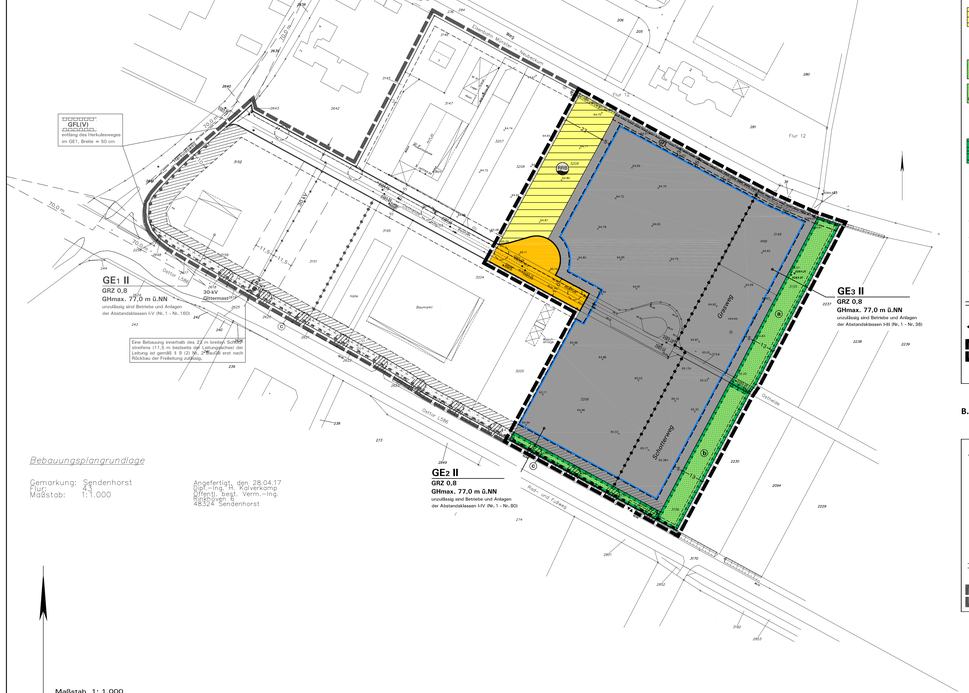
# STADT SENDENHORST:
# BEBAUUNGSPLAN NR. 42, 1. Änderung
# "Gewerbegebiet Ostheide"




## Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

### A. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

GE

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO),
- gegliedert mit Nutzungsbeschränkung nach § 1(4) Nr. 2 BauNVO, siehe textliche Festsetzung C.1.1
- Differenzierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung gemäß § 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1(5), (6) und (9) BauNVO, siehe textliche Festsetzung C.1.2 und C.1.3

GRZ 0,8

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,8

II

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier zwei Vollgeschosse

GHmax.
... m ü.NN

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i. V. m. § 18 BauNVO) einschließlich Nebenanlagen, hier: maximal zulässige Gebäude- bzw. Gesamthöhe (= oberster Abschluss) in Meter über NN, siehe textliche Festsetzung C.2.1

**3. Bauweise; Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Einschränkung für Stellplätze, Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 23(5) BauNVO), siehe textliche Festsetzung C.3.1

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

- *entfällt* -

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Wirtschaftsweg

Ein- und Ausfahrten von Anschluss an die Verkehrsflächen, hier:
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten entlang der L 586, siehe textliche Festsetzung C.4.1
- Zufahrt zu der öffentlichen Grünfläche, siehe textliche Festsetzung C.4.2

**5. Fläche für die Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

RRB

Fläche für die Rückhaltung und Behandlung von Niederschlagswasser, vergleiche textliche Festsetzung C.5.1

**6. Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Gebietseingrünung, siehe auch Festsetzung B.7 und textliche Festsetzung C.6.1 a) und b)
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsgrün (Randstreifen entlang der L 586), siehe auch Festsetzung B.7 und textliche Festsetzung C.6.1 c)

