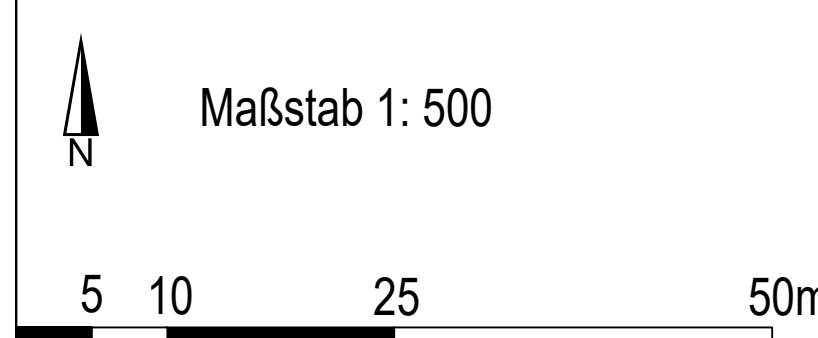
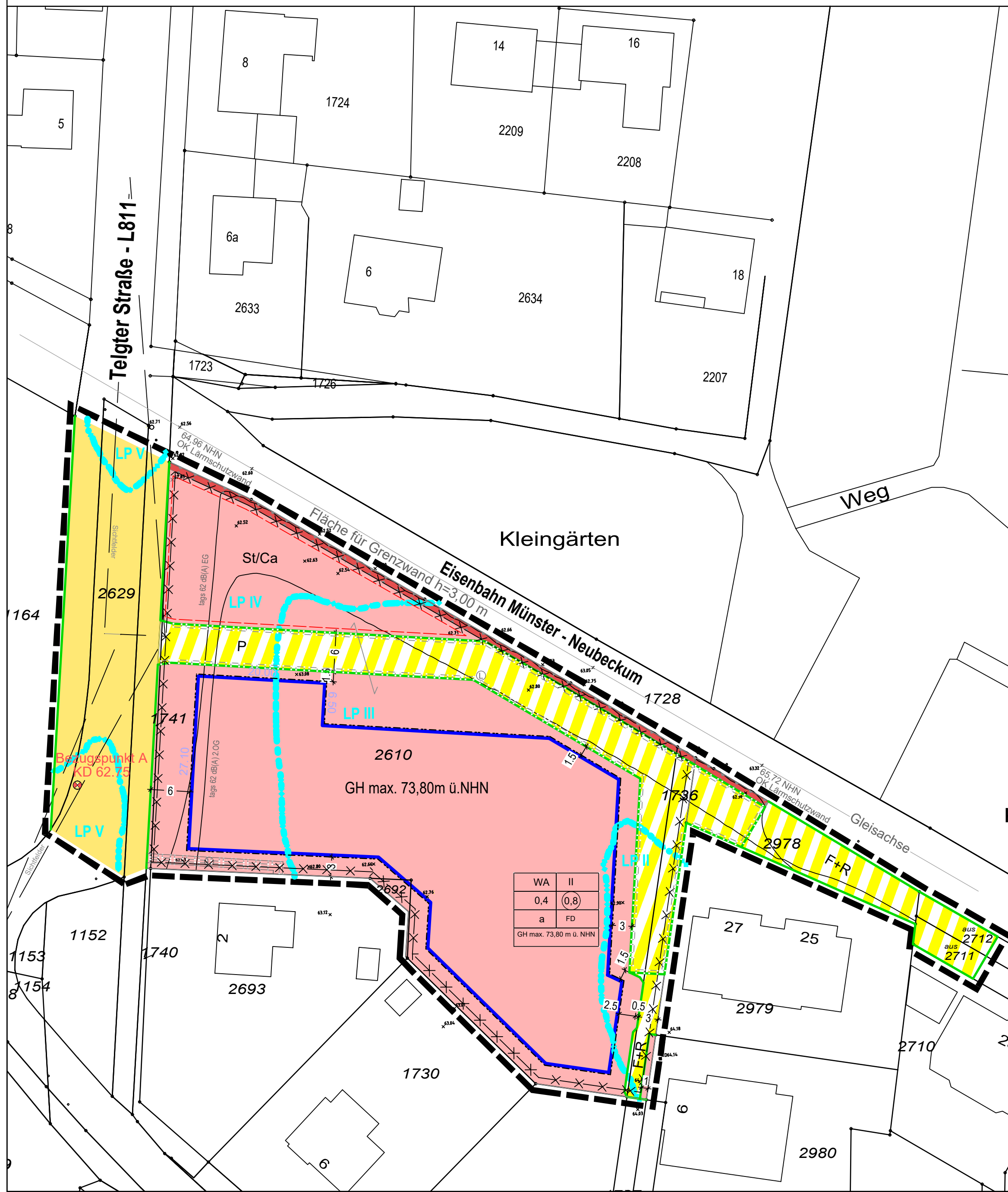


