



1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung
- 1) Festsetzung einer Lärmschutzwand auf der Parzelle 1569 (Länge 7,0 m Höhe 2,0 m)
- 2) Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 6 d
Die Lärmschutzwand auf der Parzelle 1569 ist aus einschaligen dichten Bauelementen mit einer flächenbezogenen Masse von m² ≥ 10 kg/m² zu errichten. (Grundlage der Festsetzung: Dr. Ing Klaus Beckenbauer, Bielefeld, 11.07.2002, Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung einer Aussengastronomiefläche.)
- 3) Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 8
Der an der Straße Ostor Nr. 3840 (Flur 43, Parzelle 1559 und 1569) ansässige Hotel- und Gaststättenbetrieb ist gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 1 (10) BauNVO im allgemeinen Wohngebiet mit Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung zulässig, soweit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes in seinen übrigen Teilen gewahrt bleibt und der Immissionsschutz nachweislich sichergestellt ist.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die von der vereinfachten Änderung betroffenen Bürger und Träger öffentlicher Belange haben der vereinfachten Änderung nicht widersprochen.
Sendenhorst, den 07.01.2003

Der Bürgermeister
in Vertretung
Klaus Blömkner
Erster Beigeordneter

Diese vereinfachte Änderung ist gem. § 10 BauGB am 12.12.2020 durch den Rat als Satzung beschlossen worden.
Sendenhorst, den 07.01.2003

Der Bürgermeister
in Vertretung
Klaus Blömkner
Erster Beigeordneter

Diese vereinfachte Änderung wurde am 20.12.2002 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Sendenhorst, den 07.01.2003

Der Bürgermeister
in Vertretung
Klaus Blömkner
Erster Beigeordneter

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

- WA Allgemeines Wohngebiet siehe textliche Festsetzung Nr. 2a
- MI Mischgebiet siehe textliche Festsetzung Nr. 1d und 2b
- SO Sonstige Sondergebiete siehe textliche Festsetzung Nr. 1a, 1b und 1c

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

- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl
- H.max.= Maximale Baukörperhöhe siehe textliche Festsetzung Nr. 3

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

- o Offene Bauweise
- a Abweichende Bauweise siehe textliche Festsetzung Nr. 4
- Baugrenze
- Baugrenze, zugleich Straßenverkehrsflächenbegrenzung

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

- Straßenverkehrsfächen
- Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

- Flächen für Ver- und Entsorgung
- ⦿ Elektrizität

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

- ⦿ Zu erhaltende Einzelbäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- ◇ Mit Gehrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger
- ◇ Mit Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger
- ◇ Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger
- ◇ Mit Gehrecht belastete Fläche zugunsten der Allgemeinheit
- Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB siehe textliche Festsetzung Nr. 6
- Lärmschutzwand, siehe textliche Festsetzung Nr. 6
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 123 Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- St Vorgeschlagene Stellplätze

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- 35 - 45 ° Dachneigung

HINWEISE

PFLANZGEBOT

Für den Bebauungsplanbereich soll ein Pflanzgebiet 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 unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baubeginn durchzuführen.

DENKMÄLER

Bei Bodenangeriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelrunde, aber auch Veränderungen u. 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 (kulturgeschichtliche Bodenfunde, 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 (§ 9 DSchG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Erste Erhebungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.

ALTLASTEN

Die Parzellen 1714, 1739 und 1740 der Flur 43 werden gem. § 9(5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Bei der Durchführung von Erdarbeiten oder Bauvorhaben auf den gekennzeichneten Parzellen sind die erforderlich werdenden Maßnahmen rechtzeitig mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf abzustimmen. Die Untere Bodenschutzbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO
 - a) In dem "Sonstigen Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel" wird die Verkaufsfläche auf max. 2.450 qm (incl. einer Vorkassenzone) beschränkt. zulässig sind: Lebensmittelvollsortimente - VK max. 1650 qm Lebensmittel-discounter VK - max. 800 qm
 - b) In dem "Sonstigen Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel" sind Einzelhandelsbetriebe mit Innenstadtbudeansorten Sortimenten gem. Einzelhandelsrierau vom 20.06.1996 (MBl. NW. 1996 S. 922.), Teil A und B ausgeschlossen. Das sind:
 - Teil A
 - Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
 - Kunst, Antiquitäten
 - Baby-, Kinderartikel
 - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
 - Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
 - Foto, Optik
 - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastierbedarf, Kunstgewerbe
 - Musikalienhandel
 - Uhren, Schmuck
 - Spielwaren, Sportartikel
 - Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
 - Teil B
 - Teppiche (ohne Teppichboden)
 - Glühbirnen
 - Campingartikel
 - Fahrräder und Zubehör, Motoras
 - Tiere und Tierhaltung, Zoartikel

oder vergleichbare Warengruppen, die vornehmlich in Innenstädten angeboten werden. Ausnahmsweise sind diese Sortimente mit maximal 200 qm Verkaufsfläche für den Lebensmittelvollsortimenter und mit maximal 50 qm Verkaufsfläche für den Lebensmittel-Discounter zulässig.

- c) Im Mischgebiet ist die nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) unzulässig.

2) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

- a) Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO (Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- b) Im Mischgebiet ist die Ausnahme gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3) Gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die Baukörperhöhe wird im Bereich "Sonstigen Sondergebietes - großflächiger Einzelhandel" mit maximal 8,00 m zugelassen. Bezugspunkt ist die Oberkante der Straße „Ostor“. Eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden.

4) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO

Auf dem Sondergebietsgrundstück ist für die Lebensmittelmärkte abweichende Bauweise festgesetzt. Eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen (der Betriebslängen) von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.

5) Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Bei Einhaltung erforderlicher Abstandsflächen gem. BauO NW kann innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Grenzbebauung an die öffentliche Verkehrsfläche erfolgen.

6) Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- a) In einer Entfernung von 22 m zur Straße Ostor (gemessen vom Fahrbahnrand), sind bei der genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume Schallschutzfenster der Klasse 2 gem. der VDI-Richtlinie 2719 in den Gebäudeseiten mit Sichtverbindung zur Straße Ostor einzubauen.
- b) In einer Entfernung von 25 m zur Lorenbeckstraße / Oststraße (gemessen vom Fahrbahnrand), sind bei der genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume Schallschutzfenster der Klasse 3 und in einer Entfernung von 50 m Schallschutzfenster der Klasse 2 gem. der VDI-Richtlinie 2719 in den Gebäudeseiten mit Sichtverbindung zur Lorenbeckstraße und zur Oststraße einzubauen.
- c) Entlang der östlichen und südlichen Grenze des festgesetzten Sondergebietes sowie parallel und senkrecht zur Straße Ostor wird in dem mit „Lärmschutzwand“ gekennzeichneten Bereichen eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m bis 2,7 m bzw. 2,5 m und 3,0 m (siehe Planeintrag) festgesetzt.

7) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Auf den großflächigen Stellplatzanlagen im Sondergebiet sind je 4 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbäum zu pflanzen.

8) Gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 1 (10) BauNVO

Der an der Straße Ostor Nr. 40 ansässige Hotel- und Gaststättenbetrieb ist im allgemeinen Wohngebiet mit Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung zulässig, soweit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes in seinen übrigen Teilen gewahrt bleibt und der Immissionsschutz nachweislich sichergestellt ist.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 2013).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.06.2000.
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 2013).
Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) vom 20.07.1994 (GV. NW. S. 710).
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1995 (GV. NW. 1995 S. 926 / SGV. NW. 2023).
§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung v. 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz v. 28.03.2000 (GV NRW S. 245).
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 07.04.1981 (GV. NW. S. 224).

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss:
Der Beschluss des Rates der Stadt Sendenhorst vom 01.07.1993 über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südost - Teilplan IV“ wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) am 15.12.1995 ortsüblich bekannt gemacht.
Sendenhorst, den 26.04.2002

Der Bürgermeister
in Vertretung
gez. Blömkner
Erster Beigeordneter

Hinweis: Amtsblatt des Kreises Warendorf Nr. 52, Seiten 2340-2341

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB an dieser Planung hat am 14.01.2002 stattgefunden. Die Durchführung der Bürgerbeteiligung wurde am 14.12.2001 ortsüblich bekannt gemacht.
Sendenhorst, den 26.04.2002

Der Bürgermeister
in Vertretung
gez. Blömkner
Erster Beigeordneter

Hinweis: Amtsblatt des Kreises Warendorf Nr. 50, Seiten 1463-1465

Auslegung des Planentwurfes:
Der Bebauungsplan hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf Beschluss des StEA vom 26.02.2002 für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 18.03.2002 bis einschl. 18.04.2002 öffentlich ausliegen.
Sendenhorst, den 26.04.2002

Der Bürgermeister
in Vertretung
gez. Blömkner
Erster Beigeordneter

Hinweis: Amtsblatt des Kreises Warendorf vom 08.03.2002, Nr. 12, Seiten 248-249

Satzungsbeschluss:
Der Rat der Stadt Sendenhorst hat in seiner Sitzung am 25.04.2002 beschlossen:
a) über die frühgerecht vorgelegten Anregungen,
b) den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB,
c) die Begründung zum Bebauungsplan
Sendenhorst, den 26.04.2002

Der Bürgermeister
in Vertretung
gez. Blömkner
Erster Beigeordneter

Hinweis: Amtsblatt des Kreises Warendorf Nr. 20, Seiten 479-481

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss mit Hinweis auf Ort und Zeit der Bereithaltung des Bebauungsplanes mit seiner Begründung zu jedermanns Einsicht wurde am 03.05.2002 öffentlich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
Sendenhorst, den 14.05.2002

Der Bürgermeister
in Vertretung
gez. Blömkner
Erster Beigeordneter

STADT SENDENHORST

BEBAUUNGSPLAN NR 2

"SÜDOST - TEILPLAN IV"



| | | |
|--|-----------|--------------------------------|
| PLANÜBERSICHT ummaßstäblich | | N |
| DATUM | April '02 | |
| Einschließlich der 1. vereinfachten Änderung August 2002 | | m |
| PL | 0 | |
| BEARB. | BO | 0 10 20 30 40 60 |
| M. | 1 : 1.000 | |
| BÜRGERMEISTER | | PLANBEARBEITUNG |
| | | WOLTERS PARTNER |
| | | ARCHITECTEN BDA - STADTPLANER |
| | | DANKWERTIG: DR. ANDR. CHORHEID |
| | | TELEFON: 05201 9096 FAX: 05201 |