

### LEGENDE

#### BESTAND

- vorf. Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- vorf. Wohngebäude mit Hausnummer und Firstlinie
- vorf. Nebengebäude
- 1000/000'
- W III : Wasserschutzgebiet "Hohe Ward", Schutzzone III vorf. Mauer

### FESTSETZUNGEN

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung
- Art der baulichen Nutzung
  - WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - FH max. maximale Firsthöhe (gemessen von Oberkante Straße bis zur Oberkante Dachstuhl, maßgebende Oberkante der Straße wird an der Mitte des an der Straße geplanten Gebäudes gemessen)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### Bauweise, Baugrenzen

- ▲ nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Verkehrsfächen
  - Straßenraumlinie geplant
  - - - - - Fahrbahnlinie Bestand
- Flächen für die Wasserwirtschaft
  - Umgrzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (vgl. Hinweis Nr. 3)

### Weitere Festsetzungen

- ↔ Firstrichtung
- SD Satteldach
- 40°-48° Dachneigung
- Nachrichtliche Darstellung
  - Grundstücksgrenze
  - Garage
  - Baukörper

### Außere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86 Abs. 1 BauNVO

- Dachneigungen, 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 150 cm zum Ortsgang haben.
- 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.
- Garagen sind in Art und Material dem Hauptgebäude anzupassen.
- Stierte Verblender und Dachpfannen sind unzulässig.

### Textliche Festsetzungen

- Im Plangebiet ist pro Grundstück nur 1 Wohngebäude mit max. 2 Wohnellen zulässig.
- Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Eine Überschreitung der gartenseitigen Baugrenze ist bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig. Ein Abstand von 3,00 m bis zur straßenbegleitenden Grundstücksgrenze ist einzuhalten.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Es sind standortgerechte Gehölze zu pflanzen.
- Im Plangebiet ist eine Überschreitung der GRZ gem. §19 Abs.4 BauNVO nicht zulässig.
- Bei einer Lage im Wasserschutzgebiet "Hohe Ward" ist folgendes zu beachten:
  - Alle Bauarbeiten sind grundsätzlich zu durchzuführen, dass eine Verunreinigung des Erdreiches und damit des Grundwassers mit wasserleitenden Stoffen ausgeschlossen ist.
  - Der Erdsturz und die damit verbundene Zerstörung der natürlich gewachsenen Bodenschichten sind so gering wie möglich zu halten.
  - Bei der Errichtung baulicher Anlagen dürfen keine Stoffe (z.B. Baustoffe, Müllverbrennungsrückstände, teer- und phenolhaltige Stoffe usw.) verwendet werden, bei denen die Gefahr der Auswaschung oder Auslaugung wasserleitender Stoffe besteht.
- Externe Ausgleichsmaßnahmen:
  - Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch folgende Maßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen:
    - Anpflanzung eines Föhrgeländes auf einer Fläche von 600 qm auf dem Grundstück Gemarkung Abersloh, Flur 30, Flurstück 90
    - Pflanzung von 10 Stück Bäumen (Quercus robur / Betula pendula) auf dem Grundstück Gemarkung Abersloh, Flur 29, Flurstück 291.

WA I

FH max 9,50

SD 35°-48°

WA I

GRZ 0,3

FH max 9,50 SD 40°-48°

WA I

GRZ 0,3

FH max 9,50 SD 35°-48°

WA I

GRZ 0,3

FH max 9,50 SD 40°-48°

WA I

GRZ 0,3

FH max 9,50 SD 40°-48°

WA I

GRZ 0,3

FH max 9,50 SD 35°-48°

WA I

GRZ 0,3

FH max 9,50 SD 40°-48°

WA I

GRZ 0,3

FH max 9,50 SD 40°-48°

I WA

GRZ 0,3

SD 35°-48° FH max 9,50

### Rechtsgrundlagen:

- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.S.696), zuletzt geändert am 27.11.2001 (GV.NRW.S.811)
- 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)
- Pflanzzeichenverordnung 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)
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) vom 07.04.1981 (GV. NW. S. 224)