STADT SENDENHORST

BEBAUUNGSPLAN S NR. 18, "WIENORT"

3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe C.1.1
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
GRZ 0,4
gem. § 19 (3) S 2 BauNVO maßgebende Grundfläche
GFZ 0,8
Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,8
II
Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse
GH 73,80 m
Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß über NHN
- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
Bauweise (§ 22 BauNVO):
Abweichende Bauweise, siehe C.2.2
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 4. Flächen für Stellplätze und Carports (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)**
Fläche für Sammelstellplatzanlagen, hier Stellplätze / Carports
- 5. Verkehrsflächen und Sichtfelder (§ 9(1) Nrn. 10, 11 BauGB)**
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche, öffentlich
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
P
- private Verkehrsfläche mit GfL für Geh- und Fahrrechten für die Allgemeinheit, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Versorgungsträger und GfL für die Anlieger
F+R
- Fuß-/ Radweg, öffentlich
Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
- 6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**
Fläche für bauliche Schutzvorkehrungen gegen Verkehrslärm, hier geschlossene Lärmschutzwand mit einer wirksamen Schirmhöhe von 3 m über Gelände, siehe C.3.1
Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich sind, hier passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Lärmpegelbereiche III-V, siehe C.3.2
62 dB (A)-Isophone (EG und 2. OG)
- 7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
Maßangabe in Meter, z. B. 3 m
- 8. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i. V. m. § 9(4) BauGB)**
Zulässige Dachform und -neigung der Hauptbaukörper gemäß Planeintrag, hier: Flachdach (FD)
- 9. Kennzeichnung (§ 9(5) BauGB)**
Kennzeichnung im Sinne des § 9(5) Nr. 3 BauGB, als Fläche, deren Böden mit erheblichen umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, siehe E.1. (inzwischen entarchiviert)
- 10. Sonstige Planzeichen**
mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (gem. § 9(1) Nr. 21 BauGB)
Höhenbezugspunkt in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92)

B. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücknummern
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Kanaldeckelhöhen, Höhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92)

C. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO)**
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO: Gemäß § 1(6) BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4(3) Nrn. 4, 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.
- 1.2 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)**
Höhe und Bezugspunkt werden wie folgt festgesetzt:
Die zulässigen Gebäudehöhen sind im Plangrundriss max. in Metern über NHN festgesetzt. Die maximal zulässige Gesamthöhe gilt für den obersten Abschluss der Außenwand bzw. des Dachaufbaus über einem obersten Geschoss (=Oberkante Attika).
- 1.3 Ausnahmeregelung gemäß § 31 (1) BauGB:**
Eine Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe um maximal 1m durch Solaranlagen auf den Flachdächern kann zugelassen werden.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) BauGB und § 23(5) BauNVO

