FESTSETZUNGSSCHABLONE

1	WA I o	2	WA I o	3	WA I o
	GRZ 0,4		GRZ 0,4		GRZ 0,4
	2 Wo (a)		ED 2 Wo (a)		H 2 Wo (a)
	TH = 4,00		TH = 4,00		TH = 4,00
	FH = 9,00		FH = 9,00		FH = 9,00
4	WA II o	5	WA II o	6	WA II o
	GRZ 0,4		GRZ 0,4		GRZ 0,4
	4 Wo (b)		6 Wo (a)		8 Wo (b)
	TH = 6,50		TH = 6,50		TH = 6,50
	FH = 12,50		FH = 12,50		FH = 12,50
7	WA II o	8	WA II o		
	GRZ 0,4		GRZ 0,4		
	10 Wo (b)		12 Wo (b)		
	TH = 6,50		TH = 6,50		
	FH = 12,50		FH = 12,50		

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 15 BauNVO

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 0,4 — Grundflächenzahl, GRZ
- TH — Traufhöhe als Höchstmaß in Metern, gemessen in der Mittelachse des Gebäudes von der Oberkante der fertigen Erschließungsanlage bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut; vgl. hierzu auch den Hinweis zur Trauf- und Firsthöhenbestimmung im Rahmen der textlichen Festsetzungen
- FH — Firsthöhe als Höchstmaß in Metern, gemessen in der Mittelachse des Gebäudes von der Oberkante der fertigen Erschließungsanlage bis zum Schnittpunkt der Spannordenkante im First mit der Dachhaut; vgl. hierzu auch den Hinweis zur Trauf- und Firsthöhenbestimmung im Rahmen der textlichen Festsetzungen
- 2 Wo (a) — Beschränkung der Zahl der Wohnungen: maximal zulässige Zahl der Wohnungen je Gebäudeeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 8 Wo (b) — Beschränkung der Zahl der Wohnungen: maximal zulässige Zahl der Wohnungen je Baufenster (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bauweise, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (siehe textliche Festsetzung 2.5)

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- FW/RW — Fußweg/Radweg
- V — Verkehrsbegleitgrün
- Straßenbegrenzungslinie
- Bahnanlagen der Westfälischen Landeseisenbahn

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Private Grünfläche
- GF — Gartenfläche

Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft; öffentliche Flächen; Zweckbestimmung: Ausgleichsmaßnahmen a) - c), vgl. textl. Festsetzungen und Planeinschriebe
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft; Zweckbestimmung: private Flächen zur Einleitung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers
- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- zu pflanzender Einzelbaum

Flächen für Versorgungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

- Flächen für Ver- oder Entsorgungsanlagen
- T — Elektrizität; Trafostation
- W — Abfall; Recyclingcontainer/ getrennte Abfallsammlung

Weitere Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 Abs.4 BauNVO und § 16 Abs. 5 BauNVO
- Firstrichtung
- Firstrichtung wahlweise im Winkel von 90 Grad
- Lärmschutzwall als Wall-Wand-Kombination zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 10 x 70 m — freizuhaltende Sichtflächen (siehe textliche Festsetzung Ziffer 5)
- L — Leitungs- und Gehrecht zugunsten der Anlieger und der Stadt Sendenhorst (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- G — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Versorgungsträger und der Stadt Sendenhorst (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- GST/Ca — Gemeinschaftsstellplätze und/oder Carports
- a) — Ausgleichs-, Ersatz- und Minimierungsmaßnahmen nach § 8a BNatSchG in Verbindung mit § 4 LG NW (siehe textl. Festsetzungen a) - c) und ff.

Die mit diesem Symbol versehenen Grundstücke sind vollständig geschlossen und dauerhaft gegenüber den Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft einzufrieden (Ausgleichsmaßnahmen a - c)

- X — bei den gekennzeichneten Parzellen und Parzellenteilen handelt es sich um unverändert, nur planungsrechtlich gesicherte Bestände; sie sind ausdrücklich aus der ökologischen Bilanzierung und den getroffenen Ausgleichsregelungen ausgenommen; desweiteren unterliegen sie nicht dem Geltungsbereich der textlichen Festsetzungen 2.4 und 2.5, 3.1 bis 3.3 und 4. sowie den baugestalterischen Festsetzungen 4.1 bis 4.3 und 5.

