

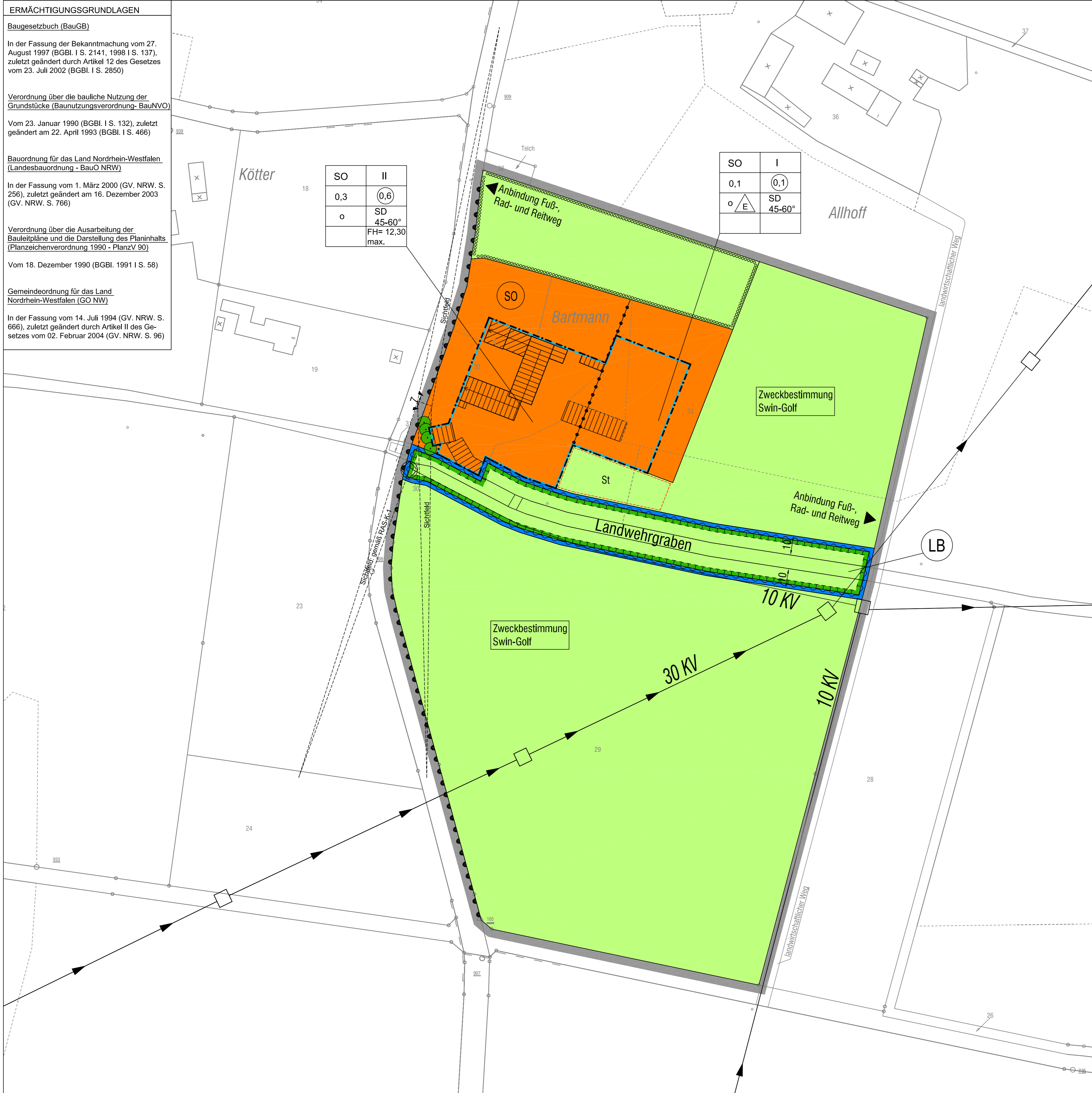
ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB)
 In der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO)
 Vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW)
 In der Fassung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert am 16. Dezember 2003 (GV. NRW. S. 766)

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
 Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)
 In der Fassung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 696), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 02. Februar 2004 (GV. NRW. S. 96)