- 2.1 Nebenanlage nach § 14 BauNVO**
Nebenanlagen gemäß § 14 sind auch innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze / Carports zulässig und außerhalb der Baugrenzen.
- 2.2 Fläche für Stellplätze / Carports (St/Ca) gemäß § 23 (5) BauNVO und Stellplätze**
Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Carports (St/Ca) zulässig.
Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 2.3 Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)**
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. In Abweichung von der offenen Bauweise sind auch Gebäude mit über 50 m Länge zulässig.
- 2.4 Zulässige Grundfläche gemäß § 19 (3) BauNVO**
festgelegte maßgebende Grundstücksfläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (3) BauNVO
- 2.5 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO**
Die höchstzulässige GRZ von 0,4 darf um max. 50% nach § 19 (4) S. 2 BauNVO durch versiegelte Freiflächen und deren Zufahrten bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

- 3.1 Aktiver Schutz vor Verkehrslärm, hier Lärmschutzwand:** Innerhalb der für Schutzvorkehrungen festgesetzten Fläche ist zum Schutz vor Verkehrslärm die Errichtung einer geschlossenen Lärmschutzwand parallel zur Eisenbahnstrecke erforderlich. Die Höhe der Lärmschutzwand richtet sich nach Verlauf des Gleisbettes (Höhe der Gleichachse abzgl. 60 cm Konstruktionsaufbau = UK Gleisbettes). OK Lärmschutzwand ist gleich UK Gleisbettes +3,0 m. Die Lärmschutzwand ist mit einem Flächengewicht von >10 Kg/m² bzw. einem Schalldämmwert von >24 dB(A) herzustellen. Die Wand ist auf dem Boden ohne Zwischenraum aufzusetzen.

3.2 Passiver Schutz vor Verkehrslärm:

- a) Schallschutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109**
Innerhalb der im Bebauungsplan durch Abgrenzung festgesetzten Lärmpegelbereiche müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, in denen nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen - Aufenthaltsräume im Sinne des § 46 BauO NRW - nach DIN 4109-1:2018-01 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüftungen, Dächer etc.) erfüllt werden. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

- b) Schallschutz für Schafträume oder für zum Schlaf geeignete Räume**
Für Schlafträume oder für zum Schlaf geeignete Räume sind schalldämmte Lüftungs-einrichtungen erforderlich. Die akustischen Eigenschaften der Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße von zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung eines Beurteilungspegels ≤ 45 dB(A) nachts zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

c) Schallschutz für Außenwohnbereiche

- Im Plangebiet wird in Teilbereichen der äquivalente Dauerschallpegel von 62 dB(A) tags überschritten, so dass hier eine ungestörte Kommunikation über kurze Distanzen mit normaler, allenfalls leicht angehobener Sprechlautstärke nicht mehr sichergestellt ist. Innerhalb des im Bebauungsplan durch Abgrenzung festgesetzten Bereiches mit Überschreitung des äquivalenten Dauerschallpegels von 62 dB(A) tags sind bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von schutzbedürftigen Außenwohnbereichen in Terrassenlage sowie in den Obergeschossen (wie Balkone) ohne zusätzliche schallschirmende Maßnahmen nicht zulässig.
Im Einzelfall ist zu prüfen, dass durch geeignete Baukörperanordnung oder durch die Anordnung von geeigneten Lärmschutzwänden im Nahbereich (z.B. Wintergarten) eine Minderung der Verkehrsräusche um das Maß der Überschreitung des äquivalenten Dauerschallpegels von 62 dB(A) tags sichergestellt ist.
Alternativ sind die Außenwohnbereiche in den Schallschatten der betroffenen Gebäude zu legen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

D. Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB - Örtliche Bauvorschriften:

- 1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 89 BauO NRW**
1.1 Dachform und Dachneigung: Die jeweils zulässigen Dachformen und -neigungen der Baukörper ergeben sich jeweils aus dem Eintrag in den Nutzungsschablonen in der Plankarte (siehe auch A.8.). FD (Flachdach)
- 1.2 Dachgestaltung:**
Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
- 1.3 Gestaltung der Außenwände:** Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als Sicht-/ Verblendmauerwerk, als heller Putzbau oder als Kombination von beiden auszuführen. Für untergeordnete Teilflächen wie Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Stützen, Gesimse usw. dürfen auch andere Materialien verwendet werden.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 89 (1) Nr. 4, 5 BauO NRW

- 2.1 Begründung von Sammelstellplatzanlagen:** Für jeweils angefangene 4 ebenerdige Pkw-Stellplätze ist mindestens ein standortheimischer Laubbäum (Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm fächgerecht zu pflanzen, zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zwischen oder im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzusehen, Abweichungen mit Anpflanzung an anderer Stelle auf dem Baugrundstück können bei einem abgestimmten Begrünungskonzept zugelassen werden.
- 2.2 Standplätze für Abfallbehälter**
Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, eine Kombination mit begrüntem Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist zulässig.

