

# Stadt Sendenhorst

Stadtteil Albersloh

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 "Albersloh Mitte - 3. Änderung"

Größe des Plangebietes: 0,16 ha

Gemarkung: Albersloh

Flur: 30

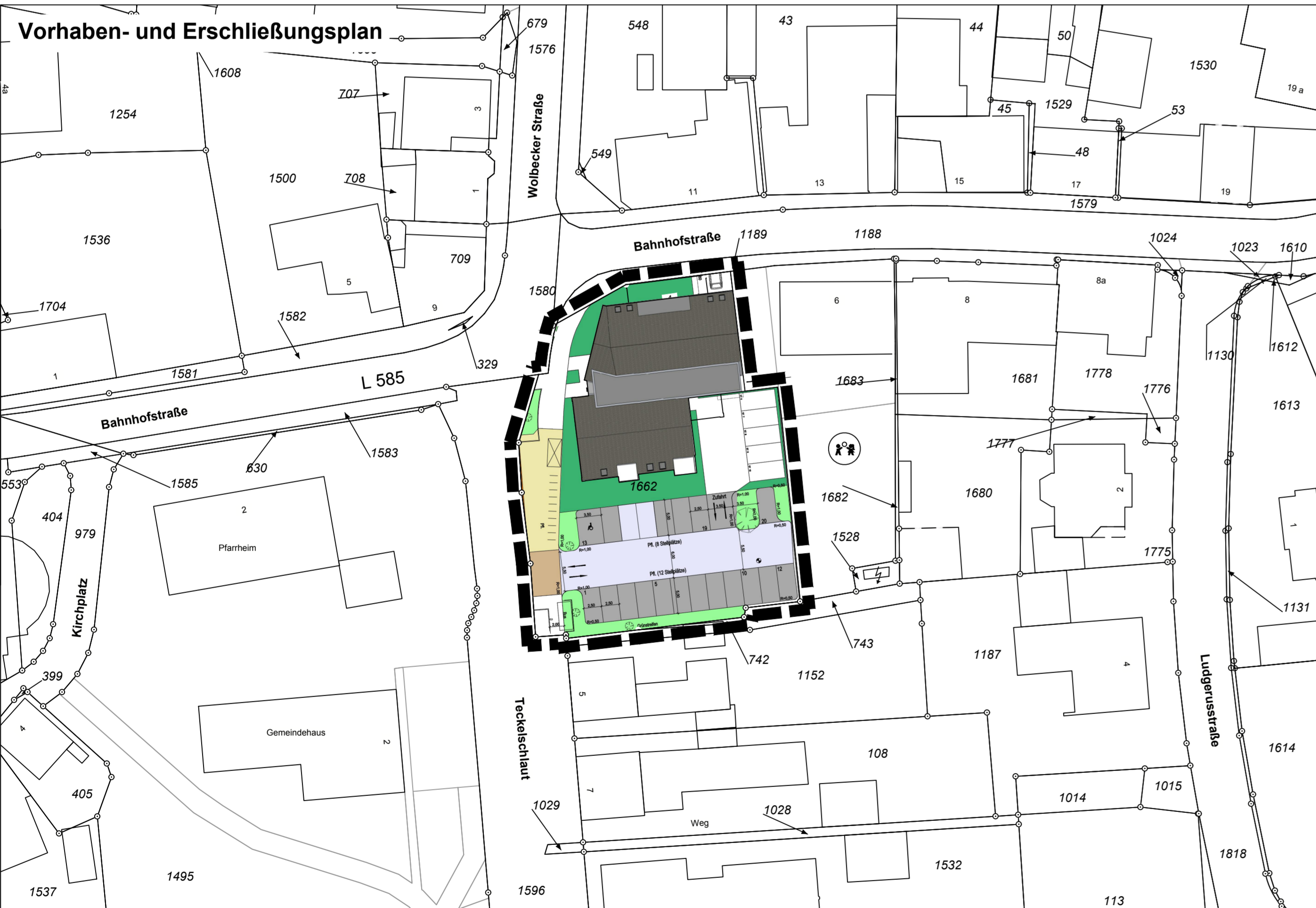
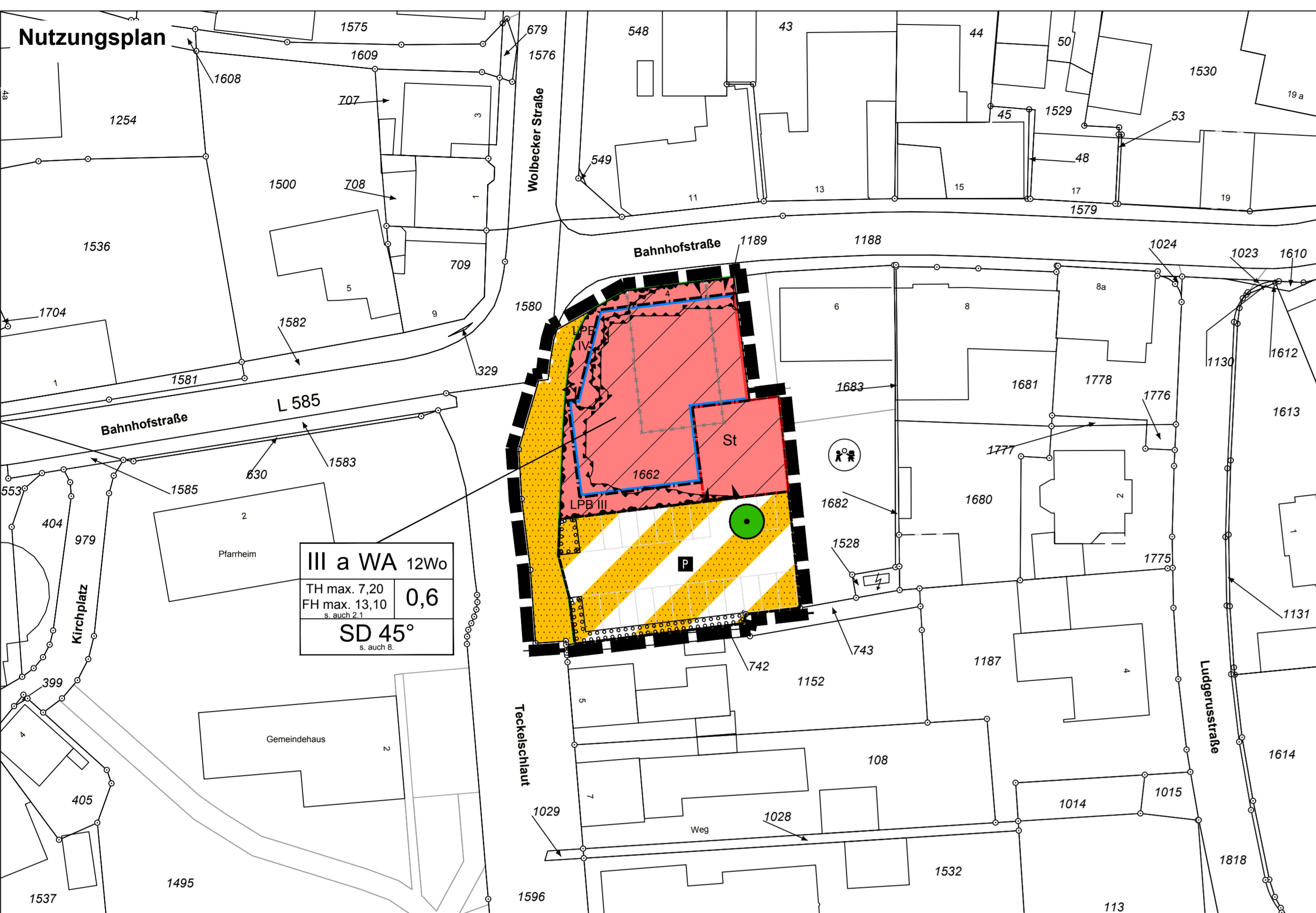
Flurstück: 1662 (tlw.)

Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

- Nutzungsplan
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Hinweise
- Legende
- Rechtsgrundlagen

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- Begründung
- Prognose von Schallimmissionen (Dekra, Bielefeld, 12/2018)



<p><b>Bestandsangaben</b> Die Bestandsangaben haben den Stand vom 03.08.2015 und stimmen mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit überein.</p> <p>Sendenhorst, den .....</p> <p>..... Dipl.-Ing. H. Kalverkamp Öffentl. best. Verm.-Ing.</p>	<p><b>Aufstellungsbeschluss</b> Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Sendenhorst hat am ..... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Albersloh Mitte - 3. Änderung" gem. § 2 (1) BauGB am ..... beschlossen.</p> <p>Sendenhorst, den .....</p> <p>..... Bürgermeister</p>	<p><b>Entwurfs- und Offenlagebeschluss</b> Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Sendenhorst hat am ..... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Albersloh Mitte - 3. Änderung" nebst Begründung und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.</p> <p>Sendenhorst, den .....</p> <p>..... Bürgermeister</p>	<p><b>Offenlegung</b> Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB vom ..... bis zum ..... einschließlich öffentlich ausgelegt.</p> <p>Sendenhorst, den .....</p> <p>..... Bürgermeister</p>
<p><b>erneute Offenlegung</b> Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB erneut vom ..... bis zum ..... einschließlich öffentlich ausgelegt.</p> <p>Sendenhorst, den .....</p> <p>..... Bürgermeister</p>	<p><b>Übereinstimmungserklärung</b> Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungs-exemplar vom ..... wird bescheinigt.</p> <p>Sendenhorst, den .....</p> <p>..... Bürgermeister</p>	<p><b>Satzungsbeschluss</b> Der Rat der Stadt Sendenhorst hat den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Albersloh Mitte - 3. Änderung" gem. § 10 BauGB am ..... als Satzung beschlossen.</p> <p>Sendenhorst, den .....</p> <p>..... Bürgermeister</p>	

### Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB**  
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO  
Zulässig sind:  
- Wohngebäude,  
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
- Anlagen für Verwaltungen,  
- Gartenbetriebe,  
- Tankstellen.  
Zulässig sind innerhalb des Geltungsbereiches ausschließlich solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB**

  - Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO**  
Für die mit Satteldach auszubildenden Hauptbaukörper sind die folgenden maximalen Trauf- und Firsthöhen maßgeblich:  
Traufhöhe: 7,20 m  
Firsthöhe: 13,10 m  
Für die mit Flachdach zulässigen Gebäudeteile (siehe Festsetzung 8. - Dachform und Dachneigung) gilt eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m. Für diese und die nach Festsetzung 8. „Dachaufbauten und Dachausbauten“ zulässigen Gebäudeteile ist eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe zulässig.
  - Bezugshöhe gem. § 18 (1) BauNVO**  
Unterer Bezugspunkt  
Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO gilt die Oberkante der Bahnhofstraße, gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der Bahnhofstraße und einer Senkrechten zum Mittelpunkt der nördlichen, der Bahnhofstraße zugewandten, Baugrenze.  
Oberer Bezugspunkt  
Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Fassadenaußenfläche mit der Oberkante der Dachhaut. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist der oberste Abschluss der Dachhaut (Firstabdeckung). Für die mit Flachdach zulässigen Gebäudeteile gilt der oberste Dachabschluss (Attika) als oberer Bezugspunkt.
  - Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO**  
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6.  
Gem. § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen und Carports sowie deren Zufahrten bis zu 0,8 betragen.
  - Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO**  
Als Höchstmaß sind III Vollgeschosse zulässig.
- Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB**

  - Bauweise gem. § 22 BauNVO**  
Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine abweichende Bauweise zulässig. Das Gebäude ist an der östlichen Grundstücksgrenze (festgesetzte Baulinie) einseitig grenzständig und an den übrigen Grundstücksgrenzen mit Grenzabstand zu errichten.
  - Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**  
Die maximalen überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen sowie Baulinien gem. § 23 (1) BauNVO definiert.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB**  
In dem Wohngebäude sind maximal 12 Wohnungen zulässig.
- Flächen für Stellplätze und Carports gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB**  
Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen ist ausschließlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB**  
*Bei der Sanierung, wesentlichen Um- und Anbauten oder Neuerrichtung von schutzbedürftigen Gebäuden oder Gebäudeteilen sind folgende Punkte zu beachten:*  
Das Plangebiet liegt in einem durch Verkehrslärm vorbelasteten Bereich. Für das Plangebiet gelten die Lärmpegelbereiche III und IV, da Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile im vorliegenden Fall erst ab dem Lärmpegelbereich III bestehen.  
Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudesseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß R'<sub>w,ext</sub>/i<sub>res</sub> entsprechend der nachstehenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteiles R' <sub>w,ext</sub> [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Bürosräume und ähnliche
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