LEGENDE

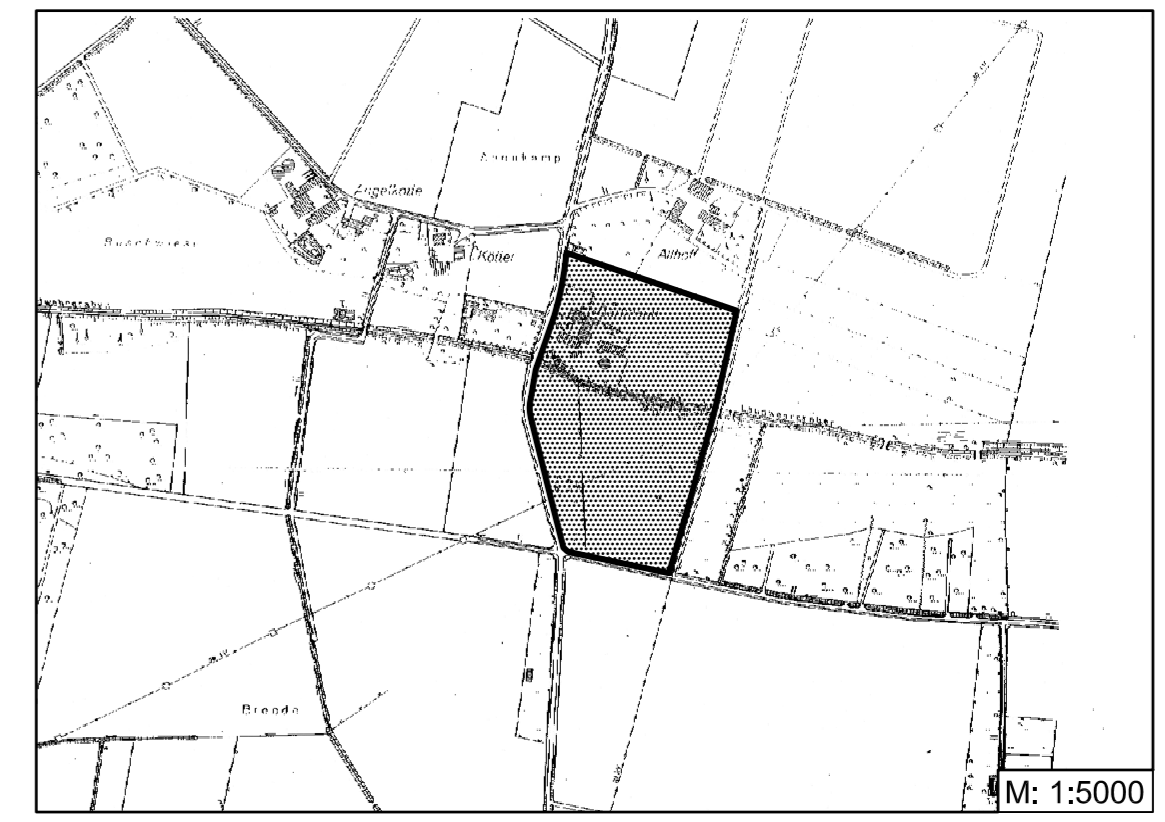
- ERLÄUTERUNG DER ABKÜRZUNGEN**
- BauGB = Baugesetzbuch
 - BaunVO = Baunutzungsverordnung
 - BauO NRW = Bauordnung NRW
- FÖRMICHE FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (1) BauNVO
 Sonstige Sondergebiete gem. § 11 (2) BauNVO: Fremdenbeherbergung
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (1) BauNVO
- 0,3 Grundflächenzahl (bezogen auf die SO-Fläche)
 - 0,6 Geschossmehrfach
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - FH max m zulässige Firsthöhe
 - SD Satteldach
 - o offene Bauweise
 - △ nur Einwohner zulässig
- BAUWEISE** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
- SD Satteldach
 - o offene Bauweise
 - △ nur Einwohner zulässig
- ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**
 gem. § 9 (1) Nr. 2, 3 BauGB und § 23 BauNVO
- FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND** gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
- Schleifweg
 - VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 - Einfahrtsbereich
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zu verbindende Wegflächen (Fuß-, Rad- und Reitweg)
 - GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
 - private Grünflächen, Zweckbestimmung Swin-Golf
- PLANINHALTEN, NUTZUNGSERFOLGUNG, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
 gem. § 9 (1) Nr. 20, 21, 22, 23 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Absatz 1a BauGB
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Erhaltung von Bäumen
 - geschützter Landschaftsbestandteil: Landwehr Mz. 412, 41 b, eingetragen in die Denkmalliste der Stadt Sendenhorst
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Firestichung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO
 - Uniformstation
 - Stromleitung mit Mastposition
 - Stromleitung ohne Mastposition
 - NACHRICHTLICHE EINTRÄGUNGEN
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Wohngebäude Bestand
 - Wirtschafts- und Nebengebäude Bestand
- ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSCHABLONE**
- | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|---------------------------|-------------------------|
| Grundflächenzahl | Geschossmehrfachzahl |
| Bauweise | Dachform u. Dachneigung |
| Traufhöhe | Firsthöhe |

