



### Festsetzungen durch Pläneinrichtungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

entsprechend der Pläneinrichtungsverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.1990

<b>Art der baulichen Nutzung</b> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO	<b>Grünflächen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Abs. 6 BauGB
<b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	<b>Öffentliche Grünfläche</b>
<b>2 Wo</b> Beschränkung der Zahl der Wohnungen; maximal zulässige Zahl der Wohnungen je Gebäudeeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	<b>Spielplatz</b>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO	<b>Parkanlage</b>
<b>II</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	<b>Verkehrsbegleitgrün</b> siehe auch textuelle Festsetzung Nr. 3 zur Beplanung
<b>0,4</b> Grundflächenzahl, GRZ	<b>Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 25a, Nr. 25b und Abs. 6 BauGB
<b>0,8</b> Geschossflächenzahl, GFZ	<b>Anpflanzung von Bäumen</b>
<b>TH</b> Traufhöhe als Höchstmaß in Metern, gemessen in der Mittellinie des Gebäudes von der Oberkante der fertigen Erschließungsanlage bis Schnittpunkt der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut	<b>Erhaltung von Bäumen</b>
<b>TH</b> Traufhöhe als Höchstmaß in Metern, gemessen in der Mittellinie des Gebäudes von der Oberkante der fertigen Erschließungsanlage bis Schnittpunkt der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut	<b>Erhaltung von Bäumen und Sträuchern</b>
<b>FH</b> Firsthöhe als Höchstmaß in Metern, gemessen in der Mittellinie des Gebäudes von der Oberkante der fertigen Erschließungsanlage bis Schnittpunkt der Sparrenoberkante im First mit der Dachhaut	<b>Weitere Festsetzungen</b>
<b>Bauweise, Baugreifen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO	<b>Grenze der räumlichen Geltung</b> beiden Änderungsbereichen des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
<b>O</b> offene Bauweise	<b>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung des Maßes, der Nutzung und der Bauweise innerhalb eines Baugbietes</b> § 16 Abs. 5 BauNVO
<b>Baugrenze</b>	<b>Umgrünung von Flächen für Garagen und Carports</b> § 9 Abs. 1 Nr. 4
<b>E</b> Einzelhäuser zulässig	<b>Sonstige Darstellungen</b> (keine Festsetzungen)
<b>30° - 35°</b> Dachneigung des Hauptbaukörpers +/- 3° Grad Differenz baugestalterische Festsetzung gemäß § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB	<b>vorhandene Wohngebäude</b> vord. Wirtschafts- und Nebengebäude/ Garagen
<b>Hauptfirstrichtung</b> baugestalterische Festsetzung gemäß § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB	<b>offene Halle/ Überdachung/ Freisitz</b>
<b>SD</b> Satteldach baugestalterische Festsetzung gemäß § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB	<b>unverbindlicher Vorschlag zur Grundstücksteilung</b>
<b>Verkehrsflächen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB	<b>unverbindlicher Vorschlag für Gebäude- und Garagenstandorte</b>
<b>Strassenverkehrsfläche</b>	<b>Flurstücks- und Eigentums-grenze mit Grenzmal</b>
<b>Strassenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</b>	<b>Flurstücksnummer</b>
<b>V</b> Verkehrsberuhigter Bereich	<b>Flurgrenze</b>
<b>FW/RW</b> Fuß- und Radweg	<b>Flur 41</b> Flurnummer
<b>Strassenbegrenzungslinie</b>	<b>Im übrigen wird auf die PlanZVO DIN 18702 für großmaßstäbliche Pläne und Karten verwiesen</b>

### Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

- UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN IN WA-GEBIETEN (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**  
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO in WA-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig; dies sind:  
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
3. Anlagen für Verwaltungen  
4. Gartenbaubetriebe  
5. Tankstellen
- GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 12 und 14 BauNVO)**  
2.1 Private Stellplätze, Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den besonders ausgewiesenen Flächen oder mit Zustimmung der Gemeinde zulässig.  
2.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig.
- BEPFLANZUNG DER ALS "VERKEHRSBEGLEITGRÜN" FESTGESETZTEN ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHEN**  
Die als "Verkehrsbegleitgrün" festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind als Landschaftsraumbestimmungen herzustellen. Für die eingestellten, als Pflanzgebiet festgesetzten Einzelbäume sind klein- bis mittelgroße Hochstamm-Bäume aus folgender Liste auszuwählen:  
Baum-Haasel, Hainbuche, Ahorn, Rostorn, Traubenkirsche

### Baugestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

- AUSSENWANDMATERIALIEN**  
Außenwände sind aus roten bis braunen Verblenden oder aus Mauerwerk mit weißem Anstrich herzustellen. Für untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Gesimse, Dachaufbauten, Ausfluchtungen oder Erker sind andere Materialien zulässig; Steinimitationen sind unzulässig.
- DACHÜBERSTÄNDE**  
An der Traufe und am Ortsgang sind nur konstruktiv notwendige Dachüberstände von maximal 50 cm (Traufe) bzw. 25 cm (Ortsgang) gestattet.
- DACHFORMEN**  
Für untergeordnete Bauteile und eingeschossige Anbauten ist anstelle der vorgesehenen Satteldächer auch eine Ausbildung als Flach- oder als Pultdach mit 30 bis 35 Grad Dachneigung zulässig. Bei An- und Umbauten ist neben der festgesetzten Dachneigung von 30 bis 35 Grad auch die Anpassung an die vorhandene Dachneigung zulässig. Walddächer sind ausnahmsweise zulässig.
- DACHEINDECKUNG**  
Geneigte Dachflächen sind mit Dachziegeln als harte Deckung auszuführen.
- TRAF- UND FIRSTHÖHEN**  
Werden in zweigeschossig bebaubaren Baufeldern eingeschossige Gebäude errichtet, sind die Traufhöhen von max. 4,50 m und die Firsthöhen von max. 9,00 m für eingeschossig bebaubare Baufelder einzuhalten.

