

FL36
Meerstraße

Kreuzbree

FL 37

FESTSETZUNGSSCHABLONE

1 WA I o	2 WA I o	3 WA II o
0,4 (0,5)	0,4 (0,5)	0,4 (0,8)
2Wo	2Wo	2Wo
SD = 35°-43°	SD = 35°-43°	SD = 30°-35°
TH = 4,00m	TH = 4,00m	TH = 6,10m
FH = 8,00m	FH = 8,00m	FH = 10,50m
4 WA II o	5 WA II o	6 WA II o
0,4 (0,8)	0,4 (0,8)	0,4 (0,8)
8Wo	10Wo	14Wo
SD = 30°-35°	SD = 30°-35°	SD = 30°-35°
TH = 6,10m	TH = 6,10m	TH = 6,10m
FH = 10,50m	FH = 10,50m	FH = 10,50m
7 WA I o		
0,4 (0,5)		
2Wo		
SD = 27°-35°		
TH = 3,00m		
FH = 7,40m		

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Bei Veränderungen an Gewässern (Aufhebung, Verlegung, Ausbau, Renaturierungsmaßnahmen, Brückenbauwerke etc.) müssen die Bestimmungen des § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beachtet werden. Hiermit bedürfen solche Maßnahmen der vorherigen wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde. Dies betrifft insbesondere die Renaturierungsmaßnahmen am Meerbach.
- Für die im Plangebiet zu erstellenden sowie für den späteren Betrieb der Kanalisationsnetze für die öffentliche Abwasserbeseitigung wird ein entsprechender Planentwurf aufgestellt und hierfür eine Genehmigung nach § 58 LWG beantragt. Die schadhafte Abwasserbeseitigung ist durch gemeinsame Einrichtungen im Trennsystem vorgesehen. Für die anfallende Regenwasser werden geeignete Maßnahmen (Sammel- und Rückhaltungslösungen) an den Grundstücken, Überflutungs- und Rückhaltungsmulden im Bereich der Renaturierungsmaßnahme Meerbach, die eine Einleitung von Regenwasser in den Vorflutkörper so gering und so schadstoffarm wie möglich halten.
- Gemäß § 4 Abs. 1 Abfallbeseitigungsgesetz (AbfG) dürfen Abfälle nicht nur auf dafür zugelassenen Deponien abgelagert werden.
- Zur Koordination der Straßenbauarbeiten ist den betroffenen Ver- und Entsorgungsträgern der Beginn der Ausbaubarbeiten zwecks Vorbereitung entsprechender Maßnahmen jeweils sechs Monate vorher schriftlich anzukündigen.
- Bei allen Baumaßnahmen ist die DIN 18929 "Schutz von Blüten, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen zu beachten. Bei abgängigen Gehölzen und Blumen ist gleichzeitiger Ersatz zu schaffen.
- Dem Westfälischen Museum für Archäologie (Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0251/2105-252) oder der Stadt Sendenhorst als Untere Denkmalbehörde (Kulturgeschichtliche sowie geschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 19 und 18 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen DSchG NW). Dem Amt für Denkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Bestehen der Grundstücke zu gestalten, um geisteswissenschaftliche und / oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten. Erdproben (z.B. Bodenaushub) sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Denkmalpflege und dem Westfälischen Museum für Naturkunde - Referat Paläontologie - Selterner Straße 246, 48149 Münster, schriftlich mitzuteilen.



