (AbfG) dürfen Abfallstoffe nur auf der dafür zugelassenen Deponie abgelagert werden.

10. **Abwasserbeseitigung:** Das Gebiet ist entsprechend des genehmigten Zentralabwasserplans im Trennsystem erschlossen worden. Ein Neubau weiterer Entwässerungseinrichtungen ist nicht erforderlich.

11. **Regenwasserbehandlung:** Mit dem im Jahr 2008 vorgelegten Handlungskonzept Regenwasser hat das Abwasserwerk die Behandlungsbedürftigkeit und die Erfordernis einer Rückhaltung der anfallenden Niederschlagswassermengen überprüfen lassen. Für den Bebauungsplanbereich ergab sich dabei kein Handlungserfordernis.

12. **Bodendenkmäler:** Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur-/naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten sowie Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unterer Denkmalbehörde, Tel. 02526/ 303-131, und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie, Außenstelle Münster, Tel. 0251/2105-256, 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).

13. **Grünordnungsplan und Pflanzgebote:** Entsprechend dem Grünordnungsplan Albersloh werden im Plangebiet Neuanpflanzungen durchgeführt. Alle Pflanzgebote sind vor der auf die Inbetriebnahme der betroffenen bzw. angrenzenden baulichen oder sonstigen Nutzung folgenden Vegetationsperiode, spätestens jedoch ein Jahr danach zu realisieren, dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

14. **Artenschutz:** In der östlichen Randlage des Plangebiets entlang der Bahntrasse sind der Steinkauz und Fledermäuse beobachtet worden. Auf den an die Straße „Zur Landesbahn“ angrenzenden Grundstücken ist daher im Rahmen von Bauantragsverfahren für Bauvorhaben eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchzuführen.
Die Artenschutzbelange sind auch im Zuge der Gartennutzung und bei Bauvorhaben zu beachten. Werden Gehölzstrukturen beschnitten oder entfernt, ist § 64 (1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Danach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 01.03.-30.09. eines Jahres Hecken, Wallhecken, Gebüsche, Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Bei Gebäudeabrissen ist sicherzustellen, dass keine Artenschutzbelange betroffen sind, ggf. ist eine fachkundige Begleitung erforderlich. Unter Einhaltung dieser Maßgaben sind die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht betroffen.