

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Stadtmitte Nr. 1, 2. Änderung“



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Stadtmitte Nr. 1, 2. Änderung“



PLANZEICHENERLÄUTERUNG  
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

**MK** Kerngebiet  
Vorhabenbereich, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

**0,5** Geschossflächenzahl  
**0,5** Grundflächenzahl  
**II** Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

**g** geschlossene Bauweise  
**—** Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

**—** Straßenverkehrsfläche  
**—** Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

**●** Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung  
**□** Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

**□** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

**□** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

**St** Stellplätze

**SD** Satteldach

**←** Finstichtung

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

**---** Flurgrenze

**Flr 10** Flurnummer

**---** Flurstücksgrenze

**123** Flurstücksnummer

**■** Gebäude

**□** KD 62.74 Kanaldeckelhöhe in Meter ü. NN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
gem. § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung** (gem. § 12 (1) BauGB)  
Entsprechend dem konkreten Vorhaben wird als zulässige Art der baulichen Nutzung die Errichtung von einem Gebäude mit Wohnnutzung festgesetzt. Die Wohnnutzung ist auch im Erdgeschoss zulässig. Zur Sicherung des konkreten Planungszweckes wird gem. § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass hinsichtlich der festgesetzten Art der Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)  
Geschossigkeit  
Es wird entsprechend der Vorgaben sowie der umgebenden städtebaulichen Struktur für das Mehrfamilienhaus eine zweigeschossige Bebauung im Plangebiet festgesetzt.  
Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl  
Die Grundflächenzahl (GFZ) wird innerhalb des Plangebietes mit 1,0 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird innerhalb des Plangebietes mit 2,0 festgesetzt.  
Bauebene und überbaubare Grundstücksflächen  
In Abweichung von der jeweiligen Festsetzung einer geschlossenen Bauweise mit einer Anbaufläche an ein bestehendes Gebäude innerhalb der bestehenden Baugrenzen festgesetzt. Eine Anbaufläche wird aufgehoben. Durch ein Kellergeschoss unterbaute Flächen sind auch in der nicht überbaubaren Fläche möglich.
- Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (3) BauNVO)  
3.1 Stellplätze und Garagen sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur in den überbaubaren Flächen oder den mit "St" gekennzeichneten Flächen zulässig.  
3.2 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)  
In dem Wohngebäude sind entsprechend dem konkreten Vorhaben maximal 8 Wohneinheiten zulässig.

Hinweise

- Denkmalschutz**  
Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Baudenkmal. In der engen Umgebung sind allerdings verschiedene Objekte als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt eingetragen. Sollen bei Bodenuntersuchungen bodenrechnerischer (altersgeschichtliche Bodenschichten, etc.), Mauerwerk, Einzelfundamente, aber auch Veränderungen und Verbleiben in der natürlichen Bodenschicht entdeckt werden, ist die Errichtung der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Sendenhorst, Herrn Specht (Tel. 0252-30313) und der LWL-Archivstelle für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251-591 8911) rechtzeitig anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG). Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.
- Artenschutz**  
Zur Vermeidung von Verbotsbeständen gegenüber planungsrelevanten Vogelarten sowie im Sinne des allgemeinen Artenschutzes darf eine Baufeldklärung einschließlich der Entfernung von Gehäusen in Anlehnung an § 39 BNatSchG nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. nicht vom 01.03. - 30.09. eines jeden Jahres erfolgen. Artenschutzrechtliche Verbotsbestände (gem. § 44 (1) BNatSchG) gegenüber Fließmäusen sind im Rahmen der erforderlichen Abbruchgenehmigungen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auszuwählen.

Anlage 2 zum VBB 11.3

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.  
Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW. S. 258) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.  
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW. S. 686), in der zuletzt geänderten Fassung.  
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW. S. 928), in der zuletzt geänderten Fassung.  
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.  
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GV NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.  
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katastralschicht überein. Stand: 06.06.2018  
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzonenverordnung.

Der Rat der Stadt hat am ... gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ... ortsfällig bekannt gemacht worden.

Bürgermeister: \_\_\_\_\_ Schriftführer: \_\_\_\_\_

Der Rat der Stadt hat am ... gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Bürgermeister: \_\_\_\_\_ Schriftführer: \_\_\_\_\_

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ... bis ... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.  
Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am ...  
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.

Bürgermeister: \_\_\_\_\_ Schriftführer: \_\_\_\_\_

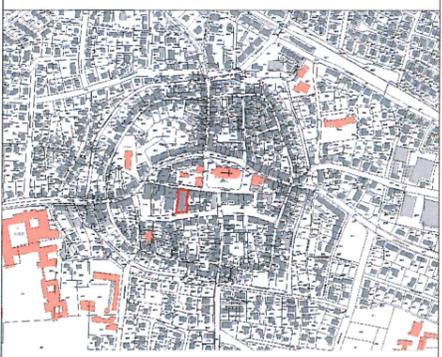
Der Rat der Stadt hat am ... gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Bürgermeister: \_\_\_\_\_ Schriftführer: \_\_\_\_\_

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am ... ortsfällig bekannt gemacht worden.  
Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.

Bürgermeister: \_\_\_\_\_

Stadt Sendenhorst  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Nr. 11 „Stadtmitte Nr. 1, 3. Änderung“



Planübersicht 1 : 5.000	
Stand	
Bearb.	
Plangröße 106 x 68	
Maßstab 1 : 250	<p>0 2,5 5 7,5 10 15 m</p>
Planbearbeitung:	<p>SIEGBERT FELDMER ARCHITEKT BDA JOHANNERSTRASSE 24 48145 MÜNSTER TEL: 0251-39999114 FAX: 0251-4993464 MAIL: info@siegbert-feldmer-architekt.de</p>

ANSICHTEN MASSSTAB 1 : 100



ANSICHT WESTEN



ANSICHT OSTEN



ANSICHT SÜDEN



ANSICHT NORDEN