

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

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 bis 11 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl, GRZ

TH Traufhöhe
als Höchstmaß in Metern, gemessen in der Mittellinie 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 Mittellinie 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 BauNVO)

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

O offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte GRZ bestimmt, soweit es nicht durch die dargestellte überbaubare Grundstücksfläche eingeschränkt wird

nicht überbaubare Grundstücksfläche
siehe textliche Festsetzung Nr. 2.4

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

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)

Weitere Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Flurstückung

Leitungs- und Gehrecht der Anlieger und der Stadt Sendenhorst (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Sonstige Planinhalte (keine Festsetzungen)

bestehende Wohngebäude

bestehende Wirtschafts- und Nebengebäude

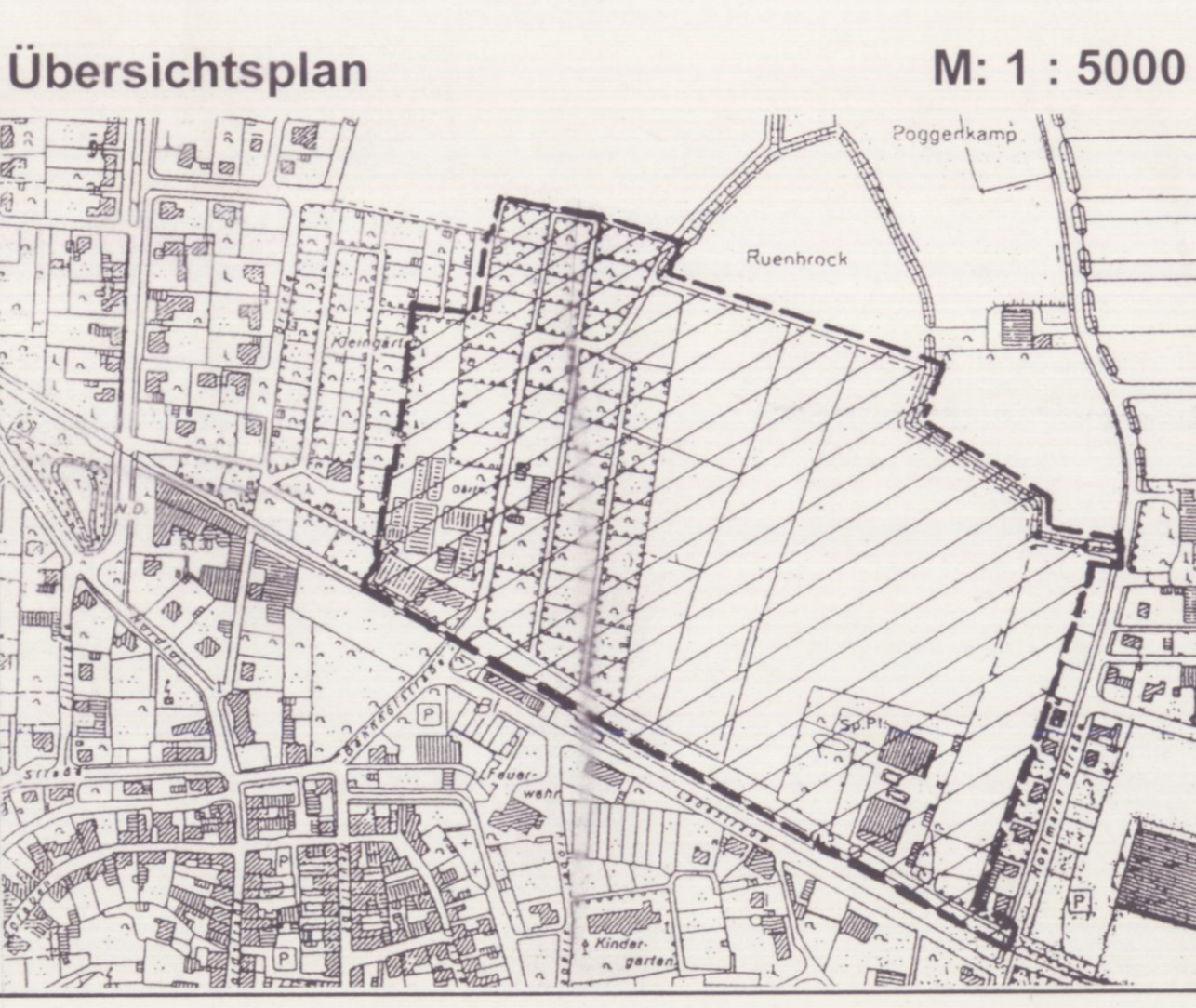
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 34 "Echterbrock"

unverbindlicher Vorschlag zur Grundstücksteilung

Flurnummer, z. B.