Sonstige Planinhalte

(keine Festsetzungen)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne § 9 Abs. 7 BauGB)
- Vorschlag zur Grundstücksteilung
- P — Vorschlag für Pollerstandorte zur verkehrlichen Trennung d. Fahrverkehre
- bestehende Wohngebäude mit Hausnummer
- bestehende Nebengebäude
- Flurgrenze
- Flur 11 — Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- 2430 — Flurstücksnummer
- 10-kV-Kabel der VEW
- P — Schmutzwasserpumpwerk
- Umlaufsperre

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

1. 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

2. GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 12 und 14 BauNVO)

2.1 Garagen und Carports sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den Abstandsflächen zulässig. Ausnahmsweise darf die rückwärtige, gartenseitige Baugrenze mit Garagen und Carports um 5,0 m überschritten werden, wobei der Abstand zur rückwärtigen Grundstücksgrenze mindestens 3,0 m betragen muß.

2.2 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.

2.3 Die Flächen vor den Garagen/Carports sowie Stellplätze sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, offenporiges Ökopflaster, Rasensteine, Schotterrasen u.ä.) zulässig. Für jedes Grundstück darf nur eine Zufahrt zur Erschließungsanlage angelegt werden.

2.4 Gemeinschaftsstellplätze sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

2.5 Die Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 20% überschritten werden. Flächen von Stellplätzen, Zufahrten, Zugängen, befestigten Aufenthaltsflächen und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig entsprechend Ziffer 2.3 Satz 1 befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.

3. ANPFLANZUNGEN

3.1 Mindestens 20% der Grundstücksfläche sind mit standortgerechten Laubbäumen und Gehölzen innerhalb eines Jahres nach der Bezugsfertigkeit der Gebäude zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (z.B. bei einem 500 qm-Grundstück = 100 qm). Die Pflanzenauswahl für diesen 20%igen Grundstücksflächenanteil ist aus folgender Pflanzliste zu treffen:

Pflanzliste:

Gruppe 1: Strauscher:
Hundsrose, Hechtrose, Bibernellrose, Weinrose, Strauschrosen in Sorten, Brautspiere, Prachtspiere, Eibe, Buchsbaum, Weigelie, Schlehdorn, eingriffliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, blutroter Hartriegel, schwarzer Holunder, gemeiner Schneeball, rote Heckenkirsche, Sommerflieder, Deutzie, Faulbaum, Strauschhortensie, Raspen-Hortensie, Blutjohannisbeere

Gruppe 2: hohe Busche-Heister:
Hasel, Silber-Weide, Sal-Weide, Stieleiche, Hainbuche, Traubenkirsche, Feldahorn, Kupfer-Felsenbirne und Eberesche

Gruppe 3: Baume:
Wild-Apfel, Wild-Birne, Traubenkirsche, Rotbuche, Hainbuche, Sommerlinde, Winterlinde, Stieleiche, Traubeneiche, Bergahorn, Spitzahorn, Feldahorn, Rotdorn-Hochstamm, Weißdorn-Hochstamm, Esche, Eberesche und Robinie

Gruppe 4: Hecken
Rotbuche, Hainbuche, Liguster, Buchsbaum, gemeine Eibe, Stechpalme, Feldahorn, Weißdorn, Hecken-Berberitze

Die Bepflanzung des 20%igen Grundstücksflächenanteils hat nach folgendem Verteilungsschlüssel zu erfolgen: 10% dieser Fläche mit Baumen der Gruppe 3, 30% dieser Fläche mit hohen Buschen/Heistern der Gruppe 2 und 60% dieser Fläche mit Sträuchern der Gruppe 1.

Der Flächenbedarf für die Anlage von standortgerechten Hecken als Auswahl aus der Gruppe 4 zur Grundstückseinfriedung (vgl. Baugestaltsrecht Festsetzung 4) wird auf den festgesetzten 20%igen Grundstücksflächenanteil nach 3.1, Satz 1 angerechnet. Ebenso werden erhaltene Hecken und Gartenstrukturen im Bereich der ehemaligen Gartenanlage (im Bereich der Planstraßen A bis E) auf diesen Grundstücksflächenanteil angerechnet.

3.2 Zusätzlich zur Festsetzung 3.1 sind je Grundstück und je angefangene 250 qm Grundstücksgröße ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Obstbäume sind zulässig, wenn es sich um Hochstammsorten handelt. Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzgebote von Einzelbäumen auf privaten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind erhaltenen Laub- und Obstbäume (Hochstammsorten) im Bereich der ehemaligen Gartenanlage (im Bereich der Planstraßen A bis E) werden auf die zu pflanzenden Bäume angerechnet.

