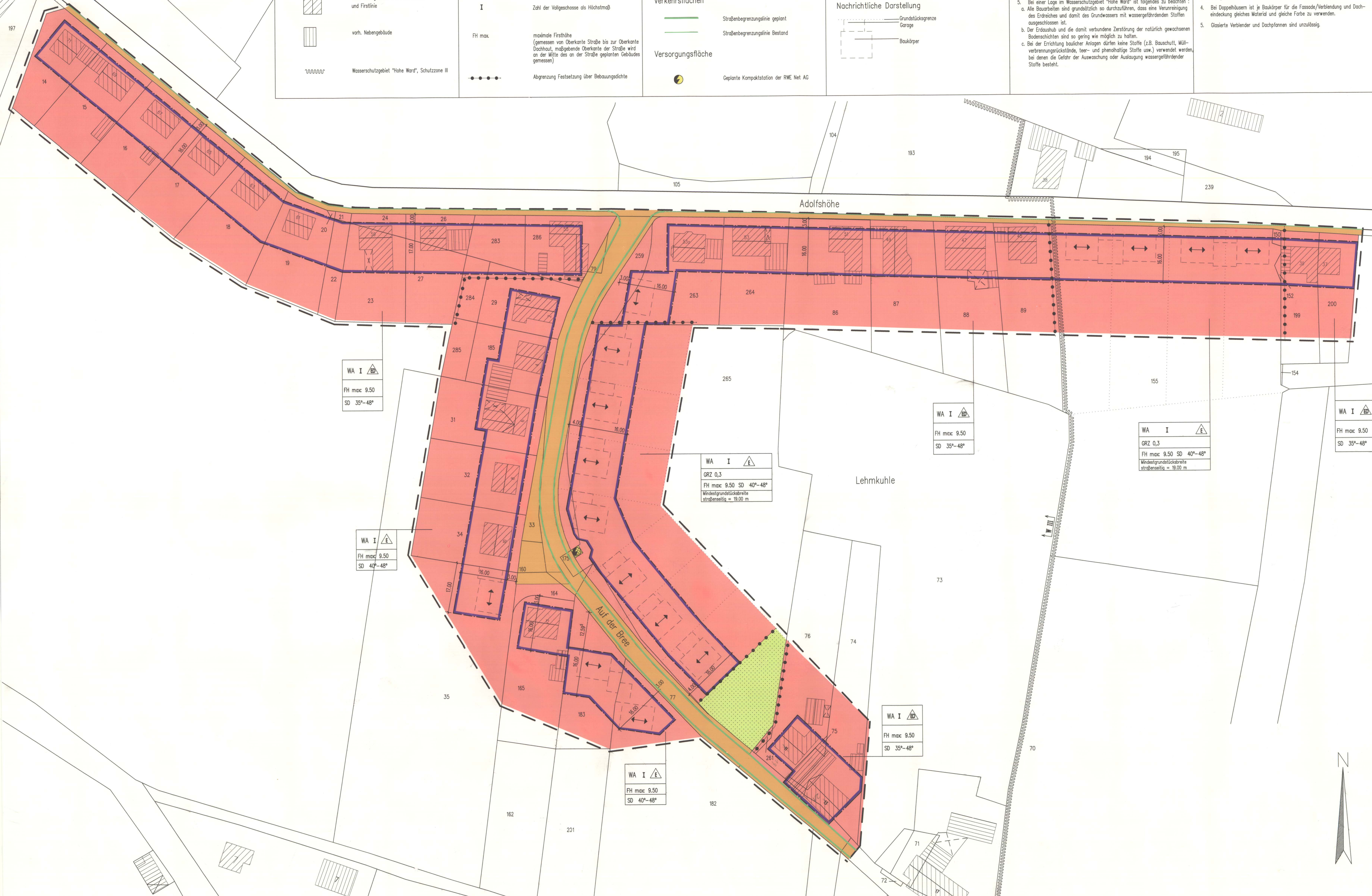


<h3>LEGENDE</h3> <h4>BESTAND</h4> <ul style="list-style-type: none"> <li>vorh. Flurstücksgrenze</li> <li>Flurstücknummer</li> <li>vorh. Wohngebäude mit Hausnummer und Firstlinie</li> <li>vorh. Nebengebäude</li> <li>Wasserschutzgebiet "Hohe Ward", Schutzzone III</li> </ul>	<h3>FESTSETZUNGEN</h3> <p>Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung</p> <p>Maß der Baulichen Nutzung</p> <p>I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p>FH max. maximale Firsthöhe (gemessen von Oberkante Straße bis zur Oberkante Dachhaut, maßgebende Oberkante der Straße wird an der Mitte des an der Straße geplanten Gebäudes gemessen)</p> <p>Abgrenzung Festsetzung über Bauordnungsdichte</p>	<h3>Bauweise, Baugrenzen</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>nur Doppelhäuser und Einzelhäuser zulässig</li> <li>nur Einzelhäuser zulässig</li> <li>Baugrenze</li> </ul> <h3>Verkehrsflächen</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>Straßenbegrenzungslinie geplant</li> <li>Straßenbegrenzungslinie Bestand</li> </ul> <h3>Versorgungsfläche</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>Geplante Kompaktstation der RWE Net AG</li> </ul>	<h3>Weitere Festsetzungen</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>Firstrichtung</li> <li>SD Satteldach</li> <li>40°-48° Dachneigung</li> <li>Fläche für die Landwirtschaft</li> </ul> <h3>Nachrichtliche Darstellung</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>Grundstücksgrenze</li> <li>Baukörper</li> </ul>	<h3>Textliche Festsetzungen</h3> <ol style="list-style-type: none"> <li>Im Plangebiet ist pro Grundstück nur 1 Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.</li> <li>Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ein Abstand von 5,00m bis zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ist einzuhalten.