



**PLANZEICHENERLÄUTERUNG**  
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

- WA Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- Ⓜ Zahl der Vollgeschosse - zwingend
- 0,4 Grundflächenzahl

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

- o Offene Bauweise
- △ Nur Einzelhäuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Baugrenze, zugleich Straßenbegrenzungslinie

**VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

- Straßenverkehrflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußweg / Radweg

**GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

- Öffentliche Grünfläche
- △ Festplatz / P+R
- Spielplatz (Spielbereich B lt. Rd. Erf. des Innenministers NW vom 31.07.1974)
- Private Grünfläche / Gärten

**FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung
- Zu erhaltender Sträucher- und Heckenbestand
- Zu erhaltende Einzelbäume

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger
- Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger
- Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger

**BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB**

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 1680 Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- Leitungen z.B. 10 KV - Kabel

**GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**  
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BAUNWI.V.M. § 9 (4) BAUGB

- Stellung der Hauptgebäude (Hauptpftrichtung)
- Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptpftrichtungen
- 25-30° Dachneigung

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BAUNWI.V.M. § 9 (4) BAUGB**

- 1) Außenwandflächen  
Alle Außenwandflächen sind in rottem bis rotbraunem Sichtmauerwerk auszuführen. Bei max. 15 % der gesamten Außenwandflächen können insbesondere für Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse, auch folgende Materialien verwendet werden:  
- Sichtbeton (drettraue Schalung)  
- Holz, dunkel lasiert oder weiß gestrichen  
- Putz (weißgrau)
- 2) Dachform  
Im gesamten Baugebiet sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis max. 1,50 m zulässig.  
Ausnahmen sind zulässig (z.B. Pultdächer), wenn sie der städtebaulichen Intention der Gebäudestellung entsprechen.
- 3) Dacheindeckung  
Die Dacheindeckung ist mit roten bis rotbraunen Dachflannen auszuführen. Für untergeordnete Bauteile sind Kupfer- und Zinkblechabdeckungen zulässig, sowie Materialien für die Sonneneinstrahlung.
- 4) Dachausbildung  
Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von max. 1/3 der Traufenlänge je Gebäudesite zulässig. Sie müssen mind. 2,0 m vom Ortsgang entfernt sein. Dachgauben sind nur als Einzelgauben zu errichten.  
Ausnahmen sind zulässig, wenn die Abweichung ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt, die das Straßenbild nicht beeinträchtigt.
- 5) Garagen  
Zwei oder mehrere zusammenhängende Garagen sind mit gemeinsamen Satteldach 20 - 30° Dachneigung zu errichten.  
Für die Dacheindeckung, dachform und Außenwandmaterialien der Garagen gelten sinngemäß Punkt 1 bis 3 der Festsetzungen zum Hauptbaukörper.  
Garagen, Stellplätze und Carports sind in den Bereichen in denen ihre Längsseiten an öffentliche Verkehrsflächen grenzen (Eckgrundstück), auf einer Breite von 0,50 m zur Grundstücksgrenze einzugrenzen.
- 6) Mülltonnen  
Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abplanzung oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptkörpers, vorgesehen wird.
- 7) Vorgarten - Einfriedigungen  
Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche, der öffentlichen Verkehrsfläche sowie dem seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten) sind Mauern und Mauerpfeiler nicht zulässig. Zulässig sind aus ökologischen Gründen jedoch Trockenmauern.  
Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit Rasenkantensteinen auszuführen oder darf nur in Form lebender Hecken oder Holzstützen (max. 0,80 m Hoch) erfolgen.  
Die Vorgarteneinfriedigungen sind gärtnerisch mit bodenständigen Pflanzen zu gestalten.  
Bei Süd- und Westzugang zum Wohngebäude sind ausnahmsweise für den Freisitz Einfriedigungen als Sichtschutzanlage aus Holz in Verbindung mit Heckenanpflanzung in einer Höhe bis max. 1,80 m zulässig.  
Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist unversiegelt zu gestalten, das gilt insbesondere für Garagenzufahrten und Stellplätze.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1) Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO L.V.M. § 1 (9) BauNVO  
Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO sind unzulässig.
- 2) Gem. § 12 BauNVO  
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den dafür vorge-sehene(n) Bereichen (ST / GA) zulässig, außerdem in den seitlichen Grenzabstandsflächen gem. BauNVO.  
Stellplätze sind außerdem zulässig in den Bereichen zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und der Straßenbegrenzungslinie zugewandter Erschließungsanlage.
- 3) Gem. § 14 BauNVO  
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB  
a) Auf den Stellplatzflächen sind anteilig je 4 Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen.  
b) Als Grüneinfriedigungen der Grundstücke sind nur geschnittene Hecken oder sonstige bodenständige Laubgehölze zulässig.  
c) Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu beplantenden Flächen bzw. Grünflächen sind mit heimischen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Sicherung des Begrünungszieles ist mit dem Bauantrag ein Freiflächenplan (Begrünungs- und Pflegeplan) einzureichen.