3.3 Die ausgewiesenen öffentlichen Fuß- und Radwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Desweiteren ist in den öffentlichen Straßenräumen je 20 laufende Meter Straßenlänge im Mittel ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen.

4. VORKEHRUNGEN ZUR SAMMLUNG DES REGENWASSERS (GEM. § 9 Abs.1 Nr. 20)

Zur Sammlung des von den Dachflächen abfließenden Regenwassers ist auf den privaten Grundstücksflächen je eine Regenwasserzisterne mit einer Mindestgröße von 1,5 cbm für die Gartenbewässerung mit einem Überlauf in das private oder öffentliche Muldensystem zulässig. Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach der Trinkwasserverordnung § 17 (1) und nach DIN 1988 Teil 4 Abs. 3.2.1 nicht zulässig. Die DIN 1988 (Technische Regeln für Trinkwasser-Installationen (TRWI), Technische Regel des DVGW, Beuth Verlag GmbH) ist bei der Errichtung und Nutzung einer Regenwasseranlage zu beachten.

5. SICHTFLACHEN

Die in den Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung zwischen 0,80 m und 2,50 m standig freizuhalten.

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEMASS PARAGRAPH 86 BAUO NW 95
IN VERBINDUNG MIT PARAGRAPH 9 ABS. 4 BAUGB

1. DACHLANDSCHAFT

1.1 Im Plangebiet sind Sattel- und Kruppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis max. 1,50 m, sowie Zelt-/ Pyramiden-/ Tonnen- und Pultdächer zulässig.

1.2 Bei Sattel- und Kruppelwalmdachern ist eine Dachneigung von 38° - 45° Grad, +/- 3 Grad Differenz, für das Dach des Hauptbaukörpers zulässig.

1.3 Bei dauerhaft bodendeckend mit Gras und Kräutern bepflanzten Sattel- und Kruppelwalmdachern (Gründach) sind abweichend von den festgesetzten Dachneigungen nach Ziffer 1.2 darüberhinaus auch Dachneigungen von 23° - 28° Grad zulässig.

1.4 Bei Zelt-/ Pyramiden- und Pultdachern sind abweichend von den festgesetzten Dachneigungen nach Ziffer 1.2 darüberhinaus auch Dachneigungen von 15° - 38° Grad, +/- 3 Grad Differenz, unabhängig von der Dacheindeckung zulässig.

1.5 Dachaufbauten sind bei ein- und zweigeschossigen Gebauden bis zu maximal 2/3 der Trauflange zulässig. Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu den Gebäudewänden einhalten.

1.6 Sonnenkollektoren und PV (Photovoltaik/ Solar)-Anlagen als Bestandteil der Dachfläche sind im gesamten Plangebiet zulässig.

2. DOPPELHAUSER UND HAUSGRUPPEN

2.1 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist je Baukörper für die Fassade/Verblendung und die Dacheindeckung einheitliches Material zu verwenden. Ausnahmen sind im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

2.2 Traufen und Firste von Doppelhäusern müssen eine einheitliche Höhenlage besitzen.

3. HÖHENLAGE DER GEBAUDE

Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Deckenhöhenplanen der Straßenausbauplanung. Die Oberkante fertiger Erdgeschoßdecke darf nicht höher liegen als 50 cm über Oberkante der zugehorigen Erschließungsanlage. Die Festsetzung der Höhenlage erfolgt im Benehmen mit der Gemeinde.

4. EINFRIEDUNGEN

4.1 Als straßenbegrenzende Einfriedung sind nur standortgerechte Hecken bis zu 70 cm Hohe zulässig. Ausnahmen sind im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig, wenn Terrassenbereiche der Straßenseite zugewandt sind. Im westlichen Gebietsteil im Bereich der ehemaligen Gartenanlage (Planstraßen A bis E) sind standortgerechte Hecken bis 1,8 m Höhe, auch als straßenbegrenzende Einfriedung zulässig, da dieser Gebietsteil auch nach Durchführung der Erschließungsmaßnahmen durch vorhandene, straßenseitige Heckenbestände geprägt ist.

4.2 Im Plangebiet sind auf der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze bauliche Einfriedungen in Form von Zaunanlagen (z.B. Jagerzaune, Lattenzaune, Maschendrahtzäune) zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Bestehende Hecken - insbesondere im westlichen Gebietsteil im Bereich der ehemaligen Gartenanlage (Planstraßen A bis E) - dürfen durch diese Zaunanlagen nicht ersetzt werden.

