



Änderungen und Ergänzungen gemäß Ratsbeschluss vom 08.09.1994 hier: Beschlussfassung zu vorgebrachten Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

- 1 Berichtigung der Belegung der öffentlichen Verkehrsfläche Fuß- und Radweg) am westlichen Rand des Plangebietes mit dem Planzeichen "Flächenbegrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" in der Weise, daß das Planzeichen nach Osten bis auf die Ostgrenze des Weges verschoben wird.
- 2 Berichtigung von baugestalterischen Festsetzungen:
 - a) Satz 2 der Ziff. 4 der baugestalterischen Festsetzungen wird geändert und lautet nunmehr: "Anderes Material und eine andere Farbgebung können im Einvernehmen mit der Stadt zugelassen werden."
 - b) Der letzte Satz der Ziff. 5 der baugestalterischen Festsetzungen wird durch einen Absatz von dem vorstehenden Text getrennt und erhält folgende Fassung: "Ausnahmen von den vorstehenden baugestalterischen Festsetzungen können im Einvernehmen mit der Stadt zugelassen werden."
 - c) Der zweite Satz in Ziff. 6 der baugestalterischen Festsetzungen wird unter Aufrücken des nachfolgenden Textes ersatzlos gestrichen. Der letzte Satz wird durch einen Absatz von dem vorstehenden Text getrennt und lautet nunmehr: "Ausnahmen hiervon können im Einvernehmen mit der Stadt zugelassen werden."

Festsetzungen -Zeichen- gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Begrenzungslinien
 - gem. § 9 Abs. 7 und 1 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
2. Art der baulichen Nutzung
 - gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - WA Allgemeines Wohngebiet
3. Maß der baulichen Nutzung
 - gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA	II	Baugebiet (vgl. dazu oben Ziff. 2)	Zahl der Vollgeschosse
0,4	0,5	Grundflächenzahl	Geschöflächenzahl
ED	SD	Bauweise (vgl. dazu unten Ziff. 4)	Dachform
38-45°		Dachneigung des Hauptbaukörpers, z.B. 38-45 Grad	
0,4		Grundflächenzahl	
0,5		Geschöflächenzahl	
I		ein Vollgeschö als Höchstgrenze	
II		nur Satteldächer und Krüppelwalmdach zulässig. Anbauten und Garagen dürfen Flach-, Sattel- und Walmächer haben	
4. Bauweise, Baugrenzen
 - gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - o offene Bauweise
 - ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Stellung der baulichen Anlage, Hauptfriesrichtung
 - Baugrenzen
5. Verkehrsflächen
 - gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - F + R Fuß- und Radweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8a BNatSchG (siehe Ziffer 1 Festsetzungen -Text-)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, auf öffentlicher Fläche
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, auf privater Fläche
 - anzupflanzende Bäume
7. Hauptversorgungsleitungen
 - gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
 - ED, KW
 - unterirdische Leitung (z.B. Strom)
8. Sonstige Festsetzungen
 - Freizuhaltenen Sichtflächen (siehe Festsetzungen -Text- Ziff. 4)

Festsetzungen -Text- gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Anpflanzungen
 - gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten (z.B.):
 - Carpinus betulus (Hainbuche),
 - Corylus avellana (Haselnuß),
 - Crataegus spec. (Weißdorn),
 - Fagus sylvatica (Eichenhainbuche),
 - Fagus sylvatica (Rotbuche),
 - Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche),
 - Lonicera xylosteum (Rote Herkenskirsche),
 - Prunus avium (Vogelkirsche),
 - Quercus robur (Eiche),
 - Rubus spec. (Brombeere).
 - Die Verwendung von immergrünen Nadelgehölzen, außer Fichte (Taxus baccata), ist unzulässig.
 - Darüber hinaus sind mindestens 10 % der jeweiligen Grundstücksfläche mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Gehölzen zu bepflanzen. Die auf privaten Flächen festgesetzten Anpflanzungen werden hierbei angerechnet. Die Grundstücke und je angefangene 300 qm Grundstücksgröße ist zusätzlich zu den Festsetzungen ein standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Heimische Obstbäume sind zulässig, wenn es sich um Hochstammsorten handelt. Die Bestimmungen des Nachbarrechtes NW bleiben unberührt. Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach der Schlußabnahme der Gebäude durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Schlußabnahme der Gebäude gärtnerisch bzw. naturnah anzulegen und zu erhalten.
2. Einfriedigungen
 - gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 u. 4 BauD NW
 - Zur Abgrenzung der Grundstücksflächen von den Verkehrsflächen sind feste Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,50 m und offene bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
 - Die an die Teufelstraße lt. 811 angrenzenden Grundstücke sind zur Landesstraße hin lückentös ohne Tor und Tor einzufrieden.
3. Regenwassersammlung
 - gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
 - Zur Sammlung des Regenwassers ist eine Regenwasserzisterne mit einer Mindestgröße von 15 cbm Rauminhalt für die Gartenbewässerung zu errichten.
 - Zur Ableitung von Starkregen bei gefüllter Zisterne ist ein Überlauf in den Regenwasserkanal erforderlich.
 - Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach Trinkwasserverordnung § 7(1) und nach DIN 1988 Teil 4 Abs. 3(2) nicht zulässig. Die DIN 1988 Technische Regeln für Trinkwasser-Installationen (TRWI), Technische Regeln des DVGW, Beuth Verlag GmbH ist bei der Errichtung und Nutzung einer Regenwasseranlage zu beachten.
4. Sichtflächen
 - Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung mit Höhen > 0,80 Meter, gemessen von der Oberkante Fahrbahn, freizuhalten. Hartstammige Einzelbäume können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie die Verkehrssicherheit nicht gefährden.