Nach DIN 4109 ist bei Schlafräumen und Kinderzimmern, die zugleich als Schlafräume dienen, auf ausreichenden Luftwechsel aus Gründen der Hygiene, der Begrenzung der Luftfeuchte sowie ggf. der Zuführung von Verbrennungsluft zu achten. Hier ist der Einsatz geeigneter geräuscharmer, mechanischer Belüftungseinrichtungen erforderlich, die eine Luftwechselleistung von 20 m<sup>3</sup>/h pro Person sicherstellen. Auf die Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn die eigene Baukörperabschirmung nachweislich die Einhaltung eines Beurteilungspegels von 45 dB(A) nachts sicherstellt.  
Außenwohnbereiche sind durch Ausrichtung oder architektonische Selbsthilfe so zu schützen, dass eine Einhaltung von Beurteilungspegeln von 64 dB(A) tagsüber gewährleistet wird. Hiervon kann abgewichen werden, wenn wohnungsbezogen nachgewiesen werden kann, dass ein weiterer Außenwohnbereich bereits den vorgenannten Bestimmungen entspricht.  
Nach dem Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW 08.11.2006 (MBL NRW S.582 „Einführung technischer Baubestimmungen), Anlage 4.2/1 zur DIN 4109 vom 04.02.2015 (MBL NRW S. 201, „Schallschutz im Hochbau“), ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauherren auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.  
Hinweise:  
- Schallschutzfenster sind bei Wohnhäusern nur in Räumen, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, vorzusehen (Wohn-, Schlaf-, Kinder-, Ess-, Gäste-, Fernsehzimmer, Wohnküche etc.). In untergeordneten Räumen (Bad, WC, Treppenhäuser, Flure, Abstellräume etc.) sind die Schallschutzfenster nicht erforderlich.  
- Im Allgemeinen erfüllen handelsübliche Fenstersysteme mit Isolierverglasung die Schalldämm-Anforderungen an den Lärmpegelbereich III. Für den Lärmpegelbereich III kann daher auf einen Nachweis und die Darstellung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Fenster verzichtet werden.  
- Für Decken und Dächer, die den oberen Gebäudeabschluss bilden, gelten ebenfalls die o.g. Mindestwerte für Außenwände.

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 25 BauGB**  
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische, standortgerechte Arten zu pflanzen. Diese können der untenstehenden Pflanzliste entnommen werden. Die Sträucher sind einreihig in einem mittleren Pflanzabstand von 1,50 x 1,50 m anzupflanzen. Als Mindestpflanzqualität sind einfach verpfanzte Sträucher mit einer Mindesttriebhöhe von vier Trieben und einer Höhe von 60 - 80 cm zu wählen. Sämtliche Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Gehölzausfälle und -verluste sind arztgleich entsprechend der festgesetzten Pflanzenqualität zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.  
Pflanzliste Sträucher:  
Flieder Syringa vulgaris  
Hasel Corylus avellana  
Hunds-Rose Rosa canina  
Liguster Ligustrum vulgare  
Roter Hartriegel Cornus sanguinea  
Schlehe Prunus spinosa  
Wolliger Schneeball Viburnum lantana
- Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW**  
Fassadenmaterial  
Die Hauptbaukörper sind in Verblendung in roten bis rotbraunen Farbtönen auszuführen. Für Verbindungselemente, Erschließungskerne, untergeordnete An- und Erweiterungsbauten, Nebenanlagen und sonstige untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig.  
Dacheindeckung  
Dacheindeckungen der Hauptbaukörper sind in dunklen Farbtönen (grau bis schwarz) auszuführen.  
Dachform und Dachneigung  
Hauptbaukörper sind mit Satteldach und einer Dachneigung von 45° zu errichten. Für Verbindungselemente, Erschließungskerne sowie untergeordnete An- und Erweiterungsbauten ist auch das Flachdach zulässig.  
Dachaufbauten und Dachausbauten  
Dachaufbauten und / oder Dachausbauten zur Errichtung von Vorbauten, Zwerggiebeln und Erken dürfen 50 % der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zur Giebelwand einhalten.

### Hinweise

**Alltlasten**  
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlagerungen bzw. Altstandorte bekannt. Gem. § 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.