</li> <li>Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Es sind Standort geschäzte zu verwenden.</li> <li>Im Plangebiet ist eine Überschreitung der GRZ gem. §19 Abs.4 BauNVO nicht zulässig.</li> <li>Bei einer Lage im Wasserschutzgebiet "Hohe Ward" ist folgendes zu beachten:             <ol style="list-style-type: none"> <li>Alle Bauarbeiten sind grundsätzlich so durchzuführen, dass eine Verunreinigung des Erdreiches und damit des Grundwassers mit wasserführenden Stoffen ausgeschlossen ist.</li> <li>Der Erdaushub und die damit verbundene Zerstörung der natürlich gewachsenen Bodenschichten sind so gering wie möglich zu halten.</li> <li>Bei der Errichtung baulicher Anlagen dürfen keine Stoffe (z.B. Baschutt, Müllverbrennungsrückstände, lehr- und phenolhaltige Stoffe usw.) verwendet werden, bei denen die Gefahr der Auswaschung oder Auslaugung wasserführender Stoffe besteht.</li> </ol> </li> </ol>	<h3>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86 Abs. 1 BauONW</h3> <ol style="list-style-type: none"> <li>Dachanschnitte, Dachaufbauten, auch solche, die vor oder auf dem Außenmauerwerk aufbauen, dürfen in ihrer Länge max. 1/2 der Gesamtlänge des Daches betragen und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Ortsgang haben.</li> <li>Die Sockelhöhe darf max. 0,50 m über Oberkante Straße betragen. Die maßgebende Oberkante der Straße wird an der Mitte des an der Straße geplanten Gebäudes gemessen.</li> <li>Garagen sind in Art und Material dem Hauptgebäude anzupassen.</li> <li>Bei Doppelhäusern ist je Baukörper für die Fassade/Verblendung und Dach-eindeckung gleiches Material und gleiche Farbe zu verwenden.</li> <li>Gliasierte Verblender und Dachformen sind unzulässig.</li> </ol>
--	--	--	--	---	--

