Bestandsangaben

Die Bestandsangaben haben den Stand vom 05.08. 2002 und stimmen mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit überein.

Sendenhorst, den

(Kalverkamp)
Öffentl. bestellter Verm.-Ing.

Städtebauliche Planung

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist eindeutig.

Dortmund, den

(Welters)
Architekt/Stadtplaner

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Sendenhorst hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Westtor" gem. § 2 Abs.1 BauGB am 1.04.2003 beschlossen.

Sendenhorst, den

Der Bürgermeister
In Vertretung

(Blömker)
Erster Beigeordneter

Hinweis: Amtsblatt des Kreises Warendorf Nr. 14 vom 11.04.2003, Seiten 502-503

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB an dieser Planung hat am 28.04.2003 stattgefunden. Die Durchführung der Bürgerbeteiligung wurde am 11.04.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Sendenhorst, den

Der Bürgermeister
In Vertretung

(Blömker)
Erster Beigeordneter

Hinweis: Amtsblatt des Kreises Warendorf Nr. 14 vom 11.04.2003, Seiten 502-503

Rechtsgrundlagen
(jeweils in der aktuellen Fassung)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt BGBl. I 1998 S. 137, geändert am 19.6.2001 (BGBl. I S. 1149), am 27.7.2001 (BGBl. I S. 1950), am 13.9.2001 (BGBl. I S. 2376), am 29.10. 2001 (BGBl. I S. 2785), am 27.11.2001 (BGBl. I S. 3138), am 15.12. 2001 (BGBl. I S. 3762), am 5.04.2002 (BGBl. I S. 1250) und am 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)

in Verbindung mit den Vorschriften der

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes (BGBl. I, S. 466),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert am 9. Mai 2000 (GV. NRW S. 439),
- Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagenverordnung – GarVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. November 1990 (GV. NRW S. 600/SGV. NRW 232)), zuletzt geändert am 20. Februar 2000 (GV. NRW S. 226),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830),
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. März 1980 (GV. NRW., S. 226, 716 /SGV. NRW. 224), zuletzt geändert am 25. September 2001 (GV. NRW. S. 708).
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert am 9. Mai 2000 (GV. NRW. S. 439), am 29. September 2001 (GV. NRW. S. 708) und am 29. April 2003 (GV. NRW. S. 254).

Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Sendenhorst hat am 23.07.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 "Westtor" nebst Begründung und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Sendenhorst, den

Der Bürgermeister
In Vertretung

(Blömker)
Erster Beigeordneter

Offenlegung

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.08.2003 bis zum 15.09.2003 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sendenhorst, den

Der Bürgermeister
In Vertretung

(Blömker)
Erster Beigeordneter

Hinweis: Amtsblatt des Kreises Warendorf Nr. 29 vom 25.07.2003, Seiten 807-809

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sendenhorst hat den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 38 "Westtor" gem. § 10 BauGB am 16.10.2003 als Satzung beschlossen.

Sendenhorst, den

Der Bürgermeister
In Vertretung

(Blömker)
Erster Beigeordneter

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde mit Hinweis auf Ort und Zeit der Bereithaltung des Bebauungsplanes mit seiner Begründung zu jedermanns Einsicht am 24.10.2003 bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Sendenhorst, den

Der Bürgermeister
In Vertretung

(Blömker)
Erster Beigeordneter

Hinweis: Amtsblatt des Kreises Warendorf Nr. 42 vom 24.10.2003, Seiten 1087-1089

I. Zeichnerische Festsetzungen

nach § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung

nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4 und 6 BauNVO

WA **Allgemeines Wohngebiet** nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO

MI **Mischgebiet** nach § 6 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 sowie Abs. 3 BauGB und §§ 16 bis 23 BauNVO

Art d. baul. Nutzung	Zahl d. Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Hausform
Traufhöhe	Firsthöhe

0,4 **Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß**

(0,8) **Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß**

II **Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß**

o **Offene Bauweise**

ED **nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**

TH 5,5 **Traufhöhe in Meter als Höchstmaß**
(siehe auch Textliche Festsetzungen Teil A Punkt 2.1)

FH 10,5 **Firsthöhe in Meter als Höchstmaß**
(siehe auch Textliche Festsetzungen Teil A Punkt 2.2)

Baugrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 4 sowie § 16 Abs. 5 BauNVO

3. Verkehrsflächen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V **Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich**