**Denkmalschutz**  
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbung, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Sendenhorst, Telefon 02528/303131 oder der LWL - Archäologie für Westfalen, Am den Speichern 7, 48157 Münster, Telefon: 0251/5918901, lwl-archaologie@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Die künftigen Bauherren werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf hingewiesen. Im freigestellten Verfahren nach § 67 Bauordnung NRW hat der Bauherr eigenverantwortlich den Belang Bodendenkmalschutz zu beachten und ggf. die entsprechenden Behörden zu informieren.

**Artenschutz**  
In die Baugenehmigung sind Nebenbestimmungen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aufzunehmen.  
Fledermäuse:  
Im Vorfeld von Fall-, Rodungs- und Abrissarbeiten sind die zu beanspruchenden Gehölze und / oder Gebäude von einem Experten auf Fledermausquartiere zu untersuchen. Eine abschließende artenschutzrechtliche Prüfung zum Abbruch des alten Schulgebäudes findet im Rahmen der Genehmigung statt. Für jedes nachweislich genutzte Quartier ist ein Ersatz in Form von künstlichen Fledermausquartieren an geeigneten Standorten innerhalb des Plangebietes zu montieren.  
Um ein Töten und Verletzen nach § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG zu vermeiden wird nach aktuellem Kenntnisstand empfohlen, Abrissarbeiten außerhalb der Aktivitätsphase in dem Zeitraum Mitte November bis Mitte März durchzuführen. Sofern der Abbruch innerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also im Zeitraum von Mitte März bis Mitte November stattgefunden hat, muss durch eine fachkundige Person und weitere Untersuchungen ggf. unter Anwendung weiterer Artenschutzmaßnahmen ausgeschlossen werden, dass der Verbotstatbestand des § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG ausgelöst wird.  
Vögel:  
Um bei der Realisierung des Bebauungsplanes Beeinträchtigungen für besonders geschützte Arten auszuschließen, sollte die Inanspruchnahme von Gehölzen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Fall- und Rodungsarbeiten sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.  
Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch einen Gutachter sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze frei von einer Nutzung sind und die ökologische Funktionsfähigkeit von Brutplätzen planungsrelevanter Vogelarten erhalten bleibt. Gegebenenfalls ist durch geeignete Ersatznisplätze sicherzustellen, dass die ökologische Funktionsfähigkeit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Vogelarten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

### Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);
- § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 411);
- Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90);
- Das Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934);
- Das Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz LBodSchG-) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2016 (GV. NRW. S. 790).

Anmerkung:  
Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Sendenhorst, Kirchstraße 1, 48324 Sendenhorst einsehbar.