### Hinweise

- Aufgrund einer Lage in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes
  - sind die Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung "Hohe Ward" vom 05.10.1981 und der Änderungsverordnung vom 10.08.1985 zu beachten.
  - Genehmigungspflichtig sind nach der o.g. Verordnung u.a. der Neubau und die wesentliche Änderung von Straßen. Da es sich hier um Straßennovierungen innerhalb einer Satzung handelt, ist das Einvernehmen der Unteren Wasserbehörde und des Statistischen Umweltamtes Münster einzuholen. (§ 3 Abs. 2 Nr. 2 der o.g. Verordnung).
  - ist vor dem Einbau von Recycling-Baustoffen die Untere Wasserbehörde zu beteiligen.
  - sind bei der Errichtung des Regenwasserkanals die entsprechenden technischen Regelwerke zu beachten (ATV-A 142 bzw. Entwurf des ATV-DVM-A 142, ATV-M14).
  - sind Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wasserführender Stoffe (u.a. Heizöltanks), sofern sie nicht doppelwandig ausgeführt sind, grundsätzlich mit einem Auffangraum auszurüsten. § 10 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wasserführenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAWS). Der Auffangraum muss das maximal in der Anlage vorh. Volumen wasserführender Stoffe aufnehmen können. Weiterhin muss der Auffangraum gegenüber dem wasserführenden Stoff hinreichend widerstandsfähig sein (z.B. Stahl, Beton mit einem Schutzanstrich, der über ein baurichtliches Prüfzeichen verfügt).
  - sind Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wasserführender Stoffe durch zugelassene Sachverständige auf den ordnungsgemäßen Zustand zu überprüfen (§ 23 VAWS). Bei oberirdischen Anlagen mit einem Volumen von >1000-5000 l ist die Anlage vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung zu überprüfen. Die Prüfberichte des Sachverständigen sind der Unteren Wasserbehörde des Kreises Warendorf unaufgefordert vorzulegen. Die Prüfungen entfallen, wenn die Anlage von einem Fachbetrieb nach § 191 WHG aufgestellt und installiert wird und der Fachbetrieb der Unteren Wasserbehörde ein ordnungsgemäßen Zustand vor Nutzung der Anlage bescheinigt. Bei unterirdischen Anlagen und Rohrleitungen und bei oberirdischen Anlagen mit einem Volumen von mehr 5000 l ist das Heizölager vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch Sachverständige zu überprüfen. Außerdem ist die Anlage wiederkehrend spätestens alle fünf Jahre nach der letzten Überprüfung erneut zu überprüfen.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturschutzrechtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verformungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe unverzüglich anzuzeigen.



### Satzungsverfahren:

#### Aufstellungsbeschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Sendenhorst hat in seiner Sitzung am 25.01.2001 den Beschluss gefasst, das Verfahren zum Erlass dieser Satzung einzuleiten.

#### Auslegung des Satzungsentwurfes:

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens gemäß § 34 Abs. 5 BauGB hat der Satzungsentwurf mit seiner Begründung in der Zeit vom 06.08.2001 bis einschließlich 31.08.2001 öffentlich ausliegen. Darüber hinaus hat am 28.08.2001 eine öffentliche Informationsveranstaltung zum Satzungsentwurf stattgefunden. Hierauf ist im Amtsblatt des Kreises Warendorf Nr. 29 vom 27.07.2001, Seiten 857 - 859, ortsüblich hingewiesen worden.

#### Satzungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Sendenhorst hat in seiner Sitzung am 28.02.2002 beschlossen:

- über die vorgebrachten Anregungen,
- den Entwurf der Satzung als Satzung.

Sendenhorst, den 05.03.2002

Der Bürgermeister  
*Erk. Bajersdorff*

#### Genehmigung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB:

Die Satzung ist mir gemäß § 34 Abs. 5 BauGB zur Genehmigung vorgelegt worden. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften beim Zustandekommen der Satzung wurde nicht festgestellt.

Münster, den 07.07.2002

Bezirksregierung Münster  
 Im Auftrag:  
*André Jüttem*  
 Regierungsbaudirektor

#### Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss sowie die Genehmigung der Satzung durch die Bezirksregierung Münster sind am 14.08.2002 im Amtsblatt des Kreises Warendorf Nr. 32, Seiten 721-724 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung hat die Satzung Rechtskraft erlangt.

Sendenhorst, den 12.07.2002

Der Bürgermeister  
*Erk. Bajersdorff*

### Rechtsgrundlagen:

- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.N.W.S.666), zuletzt geändert am 28.03.2000 (GV.N.W.S.245)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert am 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108, 1998 S. 137)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439)

### Stadt Sendenhorst

## SATZUNG

gemäß § 34 Abs.4 Nr.1 iVm. Nr.3 BauGB für einen Bereich südlich der Straße "Adolfshöhe" und westlich und östlich der Straße "Auf der Bree"

GEMARKUNG Albersloh  
 FLUR 29

PLANVERFASSER:  
 FRITZEN • MÜLLER • GIEBELER

ARCHITEKTUR- UND STADTPLANUNGSBÜRO

ALTE STR. 9 - 59227 AHLÉN  
 TEL. 02528/93080 FAX 930823

Maßstab:  
 1:500