P **Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche**

F+R **Zweckbestimmung: Fußgänger-/Radfahrerbereich**

V **Fläche für Verkehrsgrün**

4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

St **Zweckbestimmung Stellplätze**
(genaue Aufteilung/Lage nach Detailplanung)

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

G **Gehrecht**

F **Fahrrecht**

L **Leitungsrecht**

6. Plangebiet

nach § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

7. Gestalterische Festsetzungen

nach § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Firstrichtung/Stellung der Hauptgebäude

SD 30-40° **Satteldach mit Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß**
(siehe auch Textliche Festsetzungen Teil B Punkt 3.2)

GD 10-20° **Geneigtes Dach mit Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß**
(siehe auch Textliche Festsetzungen Teil B Punkt 3.3)

II. Sonstige zeichnerische Darstellungen

Bebauung (Bestand)

Flurstücksgrenze (Bestand)

2520 **Flurstücksnummer (Bestand)**

Baum (Bestand)

64.18 **Geländehöhen in Meter über NN (Bestand)**

rot gestrichelt: Städtebaulicher Entwurf (geplant),
(Gebäude, Nebenanlagen und Stellplätze sind nur nachrichtlich dargestellt)

Baumpflanzung (geplant)
(genaue Lage nach Detailplanung)

3,0 **Maßangaben in Meter (geplant)**

Abgrenzung des lärmvorbelasteten Bereichs
(siehe auch Textliche Festsetzungen Teil A Punkt 8.)

III. Textliche Festsetzungen

A: Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung - Zulässigkeit von Nutzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.

1.2 Mischgebiet (MI)
In dem Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

nicht zulässig. Der § 6 Abs. 3 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung – Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB sowie §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.1 Traufhöhe
Für die Wohn- und Mischgebiete werden folgende Traufhöhen festgesetzt:
- für das Allg. Wohngebiet WA1 ein Höchstmaß von 5,5 m,
- für das Allg. Wohngebiet WA2 ein Höchstmaß von 6,0 m,
- für das Allg. Wohngebiet WA3 ein Höchstmaß von 9,0 m,
- für das Mischgebiet ein Höchstmaß von 10,5 m.

Als Traufhöhe ist die Wandhöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 BauO NRW (Maß von der künftig hergestellten Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut) zu verstehen. Bezugspunkt für die Festlegung der Traufhöhen ist die Höhe der Oberkante der traufseitig am nächsten gelegenen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der dieser Straße zugewandten Gebäudeseite. Maßgeblich ist die ausgebaute Straßenhöhe, ansonsten die geplante (gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 18 BauNVO).

2.2 Firsthöhe
Für die Wohn- und Mischgebiete werden folgende Firsthöhen festgesetzt:
- für das Allg. Wohngebiet WA1 ein Höchstmaß von 10,5 m,
- für das Allg. Wohngebiet WA2 ein Höchstmaß von 11,0 m,
- für das Allg. Wohngebiet WA3 ein Höchstmaß von 11,5 m,
- für das Mischgebiet ein Höchstmaß von 15,0 m.

Der Bezugspunkt ist die untere Höhe der traufseitig am nächsten gelegenen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der dieser Straße zugewandten Gebäudeseite. Maßgeblich ist die ausgebaute Straßenhöhe, ansonsten die geplante (gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 18 BauNVO).

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)

3.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausgenommen davon sind genehmigungsfreie Anlagen bis zu 30 cbm Rauminhalt gemäß § 65 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW sowie darüber hinaus Anlagen zur Unterbringung von Fahrrädern. Die Zulässigkeit dieser Nebenanlagen ist aber innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 im Bereich der Vorgärten (Fläche zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche) ausgeschlossen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA3 dürfen Balkone sowie Treppenhäuser/-anlagen die festgesetzten Baugrenzen jeweils bis zu 2,0 m überschreiten.

3.2 Ausschluss von Nebenanlagen
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 in Vorgärten (Fläche zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentl. Verkehrsfläche) unzulässig (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. V. mit § 14 BauNVO).

4. Stellplätze und Garagen/Carports
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

4.1 Ausschluss von geschlossenen Garagen
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Garagen nur als offene Kleingaragen (Carports) gemäß § 2 Abs. 1 und 2 GarVO zulässig.