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,4** Grundflächenzahl GRZ
- 0,8** Geschosflächenzahl GFZ
- TH** Traufhöhe (als Höchstmaß) in Metern über Oberkante der fertigen Erschließungsanlage
- FH** Firsthöhe (als Höchstmaß) in Metern über Oberkante der fertigen Erschließungsanlage
- 2 Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen maximal zulässige Zahl der Wohnungen je Hauseneinheit
- Bauweise, Baugrenzen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - nur Hausgruppen zulässig
 - Baugrenze
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche (siehe textliche Festsetzung 2.3)
- Verkehrsflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsberechtigter Bereich
 - FW/RW Fußweg/Radweg
 - Verkehrsgrün
 - unbefahrbarer Bohrweg
 - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen f. Versorgungsanlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen für Ver- und Entsorgungsanlagen
 - Elektrizität: Uniformstation
- Grünflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Öffentliche Grünfläche
 - Spielplatz
 - Private Grünfläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

- AUSNAHMEN NACH § 4 ABS. 3 BAUGB**
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in WA-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht zugelassen, dies sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen
 - GARAGEN UND NEBENANLAGEN**
21. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Errichtung von Carports ist zulässig.
22. Vor Garagen ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5,0 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) einzurichten; bei der Anlage von Carports kann auf den vorgelagerten Stauraum bis zur Straßenbegrenzungslinie verzichtet werden. Die Flächen vor den Garagen/Carports sowie Stellplätze sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Feststoff mit mindestens 30% Fugenanteil, offenesporige Koeflexpaster, Rasensysteme, Schotterrasen u.a.) zulässig. Für jedes Grundstück darf nur eine Zufahrt zur Erschließungsanlage angelegt werden. Ausnahmen können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.
 - NEBENANLAGEN GEMÄß § 14 ABS. 1 BAUGB** sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Dies gilt auch für Anlagen, die nach der BauNVO (Landesbauordnung) genehmigungsfrei sind; Ausnahmen sind im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.
23. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Dies gilt auch für Anlagen, die nach der BauNVO (Landesbauordnung) genehmigungsfrei sind; Ausnahmen sind im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.
24. Gemeinschaftsgrasgrün und Gemeinschaftsstellplätze sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
25. Der seitliche und hintere Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muß mindestens 1,0 m betragen.
 - ANPFLANZUNGEN**
31. Mindestens 10% der jeweiligen Grundstücksflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Gehölzen zu bepflanzen. Die auf privaten Flächen festgesetzten Anpflanzungen sind heimisch anzulegen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach der Schuldbahnahme der Gebäude gärtnerisch bzw. naturnah anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
32. Diejenigen Flächen, für die ein zusätzliches Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt ist, sind innerhalb eines Jahres nach der Schuldbahnahme der Gebäude entsprechend den Vorschlägen zur Artenwahl und Artenmischung (nachfolgender Pflanzplan) anzulegen und zu unterhalten.
Pflanzplan:
Der Pflanzplan ist als hochwüchsiges Heide, bestehend aus drei Gehölzarten (niedrige Sträucher, hohe Büsche, Bäume) mit bestmöglichem Wildkrautanteil, anzulegen. In den Gehölzarten sind nur folgende Gehölzarten anzupflanzen:
niedrige Sträucher: Hundsröschen, Schilddorn, eingriffiger Weißdorn, Pfaffenhütchen, blutroter Hartweige, schwarzer Holunder, gemeiner Schneeball und die Heckenrose;
hohe Büsche: Hasel, Silber-Weide, Sals-Eiche, Harbuche, Trauben-Kirsche, Feld-Ahorn; Eberesche und eingriffiger Weißdorn
Bäume: Wild-Apfel, Wild-Ölme, Buche und Stiel-Eiche
