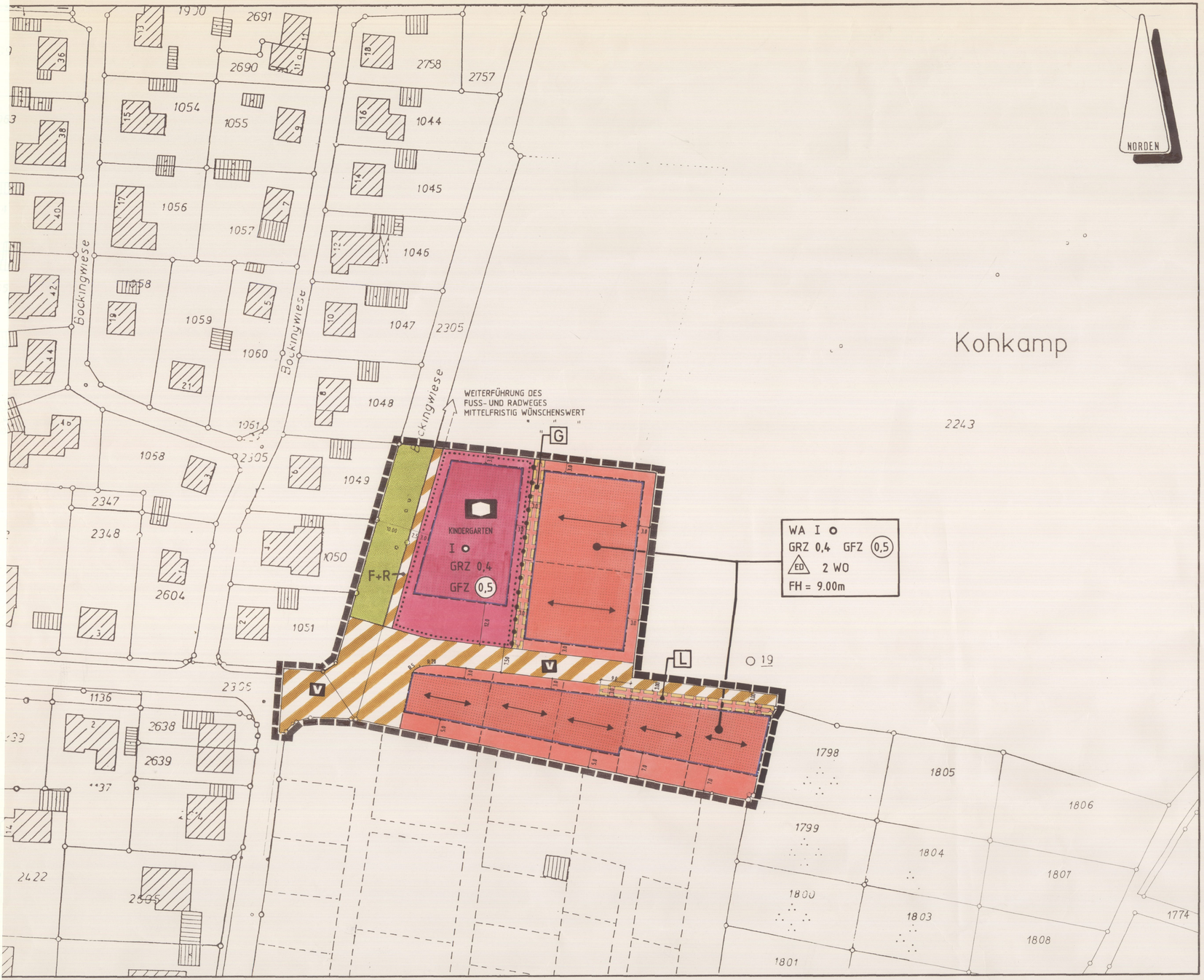


FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,4 / 0,5 — Grundflächenzahl, GRZ / Geschoßflächenzahl, GFZ