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB für die Flächen mit der Zuweisung "Sondergebiet" (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

- Das Sondergebiet dient ausschließlich der Fremdenbeherbergung.
 - Zulässig sind Untertypen in Hotelbetrieben und Ferienwohnungen.
 - Ergänzende Nutzungen, die in engen funktionalen Zusammenhang mit der Fremdenbeherbergung stehen (z.B. Baumruffläche oder Aeden) und im Grundriss der Fremdenbeherbergung nicht widersprechen, sind zulässig, sofern sie sich gegenüber dem Bestand unterscheiden.
 - In dem Sondergebiet sind ausnahmsweise Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter sowie deren Familienangehörige zulässig. Die Zahl der Wohnungen wird einschließlich der bereits in den Bestandsgebäuden vorhandenen auf max. vier festgesetzt. In dem östlichen Sondergebiet sind nur max. zwei Wohngebäude zulässig.
- Überbaubare Flächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
 Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Die Bestimmungen der BauO NRW über Abstandsflächen bleiben unberührt.
- Freihaltung der Höhenmaße der Trauf- und Firsthöhen sowie der Höhenlage der Erdgeschossenebene** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 16 u. 18 BauNVO
 Die Firsthöhen werden gemessen von der Oberkante der öffentlichen Straßenebene, die jeweils zur Erschließung des Bauwerks dient. Bei abfallendem oder steigendem Grundstücksverlauf entlang der Verkehrsfläche ist die mittlere Höhe als Bezugspunkt anzunehmen. Die Firsthöhen dürfen die Höhenmaße gem. den jeweiligen Festsetzungen nicht überschreiten.
 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFFB) darf nicht höher als 0,50m über Oberkante zugehöriger fertiger Einheitsunterlage liegen. Bei abfallendem oder steigendem Grundstücksverlauf entlang der Verkehrsfläche ist auch hier die mittlere Höhe als Bezugspunkt anzunehmen.
- Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 u. 14 BauNVO
 Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur an den nachstehend genannten Flächen zulässig, sofern sie für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf bestimmt sind.
 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.
 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Besonderer Nutzungszweck** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Wohnnebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
 In dem Bereich des Sondergebietes, welches direkt an die LB angrenzt, ist für die Herstellung einer Übergrenze von max. 30 Doppelbetten festgelegt. Zusätzlich können Ferienwohnungen errichtet werden.
 In demselben Teil des Sondergebietes sind nur Einwohner mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
 Die in dem Bebauungsplan eingetragenen Schleifwege sind von jeglicher Sichtbehinderung zwischen 0,80 m und 2,50 m ständig freizuhalten.
- Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Absatz 1a BauGB**
 Die mit einem Pflanzprofil belegten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Pflanzgehölzen wie z.B. Heidebeere, Stechpalme oder als hochstämmige Strauchhecke zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzausfällen sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gem. § 9 (1) Nr. 20 und 23 BauGB
 Um die Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt möglichst gering zu halten, ist das gesamte Regenwasser der Dachflächen und der versiegelten Bodenflächen in die vorhandenen Gewässer einzuleiten bzw. muss auf dem Grundstück versickern.
 Für die Stoffabfuhr außerhalb der Baufläche sind wasserundurchlässige Oberflächen (Rasenplattas, Rasenplattas, Porenbeton, Schotterstein oder Kies) zu verwenden. Außerdem ist ein 6-Stufiger ab hochstammiger, großblättriger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 (1) 25 BauGB).
 Entlang des Landwehrgrabens ist ein 10 Meter breiter Schutzstreifen beidseitig anzulegen, der mit standortgerechten und örtlichen Sträuchern fachgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. Diese Fläche ist gleichzeitig als Fläche für die Wasserwirtschaft festgelegt.
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
 Die in dem Bebauungsplan dargestellten Bestandsbäume handelt es sich um Eichen. Diese sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN gemäß § 86 BauO NRW für die Flächen mit der Zuweisung "Sonstiges Sondergebiet" (SO) (Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB)**
- Außenwandflächen**
 Die Außenwandflächen der baulichen Anlagen sind in rot-, rot-braunem Verbundmauerwerk oder als Holzwandflächen herzustellen. Andere Materialien sind nur in untergeordneter Form zulässig.
- Dachform / Dachbedeckung**
 Im Plangebiet sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung ist mit 45° - 60° festgesetzt.
 Untergeordnete oder gleichende Bauweise dürfen mit anderen Dachformen (z.B. Flachdach) versehen werden, sobald sie 10% der Grundfläche des Baukörpers nicht überschreiten. Für Nebenanlagen sind abweichende Dachformen zugelassen, sofern dies für den Außenbereich charakteristische Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.
 Die Dachbedeckung ist mit Dachpfannen, Dachschindeln oder Betondachsteinen in rot-, rotbraun oder anthrazit auszuführen. Für untergeordnete Bauweise sind andere Eindeckungen möglich.
- Dachgäuben und Dachschritte** dürfen 1/2 der Dachhöhe nicht überschreiten und müssen mindestens 1,50m Abstand zu den Giebeln (Gänge) und Giebeln haben. Dachaufbauten und Dachschritte sind nur in der ersten Ebene des Daches zulässig. Unterschiedliche Gaubenformen sind auf den Dachflächen nicht zulässig.
- Nutzung und Optionen aktiver Solartechnik:**
 Die Dachflächenbereiche, die für die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen vorgesehen werden, sind von den Festsetzungen zur Dachgestaltung ausgenommen.
- Garagen, Stellplätze**
 Garagen und überdachte Stellplätze sind in massiver Bauweise zulässig. Sie sind im Material und Farben des Hauptgebäudes auszuführen. In ihrer äußeren Gestaltung sowie in der Höhe und der Dachform müssen sie dem Landschaftsbild des Außenbereichs entsprechen.