**7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

- Heckenpflanzungen, siehe textliche Festsetzung C.6.1 a) und b)
- Baumpflanzungen, siehe textliche Festsetzung C.6.1 c)

Zuordnung von naturschutzrechtlichen Sammel-Ausgleichsmaßnahmen (§ 9(1a) BauGB), siehe textliche Festsetzung C.7.2

**8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**

- *entfällt* - Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB), siehe textliche Festsetzung C.7.1

- *entfällt* - 30 kV Elektrizitätsleitung/oberirdisch mit 23 m breitem Schutzstreifen (11,5 m beidseits der Leitungsachse), wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen unterirdisch und an anderer Stelle verlegt.

- *entfällt* - Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger einschließlich Betretungs- und Unterhaltungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Sendenhorst und der Versorgungsträger zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb des Baugebietes (§ 1 (4) BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

~5,0~ Maßangaben in Meter, z. B. 5,0 m

### B. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

442 Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

+34,70 Höhenpunkte in Meter über NN (Vermessungsbüro Dipl-Ing. Kalverkamp, 08/2009

Vorgeschlagene Baumpflanzungen im Straßenraum

Geplanter 30 kV-Gittermast mit Betonfundament - *Lage nicht eingemessen* -

Geplanter Unterhaltungsweg (die genaue Lage wird im Rahmen der Planrealisierung festgelegt)

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 „Gewerbegebiet Ostheide", Festsetzungen siehe dort

### C. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

**1.1 Gliederung der Gewerbegebiete gemäß § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und nach deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften, hier: Gliederung nach Abstandsliste gemäß Abstanderlass NRW** (Fassung vom 06.06.2007, MBl. Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659 mit Anhang 1 *Abstandsliste 2007*)

- GE1: - *entfällt* -
- GE2: Unzulässig sind Anlagen der Abstandsklassen I – IV (lfd. Nr. 1 – Nr. 80) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.
- GE3: Unzulässig sind Anlagen der Abstandsklassen I – III (lfd. Nr. 1 – Nr. 36) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.

**Anwendung der Abstandsliste gemäß 2.2.2 des Erlasses bei benachbarten Misch- und Allgemeinen Wohngebieten:** Bei in der Liste mit (*) gekennzeichneten Anlagen sind jeweils Anlagen des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste zulässig.

**Ausnahmeregelung gemäß § 31 (1) BauGB:** Anlagen des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste können ggf. als Ausnahme zugelassen werden, wenn deren Emissionen durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweiligen zulässigen Störgrad reduziert werden können.

**1.2 In allen Gewerbegebieten sind folgende Nutzungsarten gemäß § 1 (5), (6), (9) BauNVO ausgeschlossen:**
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO)
- Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, z. B. Bordelle, Eros-Center, Dirnenunterkünfte (§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO)
- Werbeanlagen (§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO). Diese sind nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig.

*Hinweis zur Einschränkung von Werbeanlagen entlang der L 586: Werbeanlagen sind gemäß § 28 StrWG NRW entlang der L 586 außerhalb der überbaubaren Flächen in einem Streifen von 20 m, gemessen vom Rand der für Kfz bestimmten Fahrbahn, unzulässig; bis zu einem Abstand von 40 m bedürfen Werbeanlagen der Zustimmung von Straßen.NRW, Nil. Münster. Eine Genehmigungspflicht nach § 65 BauO entbindet nicht von der Einhaltung der straßenrechtlichen Zustimmungspflicht.*

- Selbständige Schrottplätze als Freilichtennutzung (§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO)
- Selbständige Lagerplätze ohne Betriebsanbindung auf dem entsprechenden Grundstück (§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 (2) Nr. 4 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 (3) Nr. 2 BauNVO)
- Vergnügungsstätten, z. B. Spielhallen, Kinos, Nachtbars und vergleichbare Lokale mit Striptease- und/oder Filmvorführungen, Video-Peep-Shows, Sex-Life-Shows, Swinger-Clubs (§ 8 (3) Nr. 3 BauNVO)
- Gebäude für freie Berufe (§ 13 BauNVO)

