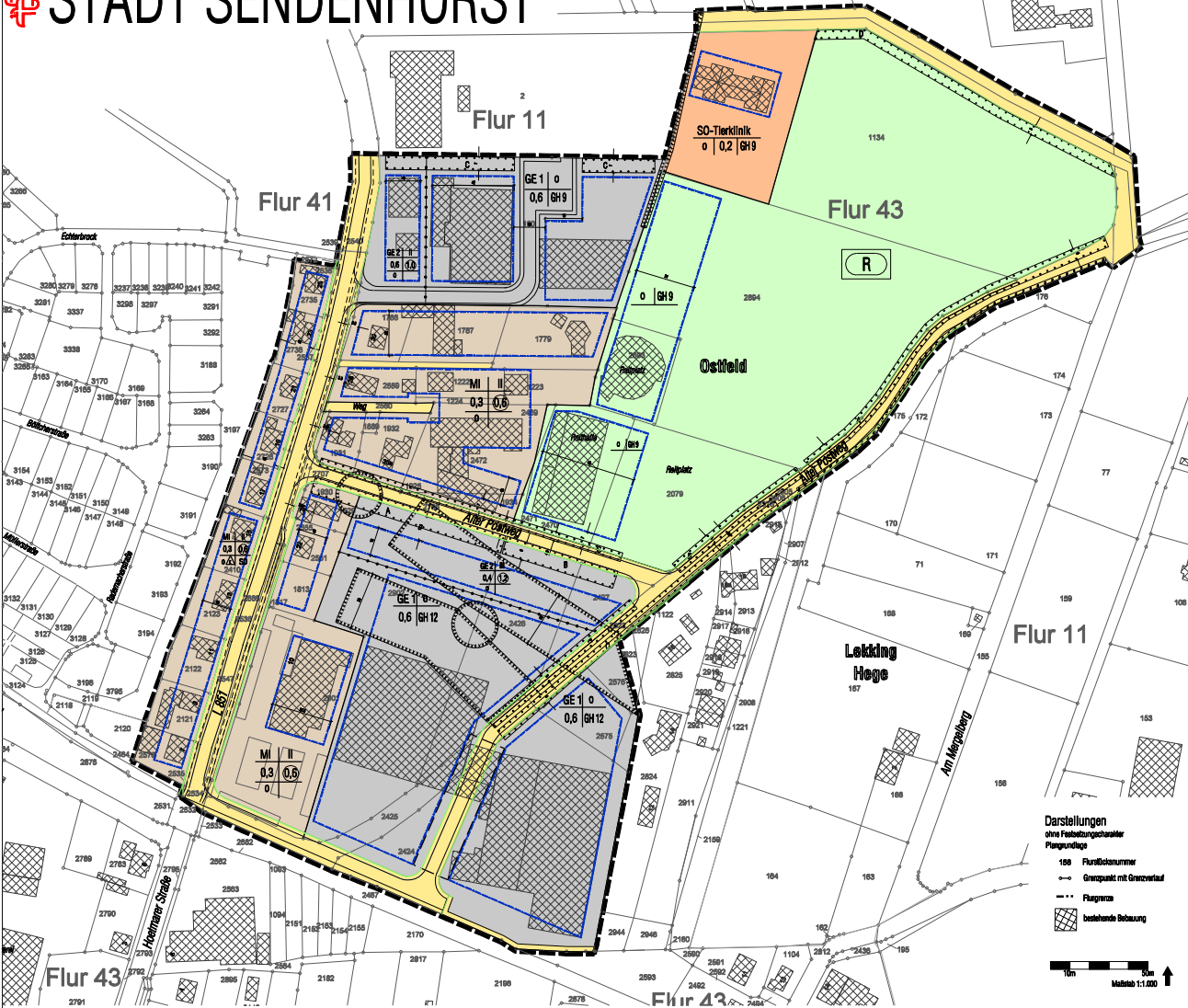


BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "ALTER POSTWEG"