Bezüglich der Pflanzmethode wird auf das dem Bebauungsplan als Anlage beiliegende "Pflanzschema" verwiesen.
33. Je Grundstück und je angefangene 300 qm Grundstücksgröße ist zusätzlich zu den Festsetzungen 3.1 und 3.2 ein standortgerechter, heimischer Laubbau als Holstamm zu pflanzen. Heimische Obstbäume sind zulässig, wenn es sich um Hochstammarten handelt. Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach der Schuldbahnahme der Gebäude durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten.
 - VORKEHRUNGEN ZUR SAMMLUNG DES REGENWASSERS (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20)**
Zur Sammlung des von den Dachflächen abfließenden Regenwassers ist auf den privaten Grundstücksflächen eine Regenwasserzisterne mit einer Mindestgröße von 1,5 qm für die Gartenbewässerung zu errichten. Zur Ableitung von Stürmen - bei Gefahr für den Regenwasseranlauf anzulegen. Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen an sich Trinkwasseranforderung § 17 (1) und nach DIN 1988 Teil 4 Abs. 3.2.1 nicht zulässig. Die DIN 1988 (Technische Regeln für Trinkwasser-Installationen (TRW), Technische Regeln des DVGW, Fach-Vertrag GmbH) ist bei der Errichtung und Nutzung einer Regenwasserzisterne zu beachten.
 - SICHTFLÄCHEN**
Die Sichtflächen an Einmündungen sind von jeder sich bewegenden Nutzung mit einer Höhe von mehr als 70 cm freizuhalten. Hochreife Einzelbäume sind in der Sichtflächen mit Zustimmung der Stadt ausnahmsweise zulässig, sofern sie die Verkehrsicherheit nicht gefährden.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 81 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 9 ABS. 4 BAUGB**
- AUSSENWÄNDFLÄCHEN**
Mindestens 15% der Außenwände (je 2 qm Meter eine Pflanze) sind innerhalb eines Jahres nach Schuldbahnahme der Gebäude durch Anpflanzung selbstbestimmender Pflanzen zu begrünen.
 - DACHFORMEN**
21. Im Plangebiet sind nur Sattel- und Krüppeldachformen mit Abwägen im Giebelbereich bis max. 1,50 m zulässig.
22. Neben den in Ziffer 2.1 festgesetzten Dachformen sind bei ökologischer Bauweise auch Zel-/Pyramendächer und Zulaufdächer zulässig.
23. Bei dauerhaft bodendeckend mit Gras und Kräutern beplanten Dachern (Gründach) sind abweichend von den festgesetzten Dachneigungen solche mit einer Neigung von 23-28 Grad zulässig.
24. Die Dachdeckung ist naturnah (Bepflanzung mit dauerhaft bodendeckenden Gräsern und Kräutern - Gründach) oder in Dachflannen auszuführen.
25. Dachaufbauten dürfen bei eingeschossigen Gebäuden 1/2 der Traufhöhe nicht überschreiten; bei zweigeschossigen Gebäuden dürfen Dachaufbauten 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu den Gebäudewänden einhalten. Oberhalb der Traufe müssen mindestens drei durchlaufende Dachflammen angeordnet werden, bevor der Ansatz des Dachaufbaus beginnt darf.
26. Sonnenkollektoren auf den Dächern sind im gesamten Gebiet zulässig.
3. **DOPELHAUSERHAUSGRUPPEN**
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden. Dies gilt für die Außenwände nach 1. und für die Dachgestaltung nach 2. Ausnahmen sind im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.
4. **HÖHE DES ERDGESCHOSSES**
Die lichte Höhe im Erdgeschoss, gemessen an der Außenwand, muß mindestens 2,5 m betragen.
5. **HÖHENLAGE DER GEBÄUDE**
Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Deckenhöhenplänen der Straßenausbauplanung. Die Oberkante der Erdgeschossdecke darf nicht höher liegen als 50 cm über Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage. Die Festsetzung der Höhenlage erfolgt im Benehmen mit der Gemeinde.
6. **VORGARTENGESTALTUNG UND EINFRIEDLUNG**
Als straßenbegrenzende Einfriedung sind nur standortgerechte Hecken heimischer Arten bis zu 70 cm Höhe zulässig. Auf der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze sind bauliche Einfriedungen zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Geschlossene Einfriedungen wie Mauern, Lattenzäune u. a. sind ausgeschlossen. Seitliche und hintere Einfriedungen aus standortgerechten, heimischen Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