Flurstücksnummer, z. B.

bestehende Flurstücksgrenze



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

- 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
- GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 12 und 14 BauNVO)**
2.1 Garagen und Carports sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den Abstandsflächen zulässig.
2.2 Vor Garagen und Carports ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5,0 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) einzurichten.
2.3 Die Flächen vor Garagen und Carports sowie Stellplätze sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, offenes Okkupflaster, Rasensteine, Schotterterrassen u.ä.) zulässig. Für jedes Grundstück darf nur eine Zufahrt zur Erschließungsanlage angelegt werden.
2.4 Die Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die Grundflächenzahl 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 2.4 Satz 1 befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.
- VORKEHRUNGEN ZUR SAMMLUNG DES REGENWASSERS (GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 20)**
Zur Sammlung des von den Dächflächen 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 Mutedensystem 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.

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

gem. § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

- DACHLANDSCHAFT**
1.1 Im Plangebiet sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis max. 1,50 m, sowie Zelt-, Pyramiden-/ Tonnen- und Putzdächer zulässig.
1.2 Bei Sattel- und Krüppelwalmdächern ist eine Dachneigung von 30° - 45° Grad, +/- 3 Grad Differenz, für das Dach des Hauptbaukörpers zulässig.
1.3 Bei dauerhaft bodendeckend mit Gras und Kräutern beplanten Sattel- und Krüppelwalmdächern (Grunddach) sind abweichend von den festgesetzten Dachneigungen nach Ziffer 1.2 darüberhinaus auch Dachneigungen von 23° - 28° Grad zulässig.
1.4 Bei Zelt-, Pyramiden- und Putzdächern 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 den Gebäuden bis zu maximal 2/3 der Traufhöhe 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.
- DOPPELHÄUSER**
2.1 Bei Doppelhäusern 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.
- HÖHENLAGE DER GEBÄUDE**
Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Deckenhöhenplänen der Straßenausbauplanung. Die Oberkante fertiger Erdgeschosse darf nicht höher liegen als 50 cm über Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage. Die Festsetzung der Höhenlage erfolgt im Einvernehmen mit der Gemeinde.
- 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.
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.
- BEGRIÜNUNG 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.
Pflanzliste:
Gruppe 1: Sträucher:
Hundsrose, Hechtrose, Bibernellrose, Weinrose, Strauchrosen in Sorten, Brautspiere, Prachtspierre, Eibe, Buchsbaum, Weigelle, Schlehdorn, eingriffiger Weißdorn, Pfaffenhütchen, blutroter Hartriegel, schwarzer Holunder, gemeiner Schneeball, rote Heckenkirsche, Sommerflieder, Deutzia, Faulbaum, Strauchhortensie, Rispfen-Hortensie, Blutjohanniskraut
Gruppe 2: hohe Büsche/Heister:
Hasel, Silber-Weide, Sal-Weide, Stieleiche, Hainbuche, Traubenkirsche, Feldahorn, Kiefer-Felsenbirne und Eberesche
- ANPFLANZUNGEN**
6.1 Mindestens 20% der Grundstücksfläche sind mit standortgerechten Laubbäumen und Gehölzen innerhalb eines Jahres nach der Bezugserstellung 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, Prachtspierre, Eibe, Buchsbaum, Weigelle, Schlehdorn, eingriffiger Weißdorn, Pfaffenhütchen, blutroter Hartriegel, schwarzer Holunder, gemeiner Schneeball, rote Heckenkirsche, Sommerflieder, Deutzia, Faulbaum, Strauchhortensie, Rispfen-Hortensie, Blutjohanniskraut
Gruppe 2: hohe Büsche/Heister:
Hasel, Silber-Weide, Sal-Weide, Stieleiche, Hainbuche, Traubenkirsche, Feldahorn, Kiefer-Felsenbirne und Eberesche

NOCH BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

gem. § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Gruppe 3: Bäume:
Wild-Äpfel, Wild-Birne, Traubenkirsche, Rotbuche, Hainbuche, Sommerlinde, Winterlinde, Stieleiche, Traubeneiche, Bergahorn, Spitzahorn, Feldahorn, Rottorn-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 Grundstücksanfriedung (vgl. Baugestalterische Festsetzung 4) wird auf den festgesetzten 20%igen Grundstücksflächenanteil nach § 6.1, Satz 1 angerechnet.