STADT SENDENHORST



Planzeichenerklärung und Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)

GE 1	Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 i.V.m. § 1 (4, 5) und § 6 BauNVO) unzulässig: Betriebe der Abfallwirtschaft (A) ausserortschaftliche Nutzung: Betriebe der Abfallwirtschaft VI unzulässig: Vergessengärten, Borende, Seilbergelände, Einzelhandelsbetriebe gemäß landlicher Festsetzung
GE 2	Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 i.V.m. § 1 (4, 5) und § 6 BauNVO) unzulässig: Betriebe der Abfallwirtschaft I-V unzulässig: Vergessengärten, Borende, Seilbergelände, Einzelhandelsbetriebe gemäß landlicher Festsetzung
MI	Mischgebiet (§ 6 i.V.m. § 6 BauNVO) unzulässig: Vergessengärten, Borende, Seilbergelände, Einzelhandelsbetriebe gemäß landlicher Festsetzung
SO-Tierklinik	Sondergebiet: Tierklinik (§ 11 BauNVO)

Textliche Festsetzungen

Gewerbebetriebe der Abfallwirtschaft I-V gemäß Abfallverzeichnis Nr. 20.04.1988 sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans und in allen Gewerbegebieten unzulässig. Gewerbebetriebe der Abfallwirtschaft VI sind ausserortschaftlich in den mit GE 1 gekennzeichneten Gebieten zulässig; in den mit GE 2 gekennzeichneten Gebieten sind sie unzulässig. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO)

Borende, Seilbergelände und Vergessengärten gemäß § 4a (6) Nr. 2 BauNVO, § 6 (6) BauNVO und § 8 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans und in allen Gewerbe-, Mischgebieten unzulässig. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO)

In den Gewerbegebieten sind unzulässig:
Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentralörtlichen Sortimenten des mitläufigen Bedarfs: Textilien, Schuhe, Lederwaren, Hausrat, Werkzeug/Schraubwaren, Freizeit/Elektro, Sportartikel/Camping
Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentralörtlichen Sortimenten des begleitenden Bedarfs: Uhren/Schmuck, Optik/Akustik, Foto, Farben/Lacke/Tinten, Beleuchtung/Elektro, TV/FRF/Video/CD, Computer/EVZ
Einzelhandelsbetriebe mit folgenden neuzentralörtlichen Sortimenten des Hauptzweigs Bedarfs: Lebensmittel allgemein, Fleischerei, Bäckerei, Metzgerei/Schneide/Käsewaren, Blumen, Papier/Druckerei
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO

Für die Bauelemente auf der Geländefläche mit der Zweckbestimmung Reitplatz gilt: zulässig sind nur Gebäude und bauliche Anlagen, die im direkten Zusammenhang mit dem Reitplatz stehen und dem Reitplatz dienen (z.B. Reitbahn, Ställe, Verreithalle) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).

Der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Grün ist in seinem naturnahen Zustand zu erhalten und zu pflegen. Eine Beflaggung des Grünbereichs soll i.a. mit Staudenhecke (Salix sp.), Pflanzhecke (Saxanum europaeum) oder geodätischem Schotterwall (Viburnum opulus) erfolgen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

z.B. D:2	Grundstückzahl
z.B. II	Maximale Zahl der Vollgeschosse
z.B. 0.6	Geschossflächenmaß
z.B. GH9	Maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über Geländehöhe

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)

o	offenes Baurecht
o	Nur Einfamilienhaus zulässig
Bauform	Bauform
Flächen	Flächen, auf denen Umschichtung von umtriebigen Flächen zur Veränderung der angrenzenden Bauelemente außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als temporäre Bauelemente bis zur Realisierung der Zweckbestimmung zulässig sind.

