

<b>Bestandsangaben</b> Die Bestandsangaben haben den Stand vom 12.06.2019 und stimmen mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit überein.  Sendenhorst, den .....  Dipl.-Ing. H. Kalverkamp Öffentl. best. Verm.-Ing.	<b>Aufstellungsbeschluss:</b> Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Sendenhorst hat die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.19 "Alter Postweg Süd" gem. §21(1) BauGB am 19.03.2019 beschlossen.  Sendenhorst, den .....  Bürgermeister	<b>Entwurfs- und Offenlagebeschluss</b> Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Sendenhorst hat am ..... den Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.19 "Alter Postweg Süd" nebst Begründung und die öffentliche Auslegung gem. §3(2) BauGB beschlossen.  Sendenhorst, den .....  Bürgermeister
<b>Offenlegung</b> Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben gem. §3(2) BauGB vom ..... bis zum ..... einschließlich öffentlich ausgelegen.  Sendenhorst, den .....  Bürgermeister	<b>Satzungsbeschluss:</b> Der Rat der Stadt Sendenhorst hat die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.19 "Alter Postweg Süd" gem. §10 BauGB am ..... als Satzung beschlossen.  Sendenhorst, den .....  Bürgermeister	

## Planzeichenerklärung und Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§1-11 BauNVO)

**WAI** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16-21a BauNVO)

z.B. **FH9,5** Maximal zulässige Firsthöhe in Metern über fertiger Erschließungsstraße  
 z.B. **TH4,5** Maximal zulässige Traufhöhe in Metern über fertiger Erschließungsstraße  
 z.B. **II** Maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse  
 z.B. **0,4** Maximal zulässige Grundflächenzahl  
 z.B. **0,8** Maximal zulässige Geschossflächenzahl

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§22-23 BauNVO)

z.B. **o** offene Bauweise  
 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 Baugrenzen alt  
 Baugrenzen neu  
 Umgrenzung von Flächen, auf denen außerhalb der Baugrenzen überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zulässig sind

Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie  
 Öffentliche Verkehrsfläche  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Rad- & Fußweg

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 & (6) BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen zu Gunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorger sowie der Stadt Sendenhorst

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

Anzupflanzender Baum  
**Sonstige Festsetzungen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)  
 Abgrenzung von Nutzungsmaßnahmen und Gestaltungsvorgaben innerhalb einer überbaubaren Fläche  
 Bemaßung in Metern

Örtliche Bauvorschriften (§ 86 (1) und (4) BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Gebäudeorientierung / Firstrichtung  
 z.B.  $\angle 35^\circ - 45^\circ$  minimal - maximal zulässige Dachneigung

Kennzeichnung (§ 9 (5) Nr. 2 BauGB)

Umgrenzung der Bereiche in denen aufgrund von Schächten und Gängen aus der Zeit des Strontianit-Abbaus die Tragfähigkeit des Bodens eingeschränkt ist oder sein kann. Je nach Kennzeichnung (B I bis B IV) sind folgende Sicherungsvorkehrungen zu treffen.  
**B I** Im Bereich I ist die Tragfähigkeit sehr stark beeinträchtigt. Er ist von Gebäuden freizuhalten und abzusichern. Die Nutzung von Teilen der Fläche setzt eine entsprechende Sanierung voraus. Diese ist mit dem Bergamt Kamen und der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf abzustimmen.  
**B II / B III** In den Bereichen II & III ist die Tragfähigkeit beeinträchtigt. Eine Sanierung der Flächen ist mit vertretbarem Aufwand möglich. Vor Bebauung bzw. Grundstücksteilung zum Zwecke einer Bebauung sind Vorkehrungen zur Sicherung der Standfestigkeit der Bauten durchzuführen. Diese sind mit dem Bergamt Kamen und der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf abzustimmen.  
**B IV** Der Bereichen IV stellt eine Sicherheitsrandzone dar, in der Beeinträchtigungen der Standfestigkeit des Bodens nicht auszuschließen sind. Hier sind vor der Bebauung bzw. Grundstücksteilung zum Zwecke einer Bebauung Grunduntersuchungen und ggf. Vorkehrungen zur Sicherung der Standfestigkeit der Bauten durch den Grundstückseigentümer zu veranlassen. Für die Bebauung der Baugrundstücke, die zumindest teilweise innerhalb des Bereiches IV liegen, sind Nachweise zur Standsicherheit in Abstimmung mit dem Bergamt Kamen, Südfeld 9a, 59174 Kamen, Tel. 02307/94110-0, und der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf im Zuge der Bauvorlage vorab einzureichen.