AUSGLEICH-, ERSETZ- UND MINIMIERUNGSMAßNAHMEN NACH § 8a BUNDESNAHURTSCHEITZ-GESETZ (BNatSchG) IN VERBINDUNG MIT § 4 LANDSCHAFTSGESETZ NW (LG NW) UND § 9 BAUGB

- Öffentliche Renaturierungsflächen für den landschaftsrechtlichen Ausbau des Meerbachabschnittes im Plangebiet (Mündung des Meerbachs durch Böschungserosionen und Geländeerodungen; Einbau von Schutzgelenken und Verankerungszonen zur Sauberkeitssicherung; Anlage von Überflutungsmulden; artreiche wechsellässige Standorte, Schilf- und Röhrichtzonen; standort- und landschaftsrechtliche Befestigungen, vorwiegend in den Übergangszonen zu benachbarten Nutzungen; Vernetzung mit den angrenzenden Grünstrukturen). Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB. Art und Zweck der Maßnahme werden hiermit bestimmt.
 - Private Planstreifen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in Verbindung mit textl. Festsetzung 3.2 zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft und zur ökologischen Vernetzung des renaturierten Meerbachabschnittes mit den gut entwickelten Grünstrukturen und Baumkolonien an der südlichen Plangebietsgrenze.
 - Öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zur Verortung der ökologischen Vernetzung von a) und b) mit den Grünbeständen des Sport- und Freizeitentrums und zur Verortung der Einbindung des Baugebietes in die Landschaft; die Bepflanzung erfolgt nach dem Pflanzplan der textlichen Festsetzung 3.2. Art und Zweck der Maßnahme werden hiermit bestimmt.
 - Öffentliche Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, planungsrechtliche Festsetzung als Verkehrsgrün; zur Entwicklung eines Nord-Süd Grünzuges in ökologisch wirksamer Breite und zur Vernetzung der Vernetzung zwischen der Renaturierungszone des Meerbachs im Norden und den Grünbeständen des Sport- und Freizeitentrums im Süden (Öffentlich und Überbaubarkeit durch den Einsatz artenreicher, naturnaher Rasensamen mit hohem Wildkrautanteil; Förderung der Entwicklung eines hohen Grünvolumens im Grünzug durch die planungsrechtliche Sicherung zahlreicher Baumstandorte nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; Art und Zweck der Maßnahme werden hiermit bestimmt).
 - Planungsrechtliche Sicherung einer umfangreichen Durchgrünung der öffentlichen Verkehrsflächen und Förderung der Entwicklung eines hohen Grünvolumens im Baugebiet durch den Einsatz zahlreicher Pflanzstoffe für Einzelbäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Zusätzlich wird hiermit unter e) festgesetzt, daß 20% der öffentlichen Verkehrsflächen (z.B. Parkstreifen und Seitenbereiche) nur in wasser- und kulturhistorischer Ausführung realisiert werden (z.B. offenesporige Koeflexpaster als Rasensystem mit mindestens 30% Fugenanteil weiche Rasensysteme u.a.).
- Ausgleichs-, Ersatz- und Minimierungsmaßnahmen, die grundsätzlich für das Baugebiet gelten und im Folgenden in ihrer Zweckbestimmung definiert werden:**
- Textl. Festsetzung 2.2, Satz 2 und 3 - Minimierung des Versiegelungsgrades
Textl. Festsetzung 2.3, Satz 4 und 5 - Minimierung des Versiegelungsgrades
Textl. Festsetzung 3.1 - 3.3 - Minimierung des Versiegelungsgrades und Kompensation der unabländlichen Flächenversiegelung durch eine Verwechslung des Artenreichtums und der Erreichung einer positiven Grundvolumenbilanz im Vergleich zum Bestand
Textl. Festsetzung 4 - Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 zur Minimierung des Regenwasserabflusses, Eindämmung der Verluste, Reduzierung des Trinkwasserersatzes zur Bewässerungszwecken und damit Schutz der Grundwasservorkommen
- Baugestalterische Festsetzung 1**
Begrünungsgebot für Außenwand- und Dachflächen zur Erhöhung der Artenvielfalt im Grünbereich und zur Erreichung einer positiven Grundvolumenbilanz. Hinweis: Kompensatorischen Charakter hat auch die planungsrechtliche Erzeugung von Grünflächen und die grundsätzliche Zulassung von Sonnenkollektoren, um ein ökologisches, ressourcensparendes Bauen zu erleichtern.
- Bei den mit diesem Symbol versehenen privaten Baulichen wird der ökologische Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Festsetzung der privaten Pflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (vgl. Ausgleichsmaßnahme b) in Verbindung mit den für das gesamte Baugebiet geltenden textlichen Festsetzungen hergestellt. Die so gekennzeichneten privaten Baulichen werden deshalb zur Eingriffskompensation für die sonstigen privaten Baulichen und die öffentlichen Erschließungsanlagen durch die oben benannten Ausgleichsmaßnahmen a), c), d) und e) nicht herangezogen.



AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Größe des Plangebietes 694 ha	Genehmigung Die Planunterlagen sind nach den Katasterkarten, die im Maßstab 1:10000 vorliegen, hergestellt worden. Ein Planunterlagen liegt der Zeichnungsschrift für Katasterkarten und Vermessungsarbeiten in Nordrhein-Westfalen (Zweckvorschrift NW) RdPkt. 4, Innenminister v. 20.12.1978 - 11/2-7120 zugrunde.	Geometrische Genauigkeit Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch einwandfrei ist.	Methoden- und Verfahren Methoden- und Verfahren:	Genehmigung durch die Gemeinde Dieser Plan ist gemäß Paragraph 21 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Sendenhorst vom 04.02.1991 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 05.04.1991 öffentlich bekanntgemacht.	Bürgerbeteiligung Dieser Plan ist gemäß Paragraph 3 (1) BauGB nach Prüfung nach örtlicher Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Bürgerbeteiligung wurde am 19.02.93 öffentlich bekanntgemacht.	Auslegung Dieser Plan hat gemäß Paragraph 3 (2) BauGB am 03.02.95 einschließlich der Anhörung der Bürgerbeteiligung wurde am 28.12.1994 öffentlich bekanntgemacht.	Satzung Dieser Plan ist gemäß Paragraph 10 (1) BauGB nach Prüfung und Anhörung der Bürgerbeteiligung wurde am 09.02.1995 als Satzung beschlossen worden.	Wohnbau-Erleichterungsgesetz Der Rat der Stadt Sendenhorst hat in seiner beschlossenen, daß das Baueinstufungsgebiet für die Deckung eines dringenden Wohnbedarfs nach den Vorschriften des Wohnbau-Erleichterungsgesetzes (Wohnbau-E) durchzuführen ist.	Anzeige Dieser Plan hat nach Paragraph 11 (1) BauGB am 03.03.1995 zu jedemorts öffentlich bekanntgemacht.	Inkrafttreten Dieser genehmigte Plan hat mit Bestimmungsgesetz vom 03.03.1995 zu jedemorts öffentlich bekanntgemacht.	Rechtsgrundlagen Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1990 (BGBl. I S. 2253), Gesetz zur Erleichterung der Wohnungsplanung - im BauGB sowie zur Änderung mehrerer Vorschriften (Wohnbau-E) - Erleichterungsgesetz - Wohnbau(E)G vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit den Vorschriften der Bauzonenverordnung (BauZVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), Landesbauordnung (BauO NW) vom 20.06.1984 (GV NW S. 418), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planmäßigen/Planungsvereinerung (PlanV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), Gesetz zur Sicherung des Naturraumes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) vom 22. Juni 1980 (GV NW S. 734), Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen vom 13.08.1984 (GV NW S. 475), Bekanntmachungsverordnung vom 07.04.1981 (SGV NW 2023).
---	--	---	--	---	---	--	---	---	--	--	---