**1.3 Einschränkung von Einzelhandel mit Verkauf an Endverbraucher:**
- Ausgeschlossen wird der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach der folgenden „Sendenhorster Sortimentsliste" (siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sendenhorst, Junker und Kruse, Dortmund, November 2007) :

| Hauptwarengruppe | Nahversorgungs-/zentrenrelevante Sortimente |
|---|---|
| **Nahrungs- und Genussmittel** | Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren etc.)<br>Reformwaren<br>Back- und Konditoreiwaren, Fleischwaren<br>Getränke |
| **Gesundheits- und Körperpflegeartikel** | Drogeriewaren (Kosmetika, Körperpflege, Putz- und Reinigungsmittel)<br>Parfümerie- und Kosmetikartikel<br>Pharmazeutische Artikel |
| **Papier, Bücher, Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften** | Zeitschriften und Zeitungen |
| **Hauptwarengruppe** | **zentrenrelevante Sortimente** |
| **Blumen / zoologischer Bedarf** | Schnittblumen |
| **Papier, Bücher, Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften** | Bücher, Antiquariat,<br>Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel |
| **Bekleidung / Wäsche** | Bekleidung / Wäsche,<br>Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Wäsche, Miederwaren, Bademoden<br>Baby- und Kinderartikel (ohne Kinderwagen) |
| **Schuhe / Lederwaren** | Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme |
| **Glas, Porzellan, Keramik / Hausrat / Geschenkartikel** | Glas, Porzellan, Feinkeramik<br>Hausrat, Schneidwaren und Bestecke,<br>Haushaltswaren, Geschenkartikel |
| **Spielwaren / Hobbyartikel / Musikinstrumente** | Spielwaren, Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinn, Musikinstrumente und Zubehör<br>Sammlerbriefmarken und -münzen,<br>Pokale, Sportpreise |
| **Sportartikel / Fahrräder / Campingartikel** | Sportbekleidung und –schuhe<br>Sportartikel und –kleingeräte<br>Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör<br>Campingartikel und –zubehör<br>Jagd- und Angelartikel, Waffen |
| **Wohneinrichtungsbedarf** | Kunstgegenstände, Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Gardinen, Heimtextilien, Dekostoffe<br>Teppiche (Einzelware) |
| **Elektro / Leuchten / Haushaltsgeräte** | Elektrokleingeräte (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen, Näh- und Strickmaschinen etc.) |
| **Unterhaltungselektronik / IT / Telekommunikation / Foto-artikel** | Unterhaltungselektronik und Zubehör<br>Telekommunikation und Zubehör<br>Bild- und Tonträger<br>Foto und Zubehör<br>Computer und Zubehör |
| **Medizinische und orthopädische Artikel** | orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf<br>Hörgeräte<br>Optikartikel |
| **Uhren / Schmuck** | Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck |

- Einzelhandel mit den nach der „Sendenhorster Sortimentsliste" als nicht zentrenrelevant geltenden Erotikartikeln ist unzulässig.
- Zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente dürfen bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche eines Betriebes mit nicht nahversorgungs-/zentrenrelevantem Hauptwarengebiet umfassen. Abgedeckt ist hierüber das Randsortiment eines als kleinflächig geltenden Marktes.
- Verkaufsstätten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder handwerklichen Betrieben können im Rahmen des § 8 BauNVO ausnahmsweise auch mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet sowie flächenmäßig deutlich untergeordnet ist und sie in einem funktionalen Zusammenhang mit der ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO)**

**2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i. V. m. § 18 BauNVO)**

Als **oberer Abschluss** (=max. zulässige Höhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).

Als **Ausnahme** nach § 31(1) BauGB kann die in der Plankarte festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle sowie durch Baukörper für Gewerbenutzungen mit betriebsbedingt zwingenden Höhenanforderungen um bis zu 3 m überschritten werden. Für notwendige Schornsteine kann als Ausnahme eine Überschreitung der festgesetzten Höhe um bis zu 5 m zugelassen werden.

