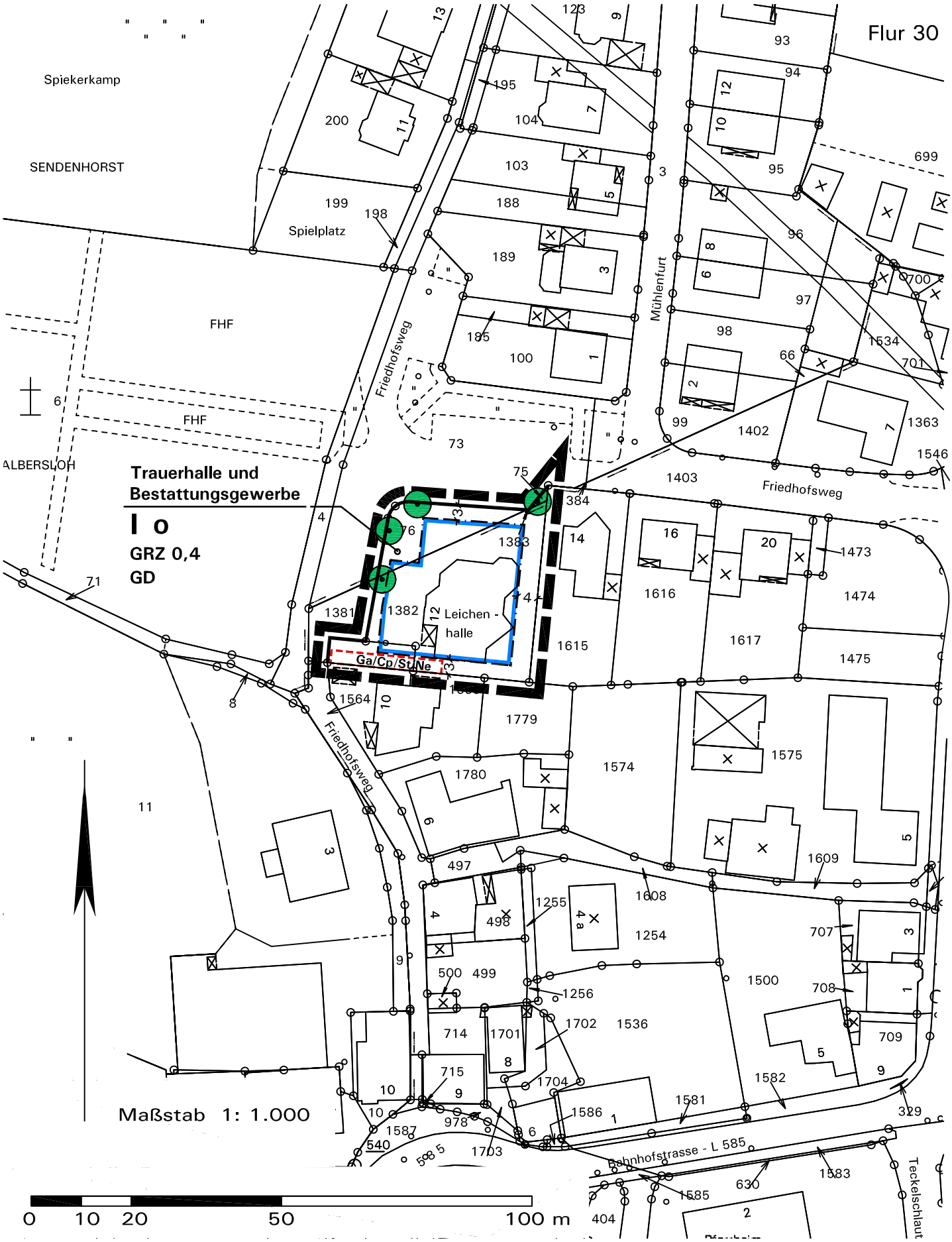
Stadt Sendenhorst: Bebauungsplan Nr. 7.3 „Wolbecker Straße - Trauerhalle und Bestattungsgewerbe“	
Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung: Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schrooten Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück	**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte **Planungsstand:** Satzung Mai 2012 **Maßstab 1:1.000**

Stadt Sendenhorst,

Bebauungsplan Nr. 7.3 „Wolbecker Straße - Trauerhalle und Bestattungsgewerbe"



A. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB): i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 1997 I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466);
Planzeichenverordnung i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zz. geltenden Fassung;
Landesbauordnung NRW (BauO NRW) i.d.F. vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) in der zz. geltenden Fassung;
Gemeindeordnung NRW (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) in der zz. geltenden Fassung.

B. Festsetzungen dieses Bebauungsplans Nr. 7.3:

Dieser Bebauungsplan Nr. 7.3 überplant im Geltungsbereich vollständig die hier bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7.2. Diese Überlagerung verdrängt die bisherigen Festsetzungen, bewirkt aber keine Aufhebung des früheren Rechts. Sofern der Bebauungsplan Nr. 7.3 unwirksam werden sollte, lebt das frühere Recht des Bebauungsplans Nr. 7.2 wieder auf.

1. Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO

Trauerhalle u. Bestattungs-gewerbe	Fläche mit besonderem Nutzungszweck gemäß § 9 (1) Nr. 9 BauGB: hier: Trauerhalle und Bestattungsgewerbe
	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 1, Nr. 2 BauGB, §§ 16-23 BauNVO)
GRZ 0,4	- Grundflächenzahl GRZ, hier 0,4
I	- Zahl der Vollgeschosse, hier: ein Vollgeschoss
o	- Bauweise, hier offene Bauweise
	- Baugrenzen
	Straßenbegrenzungslinie (Abgrenzung zu Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Ga/Cp/St/Ne	Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB Weitere Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen können gemäß § 23 (5) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
	Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB, nicht eingemessen)
	Geltungsbereichsgrenze dieses Bebauungsplans Nr. 7.3
3	Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

2. Zeichnerische gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

GD	Dachform: geneigtes Dach mit frei wählbarer Dachform
	Übernahme: Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7.1 mit Änderung Nr. 7.2 im Jahr 2011 gilt die nebenstehend abgedruckte Gestaltungssatzung, die auch für den Bebauungsplan Nr. 7.3 vollinhaltlich übernommen wird. § 2 (1) der Gestaltungsvorschriften ist im Plangebiet Nr. 7.3 aufgrund der frei wählbaren Dachform nicht anzuwenden.

C. Hinweise:

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, d.h. außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. bis 01.10. eines Jahres vorzunehmen.

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. 02526 303131, und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, Tel. 0251 591 8911, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 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).

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

Altlasten:
Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige 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.

D. *Übernahme im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 7.3:* Satzung der Stadt Sendenhorst gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB 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.