4.2 Ausschluss von Stellplätzen und offenen Kleingaragen (Carports)
Stellplätze und offene Kleingaragen (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude und auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 können Stellplätze und offene Kleingaragen (Carports) die vordere (=straßenseitige) und rückwärtige (=gartenseitige) Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zu 1,5 m überschreiten, wenn sie sich in Teilen innerhalb der seitlichen Abstandsflächen der Gebäude befinden und im Überschreitungsbereich keine Umfassungswände besitzen.

5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der Verkehrsflächen können sich Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers befinden. Die genaue Lage und Dimensionierung bleibt der konkreten Entwurfsplanung der Verkehrsflächen überlassen. Ebenso bleibt die genaue Lage der Bepflanzungen sowie der Parkplätze innerhalb der Verkehrsflächen der konkreten Entwurfsplanung überlassen.

6. Versorgungsflächen, Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig, auch wenn für diese keine gesonderten Flächen festgesetzt sind.

7. Mit Geh-/Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit "G/F/L" gekennzeichnete Fläche ist belastet mit einem Gehrecht (G) und einem Fahrrecht (F) zugunsten der Anlieger und deren Besucher, der Stadt Sendenhorst, den Ver- und Entsorgungsunternehmen (einschließlich der Telekommunikationsunternehmen) und den Rettungsdiensten sowie einem Leitungsrecht (L) zugunsten der Stadt Sendenhorst und den Ver- und Entsorgungsunternehmen (einschließlich der Telekommunikationsunternehmen). Das Leitungsrecht schließt die Zugänglichkeit der Leitungstrassen, auch mit Fahrzeugen, zur Herstellung, Unterhaltung und Wartung ein. Die Leitungstrassen sind von Überbauung und tiefwurzelnden Gehölzen freizuhalten.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Immissionsschutzmaßnahmen bzgl. Sportlärm
Bei Wohngebäuden unmittelbar an der Straße Auf der Geist (WA1-Gebiet) sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) bezüglich der Sportlärm-Emissionen der nahe gelegenen Sportanlagen in einem Bereich bis zu 20 m Tiefe, gemessen nördlich von der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg«, folgende passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

An der straßenzugewandten westlichen Fassade von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen sind entweder nur Fenster für Nebenräume anzuordnen oder für Aufenthaltsräume nicht zu öffnende Fenster einzubauen. Eine ausreichende Belüftung kann hierbei über Fenster in den seitlichen Giebelseiten oder über entsprechende, schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen erfolgen.

8.2 Immissionsschutzmaßnahmen bzgl. Verkehrslärm
Innerhalb des Mischgebietes an der Straße Westtor sind bei Gebäuden mit Aufenthaltsräumen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) durch Verkehrslärm-Emissionen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für Außenbauteile (Fassade inkl. Fenster) von Aufenthaltsräumen sind für folgende Gebäudeseiten und Bereiche die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) nach DIN 4109 einzuhalten:
- Gebäude-Südseiten im Bereich bis zu 25 m Tiefe, gemessen von der öffentl. Verkehrsfläche der Straße Westtor: erf. $R'_{w,res}$ = 45 dB,
- Gebäude-Ostseiten im Bereich bis zu 25 m Tiefe, gemessen von der öffentl. Verkehrsfläche der Straße Westtor: erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB,
- Gebäude-Westseiten im Bereich bis zu 25 m Tiefe, gemessen von der öffentl. Verkehrsfläche der Straße Westtor: erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB,
- Gebäude-Südseiten, mit einem größeren Abstand als 25 m von der öffentl. Verkehrsfläche der Straße Westtor: erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB.

Für weitere Gebäudeseiten bzw. Gebäude gelten keine Anforderungen.

B: Gestalterische Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW

1. Stellung baulicher Anlagen

Es sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des jeweiligen Hauptbaukörpers gleichzusetzen (bei Doppelhäusern zählen beide Doppelhaushälften als ein Hauptbaukörper, im MI-Gebiet können Baukörper aus mehreren Hauptbaukörpern bestehen).

2. Fassaden

2.1 Doppelhäuser sind jeweils bezüglich der Fassadenmaterialien und -farben sowie der Drempelhöhe einheitlich zu gestalten.

2.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA3 sind Drempel ausgeschlossen.

2.3 Fassaden sind in Klinker auszuführen. Für Fassadenflächen untergeordneter Bauteile ist auch die Verwendung von hellem Putz, Zinkblech oder Holz zulässig. Fassaden dürfen auch vollständig in hellem Putz ausgeführt werden, wenn alle Fassaden innerhalb eines einzelnen Baugebietes (WA1-, WA2-, WA3- oder MI-Gebiet) einheitlich ausgeführt werden.

