FESTSETZUNGSSCHABLONE

1	WA I o
GRZ	0,4
2 Wo	(a)
TH =	4,00
FH =	9,00

2	WA I o
GRZ	0,4
A	2 Wo (a)
TH =	4,00
FH =	9,00

3	WA I o
GRZ	0,4
A	2 Wo (a)
TH =	4,00
FH =	9,00

4	WA II o
GRZ	0,4
4 Wo	(b)
TH =	6,50
FH =	12,50

5	WA II o
GRZ	0,4
6 Wo	(a)
TH =	6,50
FH =	12,50

6	WA II o
GRZ	0,4
8 Wo	(b)
TH =	6,50
FH =	12,50

7	WA II o
GRZ	0,4
10 Wo	(b)
TH =	6,50
FH =	12,50

8	WA II o
GRZ	0,4
12 Wo	(b)
TH =	6,50
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 Sparrenoberkante 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 Baulreifer (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

O — offene Bauweise

E/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

gr — Gartenfläche

Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft; 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 der räumlichen Geltungsbereiche der Änderungsbereiche 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.21BauGB)

G — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Versorgungsträger und der Stadt Sendenhorst (§ 9 Abs. 1 Nr.21BauGB)

GST/Ca — Gemeinschaftsstellplätze und/oder Carports

a) — Ausgleichs-, Ersatz- und Minierungsmaßnahmen 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 veränderte, 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, Schottertrasen 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: Sträucher:
Hundsrose, Hechtrose, Bibernellrose, Weinrose, Strauchrosen in Sorten, Brautspiere, Prachtspiere, Eibe, Buchsbaum, Weigelie, Schlehdorn, eingriffliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, blutroter Hartriegel, schwarzer Holunder, gemeiner Schneeball, rote Heckenkirsche, Sommerflieder, Deutzie, Faulbaum, Strauchhortensie, Rispen-Hortensie, Blutpflaumisbeere

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

Gruppe 3: Bäume:
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 Bäumen der Gruppe 3, 30% dieser Fläche mit hohen Büschen/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. Baugestalterische 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 innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Pflanzgebote von Einzelbäumen auf privaten Flächen nach § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB und erhaltene Laub- und Obstbäume (Hochstammsorten) im Bereich der ehemaligen Gartenanlage (im Bereich der Planstraßen A bis E) werden auf die zu pflanzende Baumzahl 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. SICHTFLÄCHEN

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

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

1. DACHLANDSCHAFT

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

1.2 Bei Sattel- und Krüppelwalmdächern 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 Krüppelwalmdächern (Gründach) sind abweichend von den festgesetzten Dachneigungen nach Ziffer 1.2 darüberhinaus auch Dachneigungen von 25° - 28° Grad zulässig.

1.4 Bei Zelt-/ Pyramiden- und Pultdächern 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 Gebäuden bis zu maximal 2/3 der Traufläänge zulässig. Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu den Giebelwänden einhalten.

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

2. DOPPELHÄUSER 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 GEBÄUDE

Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Deckenhöhenplänen der Straßenausbauplanung. Die Oberkante fertiger Erdgeschoßdecke darf nicht höher liegen als 50 cm über Oberkante der zugehörigen 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 Höhe 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. Jägerzäune, Lattenzäune, 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 begrünen.

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 Traufhöhenfestsetzung 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 MINIERUNGSMASSNAHMEN 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. Das geschieht in Verbindung mit der Anlage einer standortgerechten Ortsrandeingrünung des Baugebietes durch einen ca. 5,0 m breiten Pflanzstreifen sowie eines Streuobstwiesengürtels in der Pufferzone zwischen Baugebietsrand und Retentionsräumen. Im Bereich des vorhandenen Vorflutgrabens und des Retentionsraume 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 werden so realisiert, daß 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 Gebietseingrünung 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 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) -; ca. 1.420 qm standortgerechte Bepflanzung/ Pflanzstreifen; ca. 1.390 qm Graben-/Muldensysteme und ca. 2.520 qm Streuobstwiesengürtel; 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 Spielplatzes 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 Minierungsmaßnahmen, 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 Vervielfachung des Artenreichtums und der Erreichung 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 Trinkwasserverbrauchs zu Bewässerungszwecken und damit Schutz der Grundwasservorkommen.

Hinweis: Kompensatorischen Charakter hat auch die planungsrechtliche Ermöglichung von Gründächern, 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, Renaturierungsmaßnahmen, Brückenbauwerke etc.) müssen die Bestimmungen des § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beachtet werden. Hiernach 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 im 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 Planetwurf aufgestellt und hierfür eine Genehmigung nach § 58 LWG beantragt. Die schadlose Abwasserbeseitigung ist danach durch gemeindliche 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.

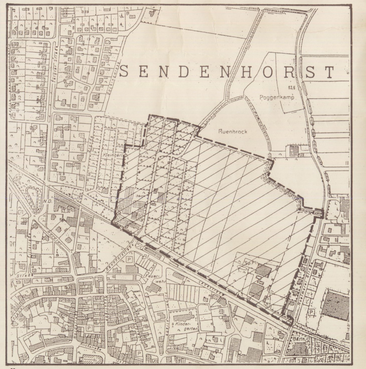
C) Gemäß § 4 Abs. 1 Abfallbeseitigungsgesetz (AbfG) dürfen Abfallstoffe nur auf der dafür zugelassenen Deponie abgelagert werden.

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 Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfachs e.V.) erforderliche Löschwasserversorgung mit 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"
1. Änderung
..... Ausfertigung M: 1:1000

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Aufstellungsbeschluß
Der Beschluß des SteU der Stadt Sendenhorst vom 10.08.1999 über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Echterbrock" - 1. Änderung - wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.09.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
Sendenhorst, den 25.04.2000 Der Bürgermeister

Hinweis: Amtsblatt des Kreises Warendorf Nr. 39 , Seiten 1419 - 1420

Frühzeitige Bürgerbeteiligung:
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB an dieser Planung hat am 16.12.1999 stattgefunden. Die Durchführung der Beteiligung wurde am 03.12.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
Sendenhorst, den 25.04.2000 Der Bürgermeister

Hinweis: Amtsblatt des Kreises Warendorf Nr. 53 , Seiten 1754 - 1755

Auslegung des Planentwurfes:
Der Bebauungsplan hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf Beschluß des SteA vom 13.01.2000 auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 01.02.2000 bis einschließlich 29.02.2000 öffentlich ausgelegen.
Sendenhorst, den 25.04.2000 Der Bürgermeister

Hinweis: Amtsblatt des Kreises Warendorf Nr. 3 , Seiten 95 - 96

Satzungsbeschluß:
Der Rat der Stadt Sendenhorst hat in seiner Sitzung am 13.04.2000 beschlossen:
a) über die fristgerecht vorgetragenen Anregungen und Bedenken,
b) den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB,
c) die Begründung zum Bebauungsplan.
Sendenhorst, den 25.04.2000
Bürgermeister Schriftführer

Inkrafttreten:
Der Satzungsbeschluß mit Hinweis auf Ort und Zeit der Bereithaltung des Bebauungsplanes mit seiner Begründung zu jedermanns Einsicht wurde am 20.04.2000 öffentlich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
Sendenhorst, den 25.04.2000 Der Bürgermeister

Hinweis: Amtsblatt des Kreises Warendorf Nr. 16 , Seiten 634 - 636

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: 0251/51300

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 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungen 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 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 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 geändert 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).