Baugestalterische Festsetzungen

- gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 u. 4 BauD NW
1. Die Außenwandflächen der baulichen Anlagen (einschl. der Garagen) sind in rotbraun bis braunem Sichtmauerwerk auszuführen. Untergordnete Bauteile wie Wintergärten, Erker oder Balkone sind mit anderen Materialien und in anderen Farben zulässig, diese Flächen dürfen 15 % der Gesamfläche nicht überschreiten.
 2. Mindest 20 % der Außenflächen (je 2 lfm eine Pflanze) sind innerhalb eines Jahres nach Schlußabnahme der Gebäude durch Anpflanzung selbstklimmender Pflanzen zu begrünen.
 3. Dampfel sind bei den eingeschossigen Häusern bis zu einer Höhe von 0,50 m im Mittel zulässig, gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von der Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren. Dampfel bei den zweigeschossigen Häusern sind unzulässig.
 4. Dachaufbauten (Gauben) sind als Ausnahme im Einvernehmen mit der Stadt Sendenhorst zulässig und müssen zur seitlichen Gebäudeabströmung (Lüftung) mind. 150 m Abstand halten. Die Höhen einer senkrechten Gaubenfront darf über alles gemessen nicht mehr als 1,50 m betragen.
 5. Als Dachunterkantungsmaterial sind Ziegel oder Betonarchsteine zu verwenden. Ist bei rotbraun unglasierter Form einzelne Ziegel durch Terrakotta ersetzt werden.
 6. Gründächer sind zulässig.
 7. Als Dachunterkantungsmaterial sind Ziegel oder Betonarchsteine zu verwenden. Ist bei rotbraun unglasierter Form einzelne Ziegel durch Terrakotta ersetzt werden.
 8. Gründächer sind zulässig.
 9. Dachform und Dachneigung
 - SD nur Satteldächer und Krüppelwalmdach zulässig. Anbauten und Garagen dürfen Flach-, Sattel- und Walmächer haben.
 - 38-45° zulässige Dachneigung, Eintragung in Planzeichnung verbindlich. (siehe Ziff. 3 Festsetzungen -Zeichen-)
 - Bei dauerhaft bodenberührend mit Gras und Kräutern begrüntem Dachstuhl (Gründach) sind abweichend von den festgesetzten Dachneigungen solche mit einer Neigung von 2-26 Grad zulässig.
 10. Garagen und Nebenanlagen
 - Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauD NW sind nur mit Zustimmung der Stadt Sendenhorst zulässig.
 - Vor Garagen ist auf eigenem Grundstück eine Fläche von mindestens 5,00 m bis zur strahlenseitigen Grundstücksgrenze freizuhalten.
 - Die Fläche vor Garagen sowie Stellplätze sind nur in wasserundurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30 % Fuganteil, Rasenteile, Schotterrasen) zu realisieren.
 - Ausnahmen hiervon können nur im Einvernehmen mit der Stadt Sendenhorst zugelassen werden.

Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 a BNatSchG

- Zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:
1. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe Ziff. 6 der Festsetzungen -Zeichen- und Ziff. 1 der Festsetzungen -Text-)
 2. Sammlung von Regenwasser (siehe Ziff. 3 der Festsetzungen -Text-)
 3. Verwendung der Versiegelung (siehe Ziff. 6 der Baugestalterischen Festsetzungen)
 4. Fassadenbegrenzung und Gründächer (siehe Ziff. 1 und 4 der Baugestalterischen Festsetzungen)

Nachrichtliche Hinweise

1. Im Planungsbereich können neue, heute noch unbekannt, Bodendenkmäler nicht ausgeschlossen werden.
2. Von der Baugenehmigungsbehörde sind daher im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren folgende Auflagen zu machen:
 - a) Dem Westf. Museum für Archäologie/AMT für Bodendenkmalpflege (Telefon 0257/790-707) sind Bodendenkmäler kulturgeschichtliche Bodenziele, aber auch Veränderungen und Verfabungen in der natürlichen Bodenschicht unverzüglich zu melden. Hinweise auf Bodendenkmäler und die Entdeckungsräten müssen innerhalb der in § 16 DSchG vorgeschriebenen Fristen in unverändertem Zustand erhalten bleiben.
 - b) Beauftragten des Amtes für Bodendenkmalpflege ist das Betreten der Bauflächen zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 14 DSchG).
 - c) Soweit das Amt für Bodendenkmalpflege Bodenerforschungen für notwendig hält, ist den Beauftragten Gelegenheit zu geben, Ausgrabungen durchzuführen.
 - d) Die Baufirmen haben die dafür benötigte Fläche für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
 - e) Erste Erdbewegungen sind 14 Tage vor Beginn der Baumaßnahmen dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.
 - f) Anschrift: Westfälisches Museum für Archäologie/AMT für Bodendenkmalpflege, Brüderweg 35, 48159 Münster.
2. Es wird darauf hingewiesen, daß in dem Baugbiet die Tragfähigkeit des Baugrundes nicht bekannt ist. Bauherren wird empfohlen, sich hinreichend über die tatsächlich gegebenen Baugrunderhältnisse, u.U. durch entsprechende geotechnische Aussagen, zu informieren.
3. Bauherren wird empfohlen, bei den zur lt. 811 liegenden Fenstern in Aufenthaltsräumen mind. Fenster der Schallschutzklasse 1 im Sinne der VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern - mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß von 25-29 dB (A) einzubauen. Durch diese passive Schallschutzmaßnahme wird ermöglicht, daß infolge von Verkehrslärmbelastungen in den Aufenthaltsräumen der Mittelwert der Anhaltswerte der Anhaltswerte von 30/25 dB (A) Tag/Nachtwert nicht überschreitet und somit eine von Außengeräuschen ungestörte Nutzung möglich ist.

Aufstellungsverfahren

Katasternachweis:
 Die Übereinstimmung der Bestandsanlagen mit dem Bebauungsplan ist durch den Katasteramt bestätigt.
 08.09.94
 Hubert Kählerkamp
 Katasteramt

Aufstellungsbeschluss:
 Der Bebauungsplan hat in seiner Fassung vom 08.02.95 die Festsetzungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.02.95 der Stadt Sendenhorst.
 08.02.95 STADT SENDENHORST
 i.d.S.

Anzeige des Bebauungsplans:
 Gem. § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Bebauungsplan angezeigt worden.
 19.04.95 Nr. 16 S. 566/567
 06.12.93
 02.02.94 STADT SENDENHORST
 i.d.S.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung:
 Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB an dieser Planung ist durch eine Erörterungstermin am 06.12.93 stattgefunden. Die Durchführung der Bürgerbeteiligung wurde am 06.11.93 beschlossen.
 02.02.94 STADT SENDENHORST
 i.d.S.

Inkrafttreten:
 Gemäß § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Durchführung des Aufstellungsverfahrens mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans am 10.03.1995 erstreblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen.
 Gleichwohl wurde darauf hingewiesen, daß eine Verletzung von Verfahren- oder Formvorschriften die Gültigkeit der Bekanntmachung nicht berührt, wenn die Bekanntmachung inhaltlich korrekt ist und die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 2 BauGB eingehalten wurden.
 Hinweis: Anzeiht des Kreises Warendorf vom 10.03.1995, Nr. 10, Seiten 308-310.
 13.05.94 Nr. 21 S. 631/632
 15.03.1995
 Städt. Dr. K. Düren
 Stadtdirektor

Satzung der Stadt SENDENHORST
 Bebauungsplan Nr. 33 "Raiffeisenstraße"
 Gemarkung: Sendenhorst
 Flur: 6
 Maßstab: 1:500

Rechtsgrundlagen:
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
 Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Vereinfachung des Wohnungsbau-Erweiterungsgesetz - WobauErG vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926)
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (ISBl. I S. 137)
 Landesbauordnung (BauO NW) vom 25.06.1984 (GV. NW S. 439)
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planungsbereiches (Planarbeitsverordnung - PlanV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 558)
 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 12.01.1997 (BGBl. I S. 89)
 Gesetz zur Sicherung des Naturschutzes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) vom 26.06.1980 (GV. NW S. 334)
 Gemeindeförderung für das Land NW (GF NW) in der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW S. 435)