FH — Firsthöhe (als Höchstmaß in Metern über Oberkante der fertigen Erschließungsanlage)

2 WO — Beschränkung der Zahl der Wohnungen; maximal zulässige Zahl der Wohnungen je Hauseinheit

Bauweise, Baugrenzen

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

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

F+R — Fußweg/Radweg

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Gemeinbedarfsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Fläche für den Gemeinbedarf

Kindergarten

Weitere Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

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

Firstrichtung
(Festsetzung gem. § 86 BauO NW)

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

L — **Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Stadt Sendenhorst (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

(keine Festsetzungen)

bestehende Wohngebäude mit Hausnummer

bestehende Nebengebäude

Vorschlag zur Grundstücksteilung

Flurstücksgrenze

2604 — Flurstücksnummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB (Geltungsbereich nur WA-Flächen)

1. AUSNAHMEN NACH § 4 ABS. 3 BAUNVO

Die nach § 4 Abs. 3 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

2.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

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. 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. Ausnahmen können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

2.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Dies gilt auch für Anlagen, die nach der BauO NW (Landesbauordnung) genehmigungsfrei sind. Ausnahmen sind im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

2.4 Der seitliche Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muß mindestens 1,0 Meter betragen.

3. ANPFLANZUNGEN

3.1 Mindestens 10% der Grundstücksfläche sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Gehölzen innerhalb eines Jahres nach Schlußabnahme bzw. Fertigstellungsanzeige der Gebäude zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (z.B. bei einem 500 qm-Grundstück = 50 qm). Die Pflanzenauswahl für diesen 10%igen Grundstücksflächenanteil ist aus folgender Pflanzliste zu treffen:

Pflanzliste:

Gruppe 1: niedrige Sträucher:
Hundsrose, Schlehdorn, eingriffliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, blutroter Hartriegel, schwarzer Holunder, gemeiner Schneeball und rote Heckenkirsche

Gruppe 2: hohe Büsche:
Hasel, Silber-Weide, Sal-Weide, Stiel-Eiche, Hainbuche, Trauben-Kirsche, Feld-Ahorn, Eberesche und eingriffliger Weißdorn

NOCH TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB (Geltungsbereich nur WA-Flächen)

Gruppe 3: Bäume:
Wild-Apfel, Wild-Birne, Trauben-Kirsche, Buche, Rotbuche, Hainbuche, Sommerlinde, Winterlinde, Stiel-Eiche, Berg-Ahorn, Feld-Ahorn und Robinie

Gruppe 4: Hecken
Rotbuche, Hainbuche, Liguster, Buchsbaum, gemeine Eibe, Ahorn, Weißdorn

Die Bepflanzung des 10%igen Grundstücksflächenanteils hat nach folgendem Verteilungsschlüssel zu erfolgen: 10% dieser Fläche mit Bäumen der Gruppe 3, 30% dieser Fläche mit hohen Büschen der Gruppe 2 und 60% dieser Fläche mit niedrigen Sträuchern der Gruppe 1.

Der Flächenbedarf für die Anlage von standortgerechten, heimischen Hecken als Auswahl aus der Gruppe 4 zur Grundstückseinfriedigung (vgl. baugestalterische Festsetzung Nr. 4) wird auf den festgesetzten 10%igen Grundstücksflächenanteil nach 3.1, Satz 1 angerechnet.

Desweiteren sind auch alle sonstigen nicht überbauten Grundstücksflächen, die von der Regelung nach 3.1, Satz 1 nicht erfaßt werden, innerhalb eines Jahres nach Schlußabnahme bzw. Fertigstellungsanzeige der Gebäude gärtnerisch bzw. naturnah anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

3.2 Zusätzlich zur Festsetzung 3.1 sind je Grundstück und je angefangene 300 qm Grundstücksgröße ein standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Heimische Obstbäume sind zulässig, wenn es sich um Hochstammsorten handelt. Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Schlußabnahme bzw. Fertigstellungsanzeige der Gebäude durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten.