Lärmvorbelasteter Bereich gem. §9 (5) Nr.1 BauGB, siehe Textliche Festsetzung  
 Begrenzung Bereich der Überschreitung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm von 40 dB(A) im Nachtzeitraum  
 Begrenzung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2018

Nutzungskreuz

bauliche Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
GRZ	GFZ	maximale Firsthöhe
maximale Traufhöhe	min-max Dachneigung	

Plangrundlage

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

2575 Flurstücksnummer  
 Grenzpunkt mit Grenzverlauf  
 Flurgrenze  
 bestehende Bebauung

## Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (5-10) BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. §4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. §4 (3) Nr. 2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §16 (2) Nr.4 BauNVO)

Die Gebäude dürfen eine Firsthöhe von 9,5m sowie eine Traufhöhe von 4,5m nicht überschreiten. Bezugshöhe ist die Höhenlage der fertigen Erschließungsstraße, gemessen in der Strahlennachse im geometrischen Mittelpunkt der an die erschließende Straßenverkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze.

Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen & Stellplätze (§9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. §§12 (6) & 23 (5) BauNVO)

Überdachte Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen bis zu einer Größe von 30m<sup>2</sup> im Sinne des §2 (1) Nr.1 BauO NRW sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, unabhängig von den gesondert gekennzeichneten Flächen.  
 Die festgesetzte GRZ 0,4 darf abweichend von §19 (4) S. 1,2 BauNVO nicht allgemein durch Garagen und Stellplätze mit Zufahrten, durch Nebenanlagen und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden. Überschreitungen der GRZ 0,4 um bis zu 50% nach §19 (4) S.2 BauNVO sind nur zulässig, wenn die hierfür anzurechnenden Anlagen mit dauerhaft wasserdrucktauglichen Materialien gestaltet werden (z.B. mit Porenpflaster, kleinteiligem Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Kies, Grundsch o.ä.).

Höchstzahl der Wohnungen je Gebäude (§9 (1) Nr.6 BauGB)

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus oder je Doppelhaus ist auf maximal 2 Wohneinheiten begrenzt. Gebäude für seniorengerechtes Wohnen sind von dieser Festsetzung befreit.

Anpflanzung von Bäumen (§9 (1) Nr.25a BauGB)

Das Anpflanzen wegbegleitender Bäume oder die Ersatzpflanzung abhängiger wegbegleitender Bäume erfolgt mit den Arten: Eiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata) oder Ahorn (Aceraceae). Die genauen Baumstandorte und die exakte Auswahl der Baumart erfolgt in der Ausführungsplanung. Die Baumreihe am Alten Postweg ist soweit möglich zu erhalten und zu ergänzen.

Festsetzungen gem. §86 BauO NRW i.V.m. §9 (4) BauGB

Stellung baulicher Anlagen  
 Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen für Hauptgebäude zulässig. Außenwandflächen  
 Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rotes, braunes oder graues Verblendmauerwerk (unglasiert), als Holzverblendung (lasert) oder in hellem Putz auszuführen. Eine Kombination der vorgenannten Materialien ist zulässig. Für untergeordnete Teilflächen sind auch abweichende Materialien zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Hauptkörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.  
 Dachform / Dachneigung  
 Für WAI:  
 Dächer sind als Satteldächer, versetzte Pultdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30°-45° auszubilden. Dachaufbauten und Dachschneitile sind im WAI nur bis zu einer Breite von 50% der Firstlänge zulässig. Sie müssen mindestens 1,5m vom Ortsgang entfernt sein und dürfen bis maximal 1m innerhalb des Firstes reichen. Gleiches gilt für ganz oder teilweise vor oder auf einer Außenwand des Hauses errichtete Zwerchhäuser oder -gibel.  
 Alle Dächer sind mit Dachfenster-/ziegeln in dem Farbspektrum rot, braun, schwarz einzudecken. Für untergeordnete Bauteile sind abweichende Materialien zulässig. Darüberhinaus sind ökologische und/oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer, Kollektorflächen und Photovoltaikdächer) zulässig. Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und Dachneigung zu gestalten.  
 Für beide Hälften ist das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.

