





Planzeichenerklärung und Festsetzungen

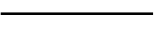


Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)

	WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
z.B.	FH 9,5	Maximal zulässige Firsthöhe in Metern über fertiger Erschließungsstraße
z.B.	TH 4,5	Maximal zulässige Traufhöhe in Metern über fertiger Erschließungsstraße
z.B.	II / II	Maximal zulässige / zwingend vorgeschriebene 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.		Offene Bauweise
		Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
		Baugrenze
		Umgrenzung von Flächen, auf denen außerhalb der Baugrenzen überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zulässig sind

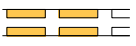
Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

	Straßenbegrenzungslinie
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier:
R/F	Rad- & Fußweg
R/F&A	Rad- & Fußweg sowie Anlieferungszufahrt

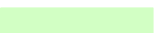


Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

	Fläche für Versorgungsanlagen hier:
	Standort für Transformatorstation


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
---	---


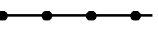


Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

	private Grünfläche
	öffentliche Grünfläche
	Zweckbestimmung: Kinderspielplatz


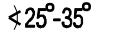
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

	Anzupflanzender Baum: Eiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata) oder Ahorn (Aceraceae) genauer Standort nach Detailplanung
---	---

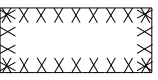
Sonstige Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
	Abgrenzung von Bereichen unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
z.B. 	Bemaßung in Metern
z.B. 	Bemaßung des Kurvenradius in Metern

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

	Gebäudeorientierung / Firstrichtung
z.B. 	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 (BI bis BIV) 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 des Bodens 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 Bereich IV stellt eine Sicherheitsrandzone dar, in der Beeinträchtigungen der Standfestigkeit des Bodens nicht auszuschließen sind. Hier sind vor der Bebauung bzw. der Grundstücksteilung zum Zwecke der Bebauung Baugrunduntersuchungen 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 Amtes für Umweltschutz des Kreises Warendorf im Zuge der Bauvorlage vorab einzureichen.

Nutzungskreuz

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

Plangrundlage

	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 des 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 9,5 m (WA 1) bzw. 10,5 m (WA 2) sowie eine Traufhöhe von 4,5 m (WA 1) nicht überschreiten. Bezugshöhe ist die Höhenlage der fertigen Erschließungsstraße, gemessen in der Straßenachse 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. Eine Überschreitung der, von der das Grundstück erschließenden Straße aus gesehen, rückwärtigen Baugrenze ist bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 65 (1) Nr. 1 BauO NRW sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, unabhängig von den gesondert gekennzeichneten Flächen.

Höchstzahl der Wohnungen je Gebäude (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)  
Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte 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 abgängiger 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.

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 i.V.m. Nr. 25 a BauGB)  
Auf dem öffentlichen Grünstreifen entlang des Alten Postweges ist eine dichte Bepflanzung aus bodenständigen Gehölzen zur Absorption von bzw. zum Schutz vor Geruchsbelästigungen und Staubimmissionen anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung kann im westlichen Teil durch je eine Zufahrt von max. 3 m Breite pro Grundstück unterbrochen werden.

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 (lasiert) oder in hellem Putz auszuführen. Eine Kombination der vorgenannten Materialien ist zulässig. Für untergeordnete Teilflächen sind auch abweichende Materialien zulässig.  
Bei Doppelhäusern ist je Hauptbaukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.  
Dachform / Dachneigung  
Für WA 1 gilt:  
Dächer sind als Satteldächer, versetzte Pultdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35 - 45 Grad auszubilden. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind im WA 1 nur bis zu einer Breite von 50% der Firstlänge zulässig. Sie müssen mindestens 1,5 m vom Ortsgang entfernt sein und dürfen bis maximal 1 m unterhalb des Firstes reichen. Gleiches gilt für ganz oder teilweise vor oder auf einer Außenwand des Hauses errichtete Zwerchhäuser oder -giebel.  
Für WA 2 gilt:  
Dächer sind als Pultdächer, versetzte Pultdächer, Satteldächer oder Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20 - 30 Grad auszubilden. Dachaufbauten und ganz oder teilweise vor oder auf einer Außenwand des Hauses errichtete Zwerchhäuser oder -giebel sind unzulässig.  
Für WA 1 und WA 2 gilt:  
Alle Dächer sind mit Dachpfannen/-ziegeln (unglasiert) 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.  
Einfriedigungen  
Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedigungen nur in Form von Hecken aus bodenständigen Gehölzen auszuführen. Zäune sind nur hinter den Abpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1 m zulässig.

Hinweise

- Die Baugrundstücke, die unmittelbar an die 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 Bahnkörper einzuleiten.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (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 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.
- Lärmschutz: Für einzelne Fassaden von einigen Gebäuden im Südwesten des Gebietes wurde im Rahmen einer lärmetechnischen Untersuchung die Zuordnung zum Lärmpegelbereich II ermittelt. Da bei einer konventionellen massiven Bauweise im Allgemeinen die Anforderungen des Lärmpegelbereiches II erreicht werden, wurde auf eine Kennzeichnung im Plan verzichtet. Die Lage der Grundstücke ist aus dem unter Ziffer 2.7 der Begründung beigefügten Übersichtsplan ersichtlich. Für den Fall einer Reaktivierung der WLE bzw. nächtlichen Güterverkehrs sind Überschreitungen der Nachtwerte der DIN 18005 an einzelnen Fassadenseiten der Gebäude entlang der Bahnlinie nicht auszuschließen. Deshalb wird empfohlen, Schlafräume, die ausschließlich über die betroffenen Fassadenseiten belüftet werden können, mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten. Da Fenster nur in geschlossenem Zustand wirksamen Lärmschutz bieten, sollten zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels entsprechende Lüftungsanlagen vorgesehen werden.
- Gerüche / Staub: Zum Schutz vor möglichen Geruchs- oder Staubbelästigungen wird für die Gebäudezeile am "Alten Postweg" empfohlen, Wohnräume nicht nach Norden zu orientieren.
- Grundstückserschließung: Zur Sicherstellung der Erschließung sind im Bereich der 3 m breiten Erschließungsstraßen Zufahrtsbereiche 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

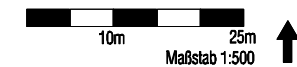
- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), inklusive aller aktuellen Änderungen
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132); in Kraft seit 27.01.1990 inklusive aller aktuellen Änderungen
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung von 1990, PlanzeichenVO) 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 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256) inklusive aller aktuellen Änderungen
- Die Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV.NW.S.516)

Bebauungsplan Nr. 19 "Alter Postweg Süd" Stadt Sendenhorst



Planübersicht - unmaßstäblich -

Maßstab des Bebauungsplanes



bearbeitet durch:

Planungsbüro g8  
Scheffelstraße 6  
44147 Dortmund

Dortmund im Januar 2007