3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

- In Zweifelsfällen wird ausdrücklich eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können geahndet werden.

E. Hinweise

- 1. Altlasten**
Der gesamte Betriebsstandort wurde im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Warendorf unter der Bezeichnung „Raiffensien Abfüllplätze und Großbrand“ (Key-Flächennummer 50118) geführt. Laut bodenschutzrechtlicher Bewertung des Kreises Warendorf vom 09.11.2020 mit Zeichen 70.24.03-10 Reg. Nr. 12185 geht nach den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen und Kontrolluntersuchungen vom Grundstück keine Gefährdung von Schutzgütern aus. Die Fläche wird im Altlastenkataster als "endarchiviert" geführt.

- 2. Kampfmittel**
Die Durchführung aller bodeneingreifenden Maßnahmen hat mit der gebotenen Vorsicht zu erfolgen, da Kampfmittelvorkommen im Plangebiet nicht völlig ausgeschlossen werden können. Bei entsprechendem Verdacht auf Kampfmittelvorkommen (z. B. bei außergewöhnlicher Verfärbung des Erdraustubs oder verdächtigen Gegenständen) ist die Arbeit sofort einzustellen, die Polizei und der Kampfmittelräumdienst (Bezirksregierung Arnsberg) sind umgehend zu verständigen.

- 3. Bodendenkmale**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälen ist der Stadt Sendenhorst als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage bei schriftlicher Anzeige eine Woche nach deren Absendung in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, § 16 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16(4) DSchG NRW).

- 4. Belange des Umweltschutzes**
Gemäß § 64(1) Landschaftsgesetz NRW ist - sofern zulässig - die Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüsch nur außerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres vorzunehmen.