6.2 Zusätzlich zur baugestalterischen Festsetzung 6.1 sind je Grundstück und je angefangene 250 qm Grundstücksgröße ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Obstbäume sind zulässig, wenn es sich um Hochstammarten handelt. Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugserstellung der Gebäude durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzgebote von Einzelbäumen auf privaten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden auf die zu pflanzende Baumannzahl angerechnet.

HINWEISE

A) HINWEIS ZUR FIRST- UND TRAUFHÖHENBESTIMMUNG BEI EINSEITIG GENEIGTEN DÄCHERN, AUSBILDUNGEN (Z. B. PUTZDÄCHER ODER EINSEITIGE TONNENDÄCHER) ODER 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.

B) Dem Westfälischen Museum für Archäologie (Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0251/ 2105-252) oder der Stadt Sendenhorst als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmaler (kulturschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschicht) 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. Bodenabsinken) 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.

C) Hinweis auf 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 2.4: - Minimierung des Versiegelungsgrades
Textl. Festsetzung 3: - Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 zur Minimierung des Regenwasserabflusses, Entlastung der Vorfluter, Reduzierung des Trinkwasserneubaus zu Bewässerungszwecken und damit Schutz der Grundwasservorkommen.
Baugestalterische Festsetzungen 6.1 - 6.3: - Minimierung des Versiegelungsgrades und Kompensation der unabänderlichen Flächenversiegelung durch eine Vervielfachung des Artenreichtums und der Erreichung einer positiven Grünvolumenbilanz im Vergleich zum Bestand.
Kompensatorischen Charakter hat auch die planungsrechtliche Ermöglichung von Grunddächern, 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).

Satzung der Stadt Sendenhorst

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34.1 "Echterbrock - 1. Änderung"

1. Ausfertigung **Maßstab 1 : 500**

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Änderungsbeschluss:
Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Sendenhorst hat in seiner Sitzung am 20.11.2001 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 34.1 "Echterbrock - 1. Änderung" gemäß § 13 BauGB vereinfacht zu ändern. Der Änderungsbeschluss ist im Amtsblatt des Kreises Warendorf Nr. 47 vom 30.11.2001, Seiten 1402 - 1403 öffentlich bekanntgemacht worden.

Sendenhorst, den 29.02.2002

Der Bürgermeister
I.V.
(Blömker)
Erster Beigeordneter

Beteiligung der Betroffenen:
Den Betroffenen ist unter dem 23.11.2001 von der beabsichtigten vereinfachten Bebauungsplanänderung Kenntnis und Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 21.12.2001 gegeben worden. Über die im Rahmen dieses Verfahrensschrittes vorgebrachten Anregungen hat der Rat der Stadt Sendenhorst in seiner Sitzung am 28.02.2002 Beschluss gefasst.

Sendenhorst, den 29.02.2002

Der Bürgermeister
I.V.
(Blömker)
Erster Beigeordneter

Satzungsbeschluss:
Der Rat der Stadt Sendenhorst hat in seiner Sitzung am 28.02.2002 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Sendenhorst, den 29.02.2002

Der Bürgermeister
I.V.
(Blömker)
Erster Beigeordneter

Inkrafttreten:
Der Satzungsbeschluss mit Hinweis auf Ort und Zeit der Bereithaltung des Bebauungsplanes mit seiner Begründung zu jedermanns Einsicht ist im Amtsblatt des Kreises Warendorf Nr. 12 vom 08.03.2002 öffentlich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung hat die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34.1 "Echterbrock - 1. Änderung" Rechtskraft erlangt.

Sendenhorst, den 13.03.2002

Der Bürgermeister
I.V.
(Blömker)
Erster Beigeordneter

Entwurf und Bearbeitung:
Stadt Sendenhorst - Dienstbereich 2 - Bauleitplanung, Städtebauliche Planung, Verkehrsförderung

Die Ausarbeitung des Entwurfs dieser Bebauungsplanänderung und ihrer Begründung erfolgte durch das:

Planungsbüro Bau Ass Dipl. Ing. Peter Wallstein
Teufentrod 11, 48249 Dülmen, Tel.: 02594/949321, Fax: 02594/5614
Mobilfunk: 0171/ 1737591 Email: P.Wallstein@aol.com

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 Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions erleichterungs- 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 (Planzeichnverordnung 1990 - Planz90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) vom 15.08.1994 (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. 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).