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 den Regenwasserkanal zulässig. Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach 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 GEMÄSS PARAGRAPH 86 BAUO NW 95 IN VERBINDUNG MIT PARAGRAPH 9 ABS. 4 BAUGB

1. DACHAUFBAUTEN

1.1 Dachaufbauten dürfen bei eingeschossigen Gebäuden 1/2 der Traufläge nicht überschreiten; bei zweigeschossigen Gebäuden dürfen Dachaufbauten 1/3 der Traufläge nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu den Giebelwänden einhalten.

1.2 Sonnenkollektoren auf den Dächern sind im gesamten Gebiet zulässig.

2. DOPPELHÄUSER

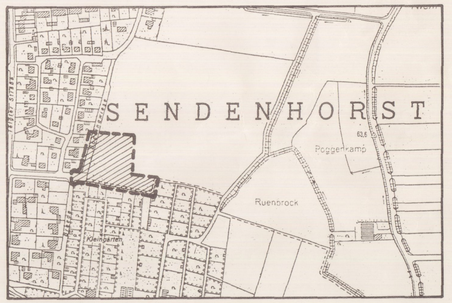
Bei Doppelhäusern ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden. Ausnahmen sind im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

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 Einvernehmen mit der Gemeinde.

4. VORGARTENGESTALTUNG UND EINFRIEDIGUNG

Als straßenbegrenzende Einfriedigung sind nur standortgerechte Hecken heimischer Arten bis zu 70 cm Höhe zulässig. Auf der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze sind bauliche Einfriedigungen zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Geschlossene Einfriedigungen wie Mauern, Lamellenzäune u. ä. sind ausgeschlossen. Seitliche und hintere Einfriedigungen aus standortgerechten, heimischen Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

SATZUNG DER STADT

SENDENHORST

BEBAUUNGSPLAN NR. 34

"ECHTERBROCK - TEILPLAN I (KINDERGARTEN)" - 1. ÄNDERUNG

AUSFERTIGUNG M. 1:500

UFSTELLUNGSVERFAHREN

ellungsbeschluß:
eschluß des Rates der Stadt Sendenhorst vom 26.08.1999 über die ellung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Echterbrock-Teilplan I (Kinder-) - 1. Änderung" wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.09.1999 blich bekanntgemacht.

enhorst, den 16.06.2000 Der Bürgermeister

is; Amtsblatt des Kreises Warendorf vom 17.09.99, Nr. 41, Seiten 1481-1482

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 16.06.2000 Der Bürgermeister

Hinweis; Amtsblatt des Kreises Warendorf vom 03.12.99, Nr. 53, Seiten 1752-1753

Auslegung des Planentwurfes:
Der Bebauungsplan hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf Beschluß des SteA vom 04.04.2000 auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 25.04.2000 bis einschließlich 24.05.2000 öffentlich ausgelegen.

Sendenhorst, den 16.06.2000 Der Bürgermeister

Hinweis; Amtsblatt des Kreises Warendorf vom 04.04.2000, Nr. 15, Seiten 601-602

Satzungsbeschluß:
Der Rat der Stadt Sendenhorst hat in seiner Sitzung am 15.06.2000 beschlossen:
a) über die fristgerecht vorgetragenen Anregungen und Bedenken,
b) den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB,
c) die Begründung zum Bebauungsplan.

Sendenhorst, den 16.06.2000

Bürgermeister Schriftführer

Inkrafttreten:
Der Satzungsbeschluß mit Hinweis auf Ort und Zeit der Bereithaltung des Bebauungsplanes mit seiner Begründung zu jedermanns Einsicht wurde am 23.06.2000 öffentlich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Sendenhorst, den 26.06.2000 Der Bürgermeister

Hinweis; Amtsblatt des Kreises Warendorf vom 23.06.2000, Nr. 25, Seiten 816-818

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

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 (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 (Gemeindeordnung 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 - Bekanntm VO) vom 07.04.1981 (GV. NW. 1981 S. 224).