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Stadtbegrünungsfläche	Stadtbegrünungsfläche
Öffentliche Verkehrsfläche mit Stadtbegrünung	Öffentliche Verkehrsfläche mit Stadtbegrünung

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

R	private Grünfläche Zweckbestimmung: Anlage für den Reitplatz
---	---

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und § 6) BauGB

A	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft hier: Sicherung des natürlichen Geländeeingangs
B	Flächen mit Bindungen für Begrünungen und den Erhalt von Bäumen und Stülchen hier: Sicherung der Altkornen, abgestorbene Bäume (inkl. Pappeln) sind durch Eiche (Quercus robur) oder Winterlinde (Tilia cordata) zu ersetzen.
C	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Stülchen hier: Anpflanzung weggeliebener Bäume: Eiche (Quercus robur) oder Winterlinde (Tilia cordata)
D	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Stülchen hier: Anpflanzung einer 3m breiten Hecke aus: Schiele (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hainbuche (Fagus sylvatica) oder Kunitische (Cornus mas). Je Grundstück ist ein Durchweg mit einer minimalen Breite von 2m durch die Hecke als Grundstückszufahrt zulässig.

Sonstige Festsetzungen

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
—	Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung
—	Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Offenbarungsart der Art und/oder unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
z.B. —	Bereitstellung in Metern

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 (1) und (4) BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

SD zulässige Dachhöhe: Südsüdost

Kenntzeichnung (§ 9 (5) Nr. 2 BauGB)

—	Bereich, in dem aufgrund von Schichten und Gängen aus der Zeit des Stroben-Abbaus die Tragfähigkeit des Bodens abgemindert sein kann. Hier sind vor der Errichtung von Grundfestungen zum Zwecke der Bauelemente Sicherungsmaßnahmen und ggf. Vorarbeiten zur Sicherung der Stabilität der Bauelemente durchzuführen. Im Zuge der Bauelemente sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen mit dem Baugut-Kennzeichen abzustimmen.
---	--

bauliche Nutzung	bauliche Nutzung	bauliche Nutzung
GRZ	Bauweise GRZ (Gebäudehöhe)	Bauweise Gebäudehöhe

Der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Grün ist in seinem naturnahen Zustand zu erhalten und zu pflegen. Eine Beflaggung des Grünbereichs soll i.a. mit Staudenhecke (Salix sp.), Pflanzhecke (Saxanum europaeum) oder geodätischem Schotterwall (Viburnum opulus) erfolgen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

Hinweise

Entlang der Hochwasser-Straße werden an den Gebäudefronten die Orientierungswerte der DIN 18005 um 3 dB überschritten. Bei Wohngebäuden ist daher zu empfehlen, bei der Grundfestlegung darauf zu achten, dass Wohn- und Schlafräume zur strahlungsintensiven Seite orientiert werden. Ansonsten ist zur ausreichenden Belüftung, insbesondere der Schlaf- und Kinderzimmer, der Einsatz von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu empfehlen.

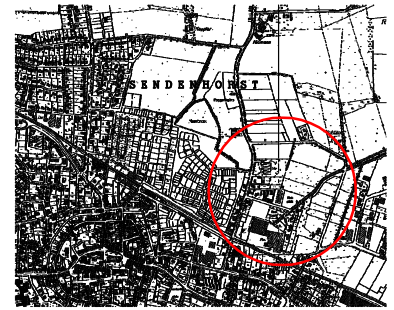
Bei Bodenverunreinigungen können Bodenuntersuchungen (Voller- und/oder teilrastergezielte Bodenuntersuchung, d.h. Messen, alle 50cm, unterirdisch, aber auch Vertiefungen und Vertiefungen in der natürlichen Bodenschichten, Höhlen und Spalten, aber auch Zugängen Tierchen und/oder pflanzlichen Lebens aus entgegengesetzter Zeit) erforderlich werden. Die Entschärfung von Bodenverunreinigungen ist der Gemeinde als Untere Dienstbehörde und/oder dem Fachbereich Wasser für Analytik / Amt für Bodenuntersuchung unverzüglich anzugeben und die Entschärfungsmaßnahmen mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. § 16 Deutsches Grundgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Dienststellen festgelegt sind. Der Landschaftsbesuch ist die Arbeit selbst vorzunehmen (§ 16 Abs. 4 DStGG NRW).