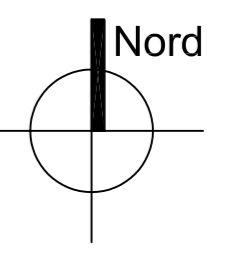
HINWEISE

Bei Bodeneröffnungen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden.
 Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde, dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Amt für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).



Stadt Sendenhorst
Bebauungsplan Nr. S 12 "Landhotel Bartmann"

Maßstab: 1 : 1000
 Kreis: Warendorf
 Stadt: Sendenhorst
 Gemarkung: Sendenhorst
 Flur: 22
 Flurstück: 33, 32, 30, 29
 Datum: November 2004



AUFSTELLUNGSVERFAHREN			
Aufstellungsbeschluss:		Auslegung des Planentwurfes:	
Der Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Sendenhorst vom 09.12.2003 über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt des Kreises Warendorf Nr. 15 vom 16.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Sendenhorst, den 15.11.2004		Der Bebauungsplan hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Sendenhorst vom 13.07.2004 in der Zeit vom 02.08.2004 bis 01.09.2004 einschl. öffentlich ausliegen. Diese öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt des Kreises Warendorf Nr. 28 vom 23.07.04 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Sendenhorst, den 15.11.2004	
Der Bürgermeister gez. Streffing		Der Bürgermeister gez. Streffing	
Frühzeitige Bürgerbeteiligung:		Satzungsbeschluss:	
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an dieser Planung hat in der Zeit vom 26.04.2004 bis 25.05.2004 stattgefunden. Die Durchführung der Bürgerbeteiligung wurde im Amtsblatt des Kreises Warendorf Nr. 15 vom 16.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Sendenhorst, den 15.11.2004		Der Rat der Stadt Sendenhorst hat in seiner Sitzung am 11.11.2004 beschlossen: a) über die hier vorgestellten Anregungen, b) den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB, c) die Begründung zum Bebauungsplan. Sendenhorst, den 15.11.2004	
Der Bürgermeister gez. Streffing		Der Bürgermeister gez. Streffing	
Inkrafttreten:		Inkrafttreten:	
Der Satzungsbeschluss des Rates vom 11.11.2004 mit Hinweis auf Ort und Zeit der Bereithaltung des Bebauungsplanes mit seiner Begründung zu jedermanns Einsicht im Amtsblatt des Kreises Warendorf Nr. 48 vom 19.11.2004 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt. Sendenhorst, den 22.11.2004		Der Satzungsbeschluss des Rates vom 11.11.2004 mit Hinweis auf Ort und Zeit der Bereithaltung des Bebauungsplanes mit seiner Begründung zu jedermanns Einsicht im Amtsblatt des Kreises Warendorf Nr. 48 vom 19.11.2004 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt. Sendenhorst, den 22.11.2004	
Der Bürgermeister gez. Streffing		Der Bürgermeister gez. Streffing	

Entwurfsverfasser: plan.werk architekten
 Noack, Varnhagen, Hartmann
 Windthorststraße 37
 48143 Münster
 Telefon 0251.89933.0
 Telefax 0251.8993333