### Hinweise

- Beim Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist die Einbringungsart der Stadt Sendenhorst in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen. Die Anbindearbeiten sind § 1896 zu beachten.
- Künftigen Bauherren wird empfohlen, für die Gestaltung der Außen- und Gartenanlagen einheimische Laubbäume zu verwenden.
- Dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0251/2105-252) oder der Stadt Sendenhorst als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgebietliche sowie geschichtliche Bodendenkmäler) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW)). Dem Amt für Denkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der Grundstücke zu gestatten, um gegebenenfalls archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten. Erdbeurteilungen (z.B. Bodenschichten) sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Denkmalpflege und dem Westfälischen Museum für Naturkunde - Referat Paläontologie - Senterpstr. 245, 48149 Münster, schriftlich mitzuteilen.

### Aufstellungsverfahren

**Änderungs- und Erweiterungsbeschluss:**  
Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Sendenhorst hat in seiner Sitzung am 23.07.2003 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1.4 "Bült - 4. Änderung" gemäß § 2 Abs. 4 zu ändern und zu erweitern. Der Änderungs- und Erweiterungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt des Kreises Warendorf Nr. 35 vom 05.09.2003, Seiten 979 - 980 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Sendenhorst, den 25.10.2004  
Der Bürgermeister (Blömker)  
Erster Beigeordneter

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung:**  
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an dieser Planung hat am 18.09.2003 im Rahmen einer Bürgerversammlung stattgefunden. Des Weiteren erfolgte eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Zeit vom 22.09.2003 bis einschließlich 22.10.2003, um den Bürgern Kenntnis von den Planungsabsichten und Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die Durchführung der Beteiligung ist im Amtsblatt des Kreises Warendorf Nr. 35 vom 05.09.2003, Seiten 979 - 980 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Sendenhorst, den 25.10.2004  
Der Bürgermeister (Blömker)  
Erster Beigeordneter

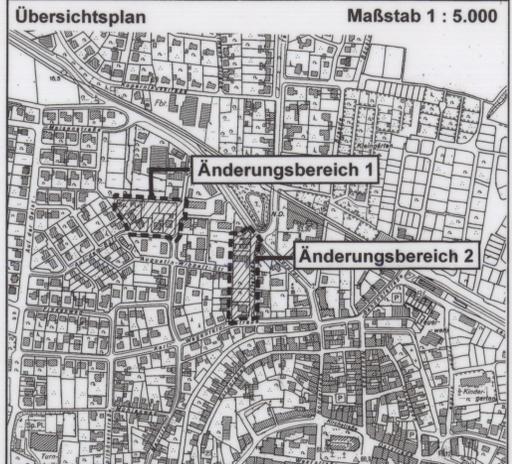
**Auslegung des Planentwurfes:**  
Der Bebauungsplan hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf Beschluss des StaM vom 17.02.2004 auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 19.04.2004 bis einschließlich 19.05.2004 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind im Amtsblatt des Kreises Warendorf Nr. 14 vom 08.04.2004, Seiten 261 - 262 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Sendenhorst, den 25.10.2004  
Der Bürgermeister (Blömker)  
Erster Beigeordneter

**Satzungsbeschluss:**  
Der Rat der Stadt Sendenhorst hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken in seiner Sitzung am 15.07.2004 die Änderung und Erweiterung dieses Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen und der Begründung zugestimmt.  
Sendenhorst, den 25.10.2004  
Der Bürgermeister (Blömker)  
Erster Beigeordneter

**Inkrafttreten:**  
Der Satzungsbeschluss mit Hinweis auf Ort und Zeit der Bereithaltung des Bebauungsplanes mit seiner Begründung zu jedermanns Einsicht ist im Amtsblatt des Kreises Warendorf Nr. 28 vom 23.07.2004, Seiten 420 - 422 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung hat die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1.4 "Bült - 4. Änderung" Rechtskraft erlangt.  
Sendenhorst, den 25.10.2004  
Der Bürgermeister (Blömker)  
Erster Beigeordneter

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 S. 137), zur geändert durch Verordnung vom 05.04.2002 (BGBl. I S. 125) vom 08.12.1998 (BGBl. I S. 2253), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zur geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Baurecht für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbaurecht - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 236), zur geändert am 09.05.2000 (GV NRW S. 439), § 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswasserrecht - LWG) vom 25.06.1995 (GV NRW S. 628), zur geändert am 25.09.2001 (GV NRW S. 708), Verordnung für die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 869), zur geändert durch Gesetz vom 27.11.2001 (GV NRW S. 811).



### Satzung der Stadt Sendenhorst

**1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1.4 "Bült - 4. Änderung"**

Maßstab 1 : 500

Die Ausarbeitung dieser Bebauungsplanänderung erfolgte durch das:

**Planungsbüro**  
Bau Ass Dipl. Ing. Peter Wallstein  
Bauessexer Stillebau - Dipl. Ing. Rumpfang  
Teutendorf 11, 48249 Dülmen  
Tel.: 02594/948321, Fax: 02594/5614  
Mobilfunk: 0171/1737591  
Email: P.Wallstein@aol.com  
(Bau Ass Dipl. Ing. Peter Wallstein)

Dülmen, den 31.03.2004

**Genehmigungsvermerk Kartengrundlage:**  
Geobasisdaten: Katasteramt Warendorf  
Ifd. Nr. 5776/Jahr 2003