### Hinweise

- Aufgrund einer Lage in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes
- a. sind die Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung "Hohe Ward" vom 05.10.1981 und der Änderungsverordnung vom 19.08.1985 zu beachten. Genehmigungsbedürftig sind nach der o.g. Verordnung u.a. der Neubau und die wesentliche Änderung von Straßen. Da es sich hier um Straßenbauvorhaben innerhalb einer Satzung handelt, ist das Einverständnis der Unteren Wasserbehörde und des Staatlichen Umweltschutzamtes einzuholen (vgl. § 3 Abs. 2 Nr. 2 der o.g. Verordnung).
- b. ist vor dem Einbau von Recycling-Baustoffen die Untere Wasserbehörde zu beteiligen.
- c. sind bei der Errichtung des Regenwasserkanals die entsprechenden technischen Regelwerke zu beachten (ATV-A M2 bzw. Entwurf des ATV-DWK-A M2, ATV-M16).
- d. sind Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wasserleitender Stoffe (u.a. Heizölbehälter), sofern sie nicht doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeiger ausgestattet sind, grundsätzlich mit einem Auffangraum auszurüsten § 10 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wasserleitenden Stoffen und über Fachbetriebe (VwA5). Der Auffangraum muss das mindestens in der Anlage vorf. Volumen wasserleitender Stoffe aufnehmen können. Weiterhin muss der Auffangraum gegenüber dem wasserleitenden Stoff hinreichend widerstandsfähig sein (z.B. Stahl, Beton mit einem Schutzanstrich, der über ein baurechtliches Prüfzertifikat verfügt).
- e. sind Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wasserleitender Stoffe durch zugelassene Sachverständige auf den ordnungsgemäßen Zustand zu überprüfen (§ 23 VwA5). Bei überschaubaren 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 unangekündigt vorzulegen. Die Prüfungen entfallen, wenn die Anlage von einem Fachbetrieb nach § 191 WHG aufgestellt und installiert wird und der Fachbetrieb der Unteren Wasserbehörde den ordnungsgemäßen Zustand vor Nutzung der Anlage bescheinigt. Bei erheblichen Anlagen und Betriebsanlagen mit einem Volumen von mehr 5000 l ist das Heizölgerät 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 Bodenkennblätter (kulturgeologische Bodenkunde, d.h. Mauerwerk, Einzelunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenkenntnissen ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe unverzüglich anzuzeigen.
- Der durch Planzeichen festgesetzte Gewässerstreifen ist von jeglicher Bebauung, Geländeauffüllung und intensiver Nutzung freizuhalten.

### Satzungsverfahren:

#### Aufstellungsbeschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Sendenhorst hat in seiner Sitzung am 12.11.2002 den Beschluss gefasst, das Verfahren zum Erlass dieser Satzung einzuleiten.

#### Auslegung des Satzungsentwurfes:

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist der Satzungsentwurf in einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 04.12.02 vorgestellt worden. Darüber hinaus hat der Satzungsentwurf in der Zeit vom 02.12.02 bis einsch. 03.01.03 öffentlich ausgelegen. Hierauf ist im Amtsblatt des Kreises Warendorf Nr. 52 vom 22.11.02, Seiten 1162 - 1164, ortsüblich öffentlich hingewiesen worden. Ferner hat der Planentwurf in der Zeit vom 10.03.03 bis einschließl. 11.04.2003 erneut öffentlich ausgelegen. Hierauf ist im Amtsblatt des Kreises Warendorf Nr. 8 vom 28.02.03, Seiten 266 - 267, ortsüblich öffentlich hingewiesen worden.

#### Satzungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Sendenhorst hat in seiner Sitzung am 05.06.2003 beschlossen:

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

Sendenhorst, den 10.06.2003

Der Bürgermeister  
i.V.   
(Stämpe)  
Erster Beigeordneter

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 28.07.2003  
AZ:   
Bezirksregierung Münster  
Im Auftrag  
  
(Regierungsbeauftragter)

Inkrafttreten:  
Der Satzungsbeschluss sowie die Genehmigung der Satzung durch die Bezirksregierung Münster sind am 28.07.2003 im Amtsblatt des Kreises Warendorf Nr. 7, Seite 2-3, öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung hat die Satzung Rechtskraft erlangt.

Sendenhorst, den 08.08.2003

Der Bürgermeister  
i.V.   
(Stämpe)  
Erster Beigeordneter

### Stadt Sendenhorst SATZUNG zur 1. Änderung und Erweiterung der Satzung gemäß § 34 Abs.4 Nr.1 i.V.m. Nr.3 BauGB für einen Bereich südlich der Straße "Adolfshöhe" und westlich und östlich der Straße "Auf der Bree"

GEMARKUNG Abersloh FLUR 29

PLANVERFASSER:  
FRITZEN + MÜLLER-GIEBELER ALTE STR. 9 - 59227 AHLEN  
TEL. 02528/93080 FAX 930823

ARCHITEKTUR- UND STADTPLANUNGSBÜRO

Maßstab: Datum: 1:500 10.06.03