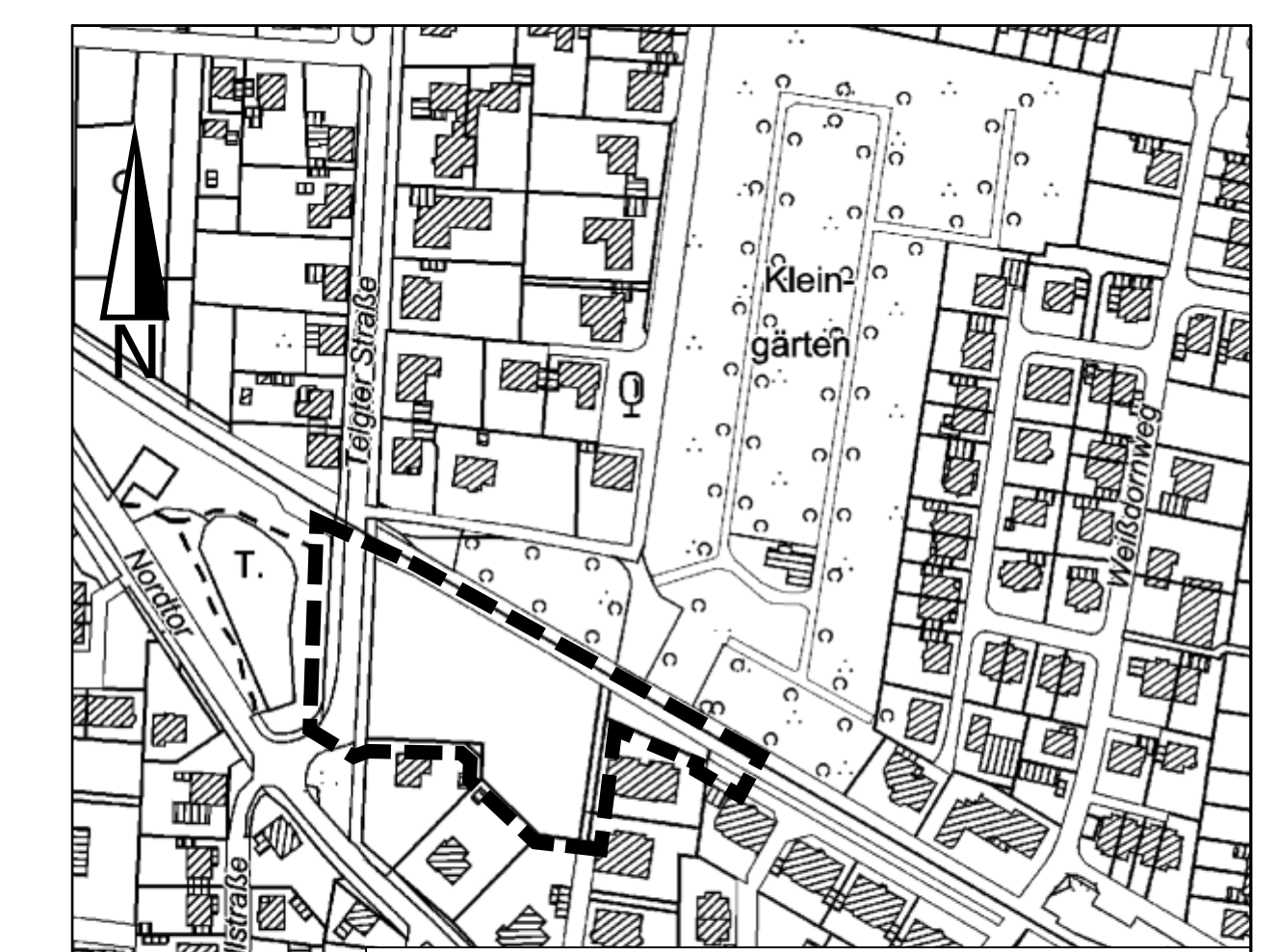
- Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung, Baumpflanzungen auf Stellplatzanlage etc.

F. Aufstellungsverfahren

Aufstellungsbeschluss
Der Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Sendenhorst vom wurde gem. § 2 (1) BauGB vom an öffentlich bekannt gemacht. Sendenhorst, den Die Bürgermeisterin
Offenlage des Planentwurfs
Der Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan und Begründungsentwurfes gem. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB vom wurde vom an öffentlich bekannt gemacht. Die Offenlage hat in der Zeit vom bis zum stattgefunden. Sendenhorst, den Die Bürgermeisterin
Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Sendenhorst hat in öffentlicher Sitzung am a) über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen, b) über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und c) den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen und hat d) der Begründung zum Bebauungsplan zugestimmt. Sendenhorst, den Die Bürgermeisterin
Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss mit Hinweis auf Ort und Zeit der Bereithaltung des Bebauungsplanes und seiner Begründung zu jedermanns Einsicht wurde vom bis zum in den Aushangkästen der Stadt Sendenhorst öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan hat somit am Rechtskraft erlangt. Sendenhorst, den Die Bürgermeisterin

G. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert.
Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert.
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert.
Landesbauordnung (BauO NRW), i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Modernisierung des Bauordnungsrecht in Nordrhein-Westfalen (LandesbauO NRW) vom 12.07.2018 **Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018)**, die Polizei und der Kampfmittelräumdienst (Bezirksregierung Arnsberg) sind umgehend zu verständigen.
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2016 (GV. NRW. S. 759).
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. 5.516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW S. 741).



Stadt Sendenhorst

Bebauungsplan S Nr. 18 "Wienort"
3. Änderung und Ergänzung

Geltungsbereich
Gemarkung: Sendenhorst
Flur: 41

Maßstab: 1:2.500