4.3 Seitliche und hintere Einfriedungen aus standortgerechten Hecken als Auswahl aus der Pflanzliste Gruppe 4 der textlichen Festsetzung 3.1 sind bis zu einer Höhe von 1,80 m im gesamten Plangebiet zulässig.

5. BEGRÜNUNG VON AUSSENWANDFLÄCHEN

Mindestens 15% der Außenwandflächen (je 2 lfd. Meter eine Pflanze) sind innerhalb eines Jahres nach Schlußabnahme der Gebäude durch Anpflanzung selbstklimmender Pflanzen zu begrunen.

HINWEIS ZUR FIRST- UND TRAUFHÖHENBESTIMMUNG BEI EINSEITIG GENEIGTEN DACHAUSBILDUNGEN (Z.B. PULTDÄCHER ODER EINSEITIGE TONNENDÄCHER) BZW. DÄCHERN OHNE DIREKTE FIRSTAUSBILDUNG (Z.B. TONNENDÄCHER ODER PYRAMIDENDÄCHER):

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firsthöhen beziehen sich bei einseitig geneigten Dachausbildungen auf die jeweils höhere Gebäudeseite. Der Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks der höheren Gebäudeseite mit der Oberkante der Dachhaut wird bei diesen Dachformen als First definiert. Die Traufhohenfestsetzung wird dementsprechend nur einseitig auf die niedrigere Gebäudeseite angewendet.

Bei Tonnendächern ohne direkte Firstausbildung wird der Schnittpunkt des höchsten Punktes der Dachunterkonstruktion mit der Dachhaut als Firsthöhe definiert. Diese Regelung wird auf die darüberhinaus zulässigen Zelt- und Pyramidendächer gleichermaßen angewendet. Die Traufhöhenfestsetzung gilt für Gebäude mit diesen Dachausbildungen uneingeschränkt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

AUSGLEICHS-, ERSATZ- UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN NACH § 8a BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) IN VERBINDUNG MIT § 4 LANDSCHAFTSGESETZ NW (LG NW) UND § 9 BAUGB

a) Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Angestrebt wird die Anlage von landschaftsgerecht ausgebildeten Graben-/ Muldensystemen/ Retentionsräumen für die Einleitung und Ableitung des aus dem Baugebiet anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers. Dies geschieht in Verbindung mit der Anlage einer standortgerechten Ortsrandeingrünung des Baugebietes durch einen ca. 5,0 m breiten Pflanzstreifen sowie einer Streuobstwiesengürtels in der Pufferzone zwischen Baugebietsrand und Retentionsräumen. Im Bereich des vorhandenen Vorflutgrabens und der Retentionsräume werden durch Böschungsabflachungen und -modellierungen zusätzlich artenreiche wechselfeuchte Biotop-Standorte, Schilf- und Röhrichtzonen etc. in Verbindung mit einer landschaftsgerechten Gestaltung und standortgerechten Bepflanzung der süd-/südwestlichen Grabenböschung geschaffen. Größe des Bereichs = ca. 15.760 qm; davon ca. 7.000 qm Graben-/ Muldensysteme incl. Retentionsräume; ca. 1.150 qm standortgerecht bepflanzte Ortsrandeingrünung/ Pflanzstreifen, ca. 1.490 qm Böschungs-/ Vorflutgrabenmodellierung und ca. 6.120 qm Streuobstwiesengürtel; Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; Art und Zweck der Maßnahme werden hiermit bestimmt.

Alle Einzelmaßnahmen sowie die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Entwässerungsgrabens, der als Vorfluter für das Baugebiet dient, nicht beeinträchtigt wird.

b) Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Angestrebt wird die Anlage eines Nord-Süd-Grünzuges zur Siedlungseingrünung und zur Schaffung einer Pufferzone zwischen der Bestandsbebauung an der Hoetmarer Straße und dem Neubaugebiet; Breite des Grünzuges im Süden mit 9,0 m beginnend, nach Norden Aufweitung bis zu einer Breite von ca. 38,0 m; desweiteren Integration eines Muldensystems zur Sammlung und -ableitung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers aus den angeschlossenen Teilbaugebieten in Richtung auf die Retentionsräume am nördlichen Gebietsrand - vgl. Ausgleichsmaßnahme a) -; Breite ca. 4,0 m, dem Siedlungsrand des Neubaugebietes zugeordnet; es verbleibt im südlichen Abschnitt ein ca. 5,0 m breiter Streifen, der standortgerecht mit Baumen und Sträuchern bepflanzt wird und der in dieser Form bis zur nördlichen Erschließungsstraße durchläuft; der großzügige nördliche Aufweitungsbereich zwischen Retentionsmulde und Randeingrünungsstreifen wird als Streuobstwiese angelegt. Größe des Bereichs = ca. 4.830 qm; davon ca. 1.420 qm standortgerecht bepflanzte Gebietsrandeingrünung/ Pflanzstreifen; ca. 1.390 qm Graben-/Muldensysteme und ca. 2.020 qm Streuobstwiesenbereich; Art und Zweck der Maßnahme werden hiermit bestimmt. Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

c) Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Angestrebt wird die Anlage eines zentralen, gebietsgliedernden Nord-Süd-Grünzuges; Breite des Grünzuges wechselnd von 5,5 bis 7,5 m mit zusätzlicher Aufweitung im nördlichen Abschnitt im Anschlußbereich des Siedlungsplatzes zur Schaffung einer großzügigen grünen Mitte im Schwerpunkt des Gesamtbaugebietes, standortgerechte gruppenweise Randbepflanzung, ansonsten offener Grünzugcharakter; Integration eines Entwässerungsmuldenzuges zur Sammlung und -ableitung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers aus den angeschlossenen Teilbaugebieten - einschließlich der erforderlichen Zuleitungsgraben-/ Muldenabschnitte - in Richtung auf die Retentionsräume am nördlichen Gebietsrand - vgl. Ausgleichsmaßnahme a) -; Größe des Bereichs = ca. 2.480 qm; Art und Zweck der Maßnahme werden hiermit bestimmt. Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Ausgleichs-, Ersatz- und Minimierungsmaßnahmen, die grundsätzlich für das Baugebiet gelten und im Folgenden in ihrer Zweckbestimmung definiert werden:

Textl. Festsetzung 2.3:	- Minimierung des Versiegelungsgrades
Textl. Festsetzung 2.5:	- Minimierung des Versiegelungsgrades
Textl. Festsetzung 3.1 - 3.3	- Minimierung des Versiegelungsgrades und Kompensation der unabänderlichen Flächenversiegelung durch eine Verwurzelung des Artenrestbestands und der Errichtung einer positiven Grünvolumenbilanz im Vergleich zum Bestand
Textl. Festsetzung 4	- Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 zur Minimierung des Regenwasserabflusses, Entlastung der Vorfluter, Reduzierung des Trinkwasserein satzes zu Bewässerungszwecken und damit Schutz der Grundwasservorkommen.

Hinweis: Kompensatorischen Charakter hat auch die planungsrechtliche Ermöglichung von Grünsächern, die grundsätzliche Zulässigkeit von Sonnenkollektoren, PV (Photovoltaik/ Solar) - anlagen um ein ökologisches, ressourcensparendes Bauen zu erleichtern sowie die festgesetzte Begrünung von Außenwandflächen (baugestalterische Festsetzung 5).

HINWEISE

A) Bei Veränderungen an Gewässern (Aufhebung, Verlegung, Ausbau, Herstellung von Anlagen aller Art, Brückenbauwerke etc.) müßen die Bestimmungen des § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beachtet werden. Hierach bedürfen solche Maßnahmen der vorherigen wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde. Dies betrifft insbesondere die Renaturierungsmaßnahmen am nördlichen Gebietsrand und die notwendige Grabenverrohrung auf ca. 60 m Länge in nördlichen Anschlußbereich des Baugebietes an die Hoetmarer Straße.

B) 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 LWO beantragt. Die schadlose Abwasserbeseitigung ist danach durch geeignete Einrichtungen im Trennsystem vorgesehen. Für das anfallende Regenwasser werden geeignete Maßnahmen vorgesehen (private Graben-/ Muldensysteme, Sammel- und Rückhaltungsanlagen auf den Grundstücken, Überflutungs- und Rückhaltungsmulden im Bereich der Ausgleichsmaßnahme a) am nördlichen Gebietsrand, Graben-/Muldensysteme in den beiden Nord-Süd-Grünzügen etc.), die eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Vorfluter so gering und so schadstoffarm wie möglich halten.

C) Gemäß § 4 Abs. 1 Abfallbeseitigungsgesetz (AbfG) dürfen Abfallstoffe nur auf der dafür zugelassenen Deponie abgelagert werden.

D) Zur Koordination der Straßenbauarbeiten ist den betroffenen Ver- und Entsorgungsträgern der Beginn der Ausbauarbeiten zwecks Vorbereitung entsprechender Maßnahmen jeweils sechs Monate vorher schriftlich anzukündigen.