**3. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen sowie Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)**

**3.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Offene ebenerdige Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind gemäß §§ 12(6), 14(1) i. V. m. § 23(5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der durch Schraffur markierten nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der L 586 sowie des Herkulesweges zulässig.

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

**4.1 Ein- und Ausfahrten sowie Zugänge entlang der L 586:** Ein- und Ausfahrten sowie Zugänge sind entlang der L 586 unzulässig (Ausnahme Bestandsschutz).

**4.2 Zufahrt zu der öffentlichen Grünfläche:** Die Zu- und Abfahrt dient ausschließlich Unterhaltungs-/Pflegemaßnahmen (keine Zu-/Abfahrt zu den Gewerbeflächen).

**5. Fläche für die Abwasseranlagen (§ 9(1) Nr. 14 BauGB)**

**5.1 Offenes Regenrückhaltebecken**, eventuelle mit vorgeschaltetem Regenklärbecken oder Retentionsbodenfilter (Dimensionierung und Entwicklung gemäß separatem wasserrechtlichen Verfahren).

**6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)**

Die gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920). Abgängiger Bestand ist gleichwertig durch standortgerechte heimische Gehölze zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Einzelbäume: mindestens 20 cm in 1 m Höhe.

**6.1 Hecken zur Gebietseingrünung in den gekennzeichneten Bereichen im Osten sowie Straßenbegleitende Baumpflanzungen:**

a) **Entwicklungsziel auf Fläche a:** Entwicklung strukturreicher Heckenzüge:
**Maßnahmen:** Fachgerechte Pflanzung und Pflege standortgerechter heimischer Laubgehölze als geschlossene, nicht geschnittene mindestens 5-reihige Hecke. Pflanzabstand im Mittel 1,5 m in und zwischen den Reihen. Ein Unterhaltungsweg („Grüner Weg") sowie Leitungstrassen sind zulässig.

b) **Entwicklungsziel auf Fläche b:** Entwicklung strukturreicher Heckenzüge:
**Maßnahmen:** Fachgerechte Pflanzung und Pflege standortgerechter heimischer Laubgehölze als geschlossene, nicht geschnittene mindestens 5-reihige Hecke. Pflanzabstand im Mittel 1,5 m in und zwischen den Reihen, Pflanzung von einzelnen Überhältern aus standortgerechten heimischen heubstämmigen Laubbäumen, im Mittel mindestens 1 Baum je laufende 10 m Grundstücksgrenze. Ein Unterhaltungsweg („Grüner Weg") ist zulässig.

c) **Entwicklungsziel auf Fläche c:** Einfassung des Straßenraumes
**Maßnahmen:** Fachgerechte Anpflanzung und Pflege standortgerechter heimischer Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Je laufende 25 m Grundstücksgrenze ist mindestens 1 Baum im 5-m-Streifen zu pflanzen. Die Lage der Bäume richtet sich nach der Detailplanung.

**7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**

**7.1 Sichtfelder** - *entfällt* -

**7.2 Zuordnung von naturschutzfachlichen Sammel-Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9(1a) BauGB:**

a) Den im **Gewerbegebiet GE** neu ermöglichten Eingriffen, werden
- die Kompensationsmaßnahmen im Osten und Süden innerhalb des Plangebietes im Umfang von 206 Werteinheiten und
- die folgenden externen Ausgleichsmaßnahmen im Umfang von 6.182 Werteinheiten wie folgt zugeordnet:
  - Gemarkung Sendenhorst, Flur 21, Flurstück 21 im Umfang von 3.585 Werteinheiten. Entwicklungsmaßnahme: Neuaufforstung von Wald
  - Gemarkung Sendenhorst, Flur 21, Flurstück 21 im Umfang von 495 Werteinheiten. Entwicklungsmaßnahme: Umwandlung in Extensivgrünland
  - Gemarkung Sendenhorst, Flur 21, Flurstück 21 im Umfang von 2.102Werteinheiten. Entwicklungsmaßnahme: Gewässerrenaturierung