### Legende

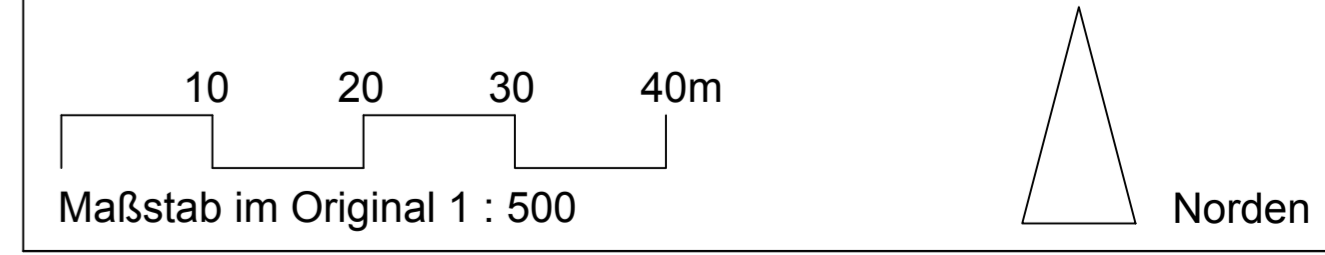
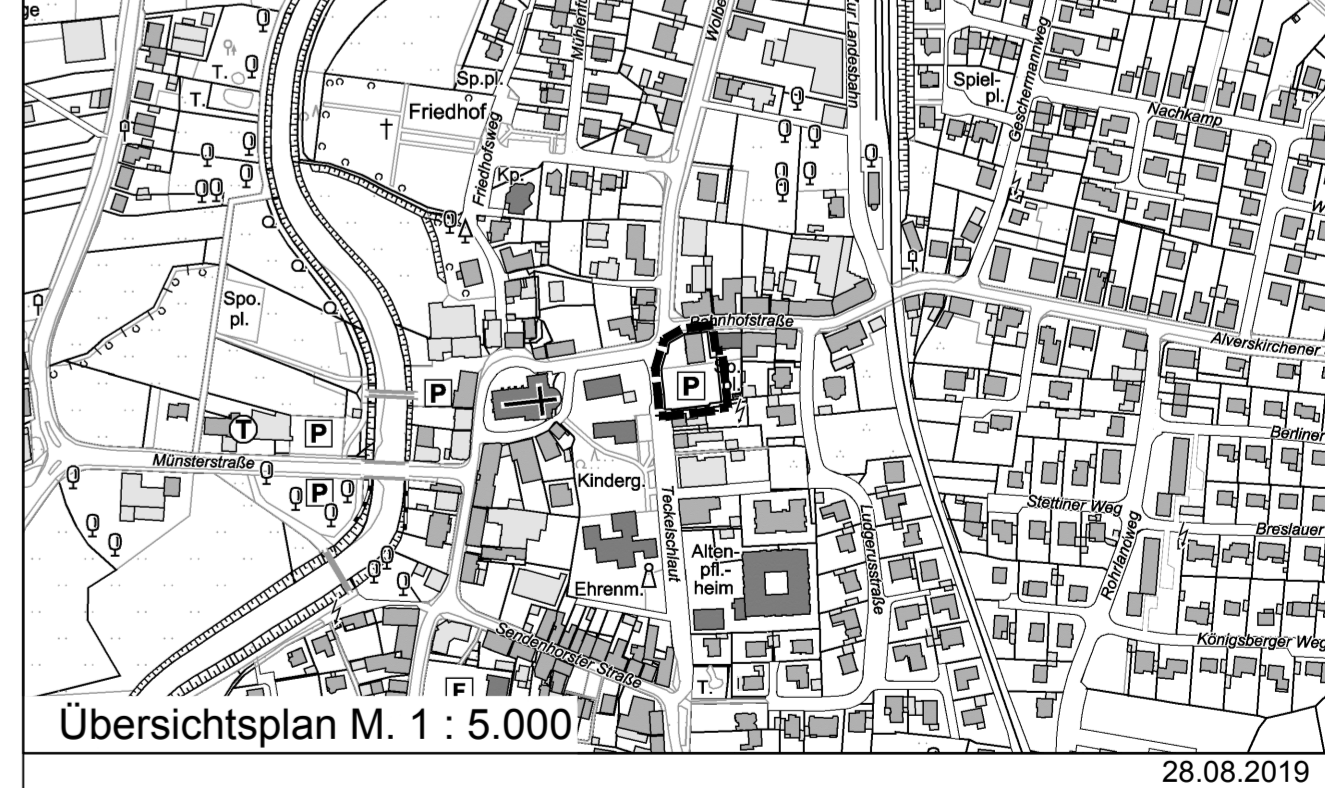
- Abgrenzungen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB**  
WA Allgemeines Wohngebiet gem. § BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB**  
III Zahl der Vollgeschosse  
0,6 Grundflächenzahl GRZ  
TH max. maximale Traufhöhe, Angabe in m  
FH max. maximale Firsthöhe, Angabe in m
- Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB i. V. m. § 23 (2) BauNVO**  
a abweichende Bauweise
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
12 Wo 12 Wohneinheiten
- Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB**  
St Flächen für Stellplätze
- Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB**  
Straßenverkehrsflächen (öffentlich)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)  
Straßenbegrenzungslinie  
Einfahrtbereich  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten  
Öffentliche Parkfläche
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB**  
Lärmpegelbereiche (LPB) III - IV
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 25 BauGB**  
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB  
Zu erhaltender Baum
- Sonstige Planzeichen**  
vorhandene Bebauung  
vorhandene Flurstücksgrenze  
Flurstücksnummer  
Hausnummer  
Gebäudeabriss

# Stadt Sendenhorst

## Stadtteil Albersloh

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 "Albersloh Mitte - 3. Änderung"

Verfahrensstand:  
Satzung gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)



**Drees & Huesmann**  
Stadtplaner PartGmbH  
Verhofallee 97  
D-33689 Bielefeld  
fon +49 5205 72980  
fax +49 5205 22679  
info@dhp-sennestadt.de  
www.dhp-sennestadt.de