E) Bei allen Baumaßnahmen ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen zu beachten. Bei abgängigen Gehölzen und Bäumen ist gleichartiger Ersatz zu schaffen.

F) Dem Westfälischen Museum für Archäologie /Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0251/ 2105-252) oder der Stadt Sendenhorst als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) 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. Erdbewegungen (z.B. Bodenaushub) sind rechtzeitig (ca.14 Tage vor Beginn) dem Amt für Denkmalpflege und dem Westfälischen Museum für Naturkunde - Referat Paläontologie - Sentruper Straße 245, 48149 Münster, schriftlich mitzuteilen.

G) Die nach dem Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Loschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) erforderliche Löschwassermenge von 48 cbm/h für die Dauer von zwei Stunden ist über das Trinkwassernetz sicherzustellen. Desweiteren sind entsprechende Hydranten in ausreichender Zahl im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zu installieren. Ebenso sind an gut sichtbaren Stellen Hydrantenhinweisschilder anzubringen.

Übersichtsplan M: 1:5000

Satzung der Stadt
Sendenhorst
B-Plan Nr. 34
"Echterbrock"
..... Ausfertigung M: 1:1000

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Aufstellungsbeschluß:
Der Beschluß des StetU der Stadt Sendenhorst vom 27.08.1996 über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Echterbrock" wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.09.1996 ortsüblich bekanntgemacht.
Sendenhorst, den 15.06.1998 Der Bürgermeister
Hinweis: Amtsblatt des Kreises Warendorf Nr. 37 Seiten 1191 - 1192

Frühzeitige Bürgerbeteiligung:
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB an dieser Planung hat am 23.04.1997 stattgefunden. Die Durchführung der Beteiligung wurde am 11.04.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
Sendenhorst, den 15.06.1998 Der Bürgermeister
Hinweis: Amtsblatt des Kreises Warendorf Nr. 16 Seiten 348 - 349

Auslegung des Planentwurfes:
Der Bebauungsplan hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf Beschluß des StetU vom 18.11.1997 auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 08.12.1997 bis einschließlich 07.01.1998 öffentlich ausgelegen.
Sendenhorst, den 15.06.1998 Der Bürgermeister
Hinweis: Amtsblatt des Kreises Warendorf Nr. 49 Seiten 1173 - 1174

Satzungsbeschluß:
Der Rat der Stadt Sendenhorst hat in seiner Sitzung am 03.06.1998 beschlossen:
a) über die fristgerecht vorgetragenen Anregungen und Bedenken,
b) den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB,
c) die Begründung zum Bebauungsplan.
Sendenhorst, den 15.06.1998 Der Bürgermeister / Schriftführer

Inkrafttreten:
Der Satzungsbeschluß mit Hinweis auf Ort und Zeit der Bereithaltung des Bebauungsplanes mit seiner Begründung zu jedermanns Einsicht wurde am 12.06.1998 öffentlich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
Sendenhorst, den 15.06.1998 Der Bürgermeister
Hinweis: Amtsblatt des Kreises Warendorf Nr. 23 Seiten 706 - 708

Entwurf und Bearbeitung:
Stadt Sendenhorst - Bauamt -
Die Ausarbeitung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes und seiner Begründung erfolgte durch:
Architekturbüro W. Kantorski - Büro für Planung und Gestaltung -, Bergstraße 67, 48143 Münster, Tel.: 0251/56300 Fax: 0251/511300

Erneute Auslegung des Planentwurfes:
Der Bebauungsplan hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 3 BauGB auf Beschluß des StetU vom 28.04.1998 für die Dauer von zwei Wochen in der Zeit vom 11.05.1998 bis einschließlich 25.05.1998 erneut öffentlich ausgelegen.
Sendenhorst, den 15.06.1998 Der Bürgermeister
Hinweis: Amtsblatt des Kreises Warendorf Nr. 17 Seiten 591 - 592

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geandert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466). Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218), zuletzt geändert durch Berichtigung vom 12.10.1995 (GV. NW 1995, S. 982); Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 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 6 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081). Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz-LG) vom 26.07.1994 (GV. NW. S. 710). Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1995 (GV. NW. 1995 S. 926 / SGV. NW 77). Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO. NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. 1994 S. 666 / SGV. NW. 2023), zuletzt geandert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV. NW. 1996 S. 124 / SGV. NW. 2023). Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 07.04.1981 (GV. NW. 1981 S. 224).