**HINWEISE**

- 1) Für den Bebauungsplanbereich soll ein Planzgebote gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit ungebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baubeginn durchzuführen.
- 2) Bei Bodenergründungen können Bodendenkmäler (kulturgebietliche Bodendenkmäler, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.  
Dem westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251 / 2105-252) oder der Stadt als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgebietliche Bodendenkmäler, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG NW).  
Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.  
Erste Erdbehebungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.
- 3) Den Eigentümern der Baugrundstücke entlang der Oststraße wird der Einbau von Fenstern und Fensterläden einschließlich der Nebeneinrichtungen der Schallschutzklasse III empfohlen.

**AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

**Aufstellungsbeschluss:**  
Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Südost - Teilplan I“ wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 02.02.1996 ortsüblich bekanntgemacht.  
Sendenhorst, den 03.11.1997  
Der Bürgermeister  
Seiten 114 / 115

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung:**  
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB an dieser Planung hat am 02.06.1993 stattgefunden.  
Die Durchführung der Bürgerbeteiligung wurde am 21.05.1993 ortsüblich bekanntgemacht.  
Sendenhorst, den 03.11.1997  
Der Bürgermeister  
Seiten 706 / 707

**Auslegung des Planentwurfes:**  
Der Bebauungsplan hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 28.07.1997 bis einschl. 28.08.1997 öffentlich ausliegen.  
Sendenhorst, den 03.11.1997  
Der Bürgermeister  
Seiten 657 / 658

**Satzungsbeschluss:**  
Der Rat der Stadt Sendenhorst hat in seiner Sitzung am 23.10.1997 beschlossen:  
a) über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken,  
b) den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB,  
c) die Begründung zum Bebauungsplan  
Sendenhorst, den 03.11.1997  
Der Bürgermeister  
Schriftführer

**Inkrafttreten:**  
Der Satzungsbeschluss mit Hinweis auf die Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 31.10.1997 öffentlich bekannt gemacht.  
Mit der Bekanntmachung hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.  
Sendenhorst, den 03.11.1997  
Der Bürgermeister  
Seiten 1014 - 1016

**Hinweis:** Amtsblatt des Kreises Warendorf vom 02.02.1996, Nr. 5  
Hinweis: Amtsblatt des Kreises Warendorf vom 21.05.1993, Nr. 21  
Hinweis: Amtsblatt des Kreises Warendorf vom 18.07.1997, Nr. 29  
Hinweis: Amtsblatt des Kreises Warendorf vom 31.10.1997, Nr. 44

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in der zuletzt geänderten Fassung.  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.  
Verordnung über die Ausarbeitung der Baulinien und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).  
§ 85 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 07.03.1991 (GV NW S. 218).  
§§ 7 und 11 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666).  
Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).  
§ 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein - Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juni 1989 in der zuletzt geänderten Fassung.  
Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622).

**SATZUNG DER STADT SENDENHORST**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „SÜDOST - TEILPLAN I“**



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	Aug. 96	Einschließlich der Änderungen gem. Ratsbeschluss vom 12.12.1996
PL <sup>GR</sup>	110 / 76	
BEARB.	BAR	0 5 10 15 20 30 m
M.	1 : 500	

Bürgermeister  
PLANBEARBEITER WOLTERS PART  
ARCHITECTUR SOA - STADTPLAN  
PLANUNG FÜR LEBENSGESTALTUNG  
THE PROF. (GmbH) 4840 - FAX