2.4 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA3 sind die Fassaden oberhalb des ersten Obergeschosses gegenüber den darunterliegenden Fassaden –mit Ausnahme der Treppenhäuser– zurückzusetzen. Darüber hinaus ist an diesen Fassaden oberhalb des ersten Obergeschosses kein Klinker sondern nur heller Putz, Zinkblech oder Holz zulässig.

3. Dachform/ -neigung/ -eindeckung

3.1 Doppelhäuser sind jeweils bezüglich der Dachmaterialien und -farben, der Dachneigung, der Dachaufbauten (Dachgauben), der Dacheinschnitte, der Zwerchhäuser-/giebel sowie der Ausbildung der Traufe und des Firstes einheitlich zu gestalten. Darüber hinaus ist innerhalb der einzelnen Baugebiete (WA1-, WA2-, WA3-, MI-Gebiet) die Dachneigung jeweils einheitlich auszubilden.

3.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sind Dächer nur als symmetrisch geneigte Satteldächer (keine Zelt- oder Walmdächer) mit einer Neigung von 30 bis 40° zulässig.

3.3 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA3 sind Dächer nur als symmetrisch geneigte Dächer mit einer Neigung von 10 bis 20° zulässig.

3.4 Innerhalb des Mischgebietes sind Dächer nur als geneigte Dächer (keine Zelt- oder Walmdächer) mit einer Neigung von 10 bis 40° zulässig.

3.5 Geneigte Dächer von Gebäuden sind mit einer Eindeckung aus unglasierten, nichtglänzenden Dachpfannen in rot oder schwarz auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Flächen, die für eine solarenergetische Nutzung erforderlich sind (Solar- und Fotovoltaikzellen). Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA3 und des Mischgebietes sind Dacheindeckungen auch mit Zinkblech zulässig, wenn hier bei allen Gebäuden die Dacheindeckung einheitlich ausgeführt wird.

3.6 Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sind in ihrer Summe bis maximal 2/3 der Firstlänge eines Gebäudes zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,25 m zum Ortgang aufweisen. Bezüglich Doppelhäuser werden hierbei beide Doppelhaushälften als ein Gebäude gerechnet. Dachaufbauten (Dachgauben) können auch mit einer Zinkblechverkleidung/ -eindeckung ausgeführt werden, innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA3 sind Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitten, Dachflächenfenster sowie Zwerchhäuser-/giebel nicht zulässig.

4. Nicht überbaute Grundstücksflächen, Vorgärten und Einfriedungen

4.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauO NRW i. V. mit § 9 Abs. 4 sowie § 9 Abs. 1 BauGB).

4.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 dürfen Vorgärten (Fläche zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche) nicht als Abstell- oder als Lagerplatz hergerichtet oder benutzt werden (gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauO NRW i. V. mit § 9 Abs. 4 sowie § 9 Abs. 1 BauGB). Hier sind in Vorgärten Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m und nur in Form von Hecken zulässig. Einfriedungen in Form von Mauern und Mauerpfeiler sind unzulässig, Zäune sind nur hinter Abpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig.

4.3 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA3 sind Standorte für Mülbehälter bzw. Müllsammelstellen mit einem Sichtschutz in Form von Rankgerüsten mit geeigneter Berankung, Hecken oder Holzwänden auszuführen.

5. Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege und Plätze

Die öffentlichen und privaten Stellplätze, die Garagenzufahrten, die Fußwege sowie Platzflächen sind in wassergebundenen Materialien bzw. in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen und damit bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) nicht mitzurechnen (gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO).

IV. Hinweise

1. Bodenlagernde Kampfmittel
Konkrete Hinweise auf Kampfmitteleinwirkungen innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor. Da jedoch ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann, sollte die Durchführung aller bodengreifender Maßnahmen mit der gebotenen Vorsicht erfolgen.

2. Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen im Bebauungsplangebiet können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Da innerhalb des Plangebietes Belange der paläontologischen Bodendenkmalpflege berührt werden, sind folgende Auflagen zu berücksichtigen:

- Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster und dem Westfälischen Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
- Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Münster (Tel.: 0251/2105-252), der Stadt Sendenhorst als Untere Denkmalbehörde oder dem Kreis Warendorf sind Bodendenkmäler unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden und die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 DSchG NRW – Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.
- Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- Das Referat Paläontologie des Westfälischen Museum für Naturkunde weist noch auf die besonderen geologischen Verhältnisse im Planungsbereich hin. Es ist zu vermuten, dass bedeutende erdgeschichtliche Funde freigelegt werden. Funde dieser Art sind dem Amt für Bodendenkmalpflege zur wissenschaftlichen Bearbeitung zu überlassen (§§ 16 und 17 DSchG NRW).

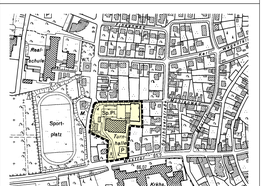
3. Einbau von Bodenmaterial und Baggergut
Für Aufschüttungen darf ausschließlich nur Bodenmaterial und Baggergut nach DIN 19731 (Ausgabe 5/98) mit der Abfallschlüsselnummer 170504 entsprechend der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnisses –AVV– vom 10.12.2001 verwand werden, das als natürliches, nicht nachteilig verändertes Locker- und Festgestein beim Tief- und Erdbau ausgehoben oder abgetragen wurde. Das Material muss frei von umweltschädlichen Stoffen (z.B. Mineralöl, Schwermetalle) und/oder von Fremdbestandteilen (z.B. Bauschutt, Schlacken, Aschen, Kunststoffen) sein.

Wer Materialien auf oder in den Boden in einer Gesamtmenge von mehr als 800 cbm auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, hat dies gemäß § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz dem Kreis Warendorf als zuständige Bodenschutzbehörde unter Angabe der Lage der betroffenen Fläche, der Art und des Zwecks der Maßnahme, des Materials sowie dessen Inhaltsstoffe anzuzeigen. Der Kreis Warendorf legt nach § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden fest. Die Anzeige soll mindestens 4 Wochen vor Beginn der Maßnahme erfolgen. Sofern diese Maßnahmen im Rahmen einer Baugenehmigung mit geregelt werden, entfällt die Anzeigepflicht.

4. Einbau/Wiederverwertung von mineralischen Stoffen im Straßen- und Erdbau
Sofern im Zuge der Realisierung der Planungen unter Gebäuden, Zufahrten oder Platzbefestigungen mineralische Massenstoffe aus industriellen Prozessen, aus Bautätigkeiten (Recycling-Baustoffe) oder Hausmüllverbrennungsaschen als Unterbau eingesetzt werden sollen, sind die Anforderungen folgender gemeinsamer Runderlasse des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz und des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr vom 09.10.2001 zu beachten und einzuhalten:
- "Anforderungen an den Einsatz von mineralischen Stoffen aus industriellen Prozessen im Straßen- und Erdbau" (MinBl. S. 1472; SMBl. NRW 74),
- "Anforderungen an den Einsatz von mineralischen Stoffen aus Bautätigkeiten (Recycling-Baustoffe) im Straßen- und Erdbau" (MinBl. S. 1494; SMBl. NRW 913).
- "Anforderungen an die Güteüberwachung und den Einsatz von Hausmüllverbrennungsaschen im Straßen- und Erdbau" (MinBl. S. 1508; SMBl. NRW 74),
- "Güteüberwachung von mineralischen Stoffen im Straßen- und Erdbau" (MinBl. S. 1528; SMBl. NRW 913).

Bei privaten Bauträgern ist in solchen Fällen unabhängig von einem erforderlichen Baugenehmigungsverfahren frühzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beim Kreis Warendorf, Amt für Umweltschutz zu beantragen.

5. Umgang mit dem Niederschlagswasser
Im Sinne des § 51a LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken nach Möglichkeit vor Ort zu versickern. Zur Sammlung von Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück sind Zisternen möglich, die Nutzung von Brauchwasser wird empfohlen. Durch ein Bodengutachten ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachzuweisen (vgl. Begründung des Bebauungsplanes unter Punkt 10.2).



Übersichtsplan, ohne Maßstab

Planzeichnung im Original:
Maßstab 1 : 500
Plangröße 90 x 60 cm

0 5 10 15 20 25 m

Norden

Stadt Sendenhorst

Bebauungsplan Nr. 38 »Westtor«

bearbeitet von

Norbert Post
Hartmut Welters
Architekten BDA & Stadtplaner

Dortmund, den 29. September 2003