Vorgartenflächen

Die Vorgartenflächen (Flächen zwischen der Straßenbegrenzung und der vorderen Hausflucht) dürfen nur zu 50% mit Zufahrten, Zugängen oder Stellplätzen befestigt sein. Die restlichen Flächen sind gärtnerisch zu begrünen.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 (5) Nr.1 BauGB)

Entsprechend den Planzeichen im Bebauungsplan sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ in dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80

\* Für maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a > 80$  dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis 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.

Schallschutz von Schlafräumen

Im Plangebiet sind an den - den im Nordosten gelegenen Gewerbeflächen (insbesondere dem derzeit hier betriebenen Bauhof) - zugewandten Fassaden keine Schlaf- oder Kinderzimmer mit offenbaren Fenstern zu genehmigen. Dies trifft für Bereiche zu, in denen der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WAI) in der Nacht überschritten wird. Diese sind dem Anhang 2.8 der mitgeltenden schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Im Einzelfall ist eine Befreiung von dieser Festsetzung zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch geeignete Baukörperanordnung oder Abschirmung durch Gebäude im Plangebiet eine Minderung der gewerblichen Geräusche im Nachtzeitraum erreicht werden kann, sodass vor dem betreffenden Schlafraumfenster, auch in Ausrichtung zum Bauhof, ein Beurteilungspegel der gewerbegeräusche von nachts 40 dB(A) sichergestellt werden kann.

## Hinweise

- Die Baugrundstücke, die unmittelbar an der Eisenbahntrasse angrenzen, sind zur Eisenbahnseite hin mit einer dauerhaften, lückenlosen Einfriedigung auf der ganzen Länge abzusichern. Die Einfriedigung ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer herzustellen, zu unterhalten und bei Bedarf zu erneuern. Es ist untersagt, Oberflächenwasser in den Bahnhörper einzuleiten.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzel funde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen oder Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. §16 Denkmalschutzgesetz 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 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs.4 DSchG NRW).
- Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen hat mit der gebotenen Vorsicht zu erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen im Bebauungsplangebiet nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Bei entsprechendem Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- Grundstückserschließung: Zur Sicherstellung der Erschließung sind im Bereich der 4m breiten Erschließungsstraßen Zufahrtbereiche niveaugleich und ohne bauliche Trennungen zwischen den privaten Grundstücken anzulegen, so dass die Zufahrten in gesamter Breite für beide Eigentümer zum Rangieren zur Verfügung stehen.

## Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), inklusive aller aktuellen Änderungen

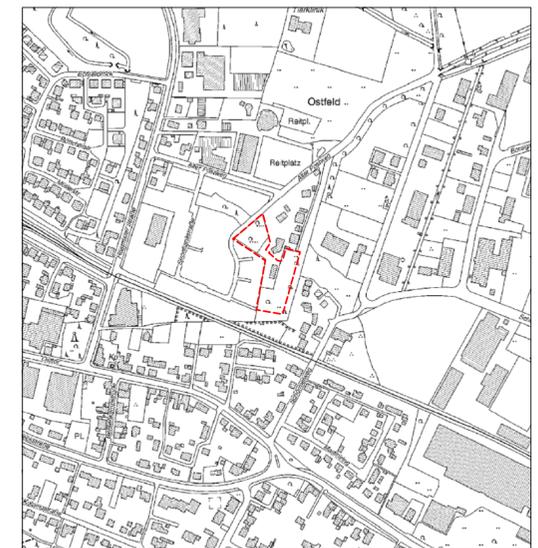
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorschrift) vom 18.12.1990 (BGBl. I, Nr.3, vom 22.01.1991, S.58).

Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.08.2018 (GV. NRW. S.41)inklusive aller aktuellen Änderungen

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S.666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S.90)

## BEBAUUNGSPLAN NR.19 "Alter Postweg Süd" 1. Änderung und Erweiterung



Planübersicht 1:5000

Maßstab des Bebauungsplanes

1:500

bearbeitet durch:  
 Dipl.-Ing. H. Kalverkamp  
 Öffentl. best. Verm.-Ing.  
 Rinkhöven 6 48324 Sendenhorst  
 Tel.02526-950565 Fax 950567  
 hubert.kalverkamp@t-online.de

Sendenhorst im Juli 2020