Die Durchführung aller bodenrelevanten Baumaßnahmen hat mit der gebotenen Vorsicht zu erfolgen, da ein Komplettvorkommen in Bebauungsgebiet nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Bei entsprechendem Verdacht auf Komplettvorkommen ist die Arbeit sofort einzustellen und die Staatliche Komplettuntersuchung zu veranlassen.

Rechtsgrundlagen

- Das Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), inklusive aller späteren Änderungen
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1990 (BGBl. I S. 192) in Kraft seit 27.01.1990 inklusive aller späteren Änderungen
- Die Verordnung über die Ausgestaltung der Bauelemente und die Darstellung des Flächennutzungsplans (Flächennutzungsplan) von 1990, Flächennutzungsplan vom 12.12.1990 (BGBl. I, Nr. 3, vom 22.01.1991, S. 55)
- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 296) inklusive aller späteren Änderungen
- Die Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsamts (Bekanntmachungsgesetz - BekanntMG) vom 26.08.1989 (GV. NRW. S. 16)
- Die Ministerien der Landesregierungen NRW vom 02.04.1988

Bebauungsplan Nr. 37 "Alter Postweg" Stadt Sendenhorst



Planblattnummer - unmaßstäblich -

Aufstellungsbeschluss:
Der Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Sendenhorst vom 08.05.2001 über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde gem. § 2 (1) BauGB im Amtsblatt des Kreises Warendorf Nr. 22 vom 08.05.2001 ersichtlich öffentlich bekannt gemacht.
Sendenhorst, den 17.12.2003

Fehlzeitige Bürgerbeteiligung:
Der Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Sendenhorst vom 08.05.2001 über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt des Kreises Warendorf Nr. 20 vom 01.08.2003 ersichtlich öffentlich bekannt gemacht.
Sendenhorst, den 17.12.2003

Der Bürgermeister in Vertretung
gez. Böttner
(Böttner)
Ester Belgewander

Auslegung des Planentwurfs:
Der Rat der Stadt Sendenhorst hat in seiner Sitzung am 16.12.2003 beschlossen:
a) über die Bürgerrecht vergebenden Antragsplan, b) die Begründung zum Bebauungsplan, c) die Begründung zum Bebauungsplan.
Diese öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt des Kreises Warendorf Nr. 40 vom 10.10.2003 ersichtlich öffentlich bekannt gemacht.
Sendenhorst, den 17.12.2003

Der Bürgermeister in Vertretung
gez. Böttner
(Böttner)
Ester Belgewander

Satzungsbeschluss:
Der Rat der Stadt Sendenhorst hat in seiner Sitzung am 16.12.2003 beschlossen:
a) über die Bürgerrecht vergebenden Antragsplan, b) die Begründung zum Bebauungsplan, c) die Begründung zum Bebauungsplan.
Diese öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt des Kreises Warendorf Nr. 50 vom 18.12.2003 ersichtlich öffentlich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
Sendenhorst, den 22.12.2003

Der Bürgermeister in Vertretung
gez. Böttner
(Böttner)
Ester Belgewander

Intervalle:
Der Satzungsbeschluss des Rates vom 16.12.2003 mit Hinweis auf Ort und Zeit der Begründung des Bebauungsplans mit seiner Begründung zu bezeichnen. Ein Recht ist im Amtsblatt des Kreises Warendorf Nr. 50 vom 18.12.2003 ersichtlich öffentlich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
Sendenhorst, den 22.12.2003

Der Bürgermeister in Vertretung
gez. Böttner
(Böttner)
Ester Belgewander