b) Den auf den **öffentlichen Straßenverkehrsflächen** und den **Flächen des öffentlichen Wirtschaftsweges** neu ermöglichten Eingriffen, werden
- die Kompensationsmaßnahmen im Osten und Süden innerhalb des Plangebietes im Umfang von 11 Werteinheiten und
- die folgenden externen Ausgleichsmaßnahmen im Umfang von 324 Werteinheiten wie folgt zugeordnet:
  - Gemarkung Sendenhorst, Flur 21, Flurstück 21 im Umfang von 188 Werteinheiten. Entwicklungsmaßnahme: Neuaufforstung von Wald
  - Gemarkung Sendenhorst, Flur 21, Flurstück 21 im Umfang von 26 Werteinheiten. Entwicklungsmaßnahme: Umwandlung in Extensivgrünland
  - Gemarkung Sendenhorst, Flur 21, Flurstück 21 im Umfang von 110 Werteinheiten. Entwicklungsmaßnahme: Gewässerrenaturierung

c) Den im Bereich des **Regenrückhaltebeckens** neu ermöglichten Eingriffen, werden
- die Kompensationsmaßnahmen im Osten und Süden innerhalb des Plangebietes im Umfang von 20 Werteinheiten und
- die folgenden externen Ausgleichsmaßnahmen im Umfang von 602 Werteinheiten wie folgt zugeordnet:
  - Gemarkung Sendenhorst, Flur 21, Flurstück 21 im Umfang von 349 Werteinheiten. Entwicklungsmaßnahme: Neuaufforstung von Wald
  - Gemarkung Sendenhorst, Flur 21, Flurstück 21 im Umfang von 48 Werteinheiten. Entwicklungsmaßnahme: Umwandlung in Extensivgrünland
  - Gemarkung Sendenhorst, Flur 21, Flurstück 21 im Umfang von 205 Werteinheiten. Entwicklungsmaßnahme: Gewässerrenaturierung

### D. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 BauO NRW i. V. m. § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften

**1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO)**

**1.1 Fassadengliederung:** Außenfassaden von Hallenbauten sind mindestens alle 30 m deutlich vertikal zu gliedern, z. B. durch Versätze, Glasbänder, dauerhafte Fassadenbegrünung, Farb- oder Materialwechsel. Abweichungen können bei einem abgestimmten architektonischen Gesamtkonzept zugelassen werden.

**1.2 Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen:**
- **Werbeanlagen an den Gebäuden:**
  - Werbeanlagen sind nur bis zur **Gebäudeoberkante** zulässig. Abweichungen für Teilelemente, wie z. B. eine Überschreitung der Attikaoberkante durch Teilelemente von Firmensymbolen oder von Buchstaben, können zugelassen werden.
  - Von Gebäudeecken müssen Werbeanlagen einen **Abstand** von mind. 1,0 m einhalten.
  - Die **Höhe** der einzelnen Werbeanlagen (einzelne Schriftzüge, Symbole etc.) darf maximal 2,5 m, die **Länge** maximal 10,0 m betragen. Die Länge der Werbeanlagen darf jedoch, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 50% der Gebäudebreite nicht überschreiten.
- **Freistehende Werbeanlagen und Pylone:**
  - Als selbstständige bauliche Anlagen dürfen diese eine Gesamthöhe von 77,0 m ü.NN und eine maximale Breite bzw. Tiefe von 3,0 m nicht überschreiten.
  - Je Baugrundstück ist jeweils 1 freistehende Werbeanlage zulässig.
- **Allgemein:**
  - Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem **Licht** sind unzulässig.

**2. Vorschriften gemäß § 86 (1) Nr. 4, 5 BauO in den GE**

**2.1 Begrünung ebenerdiger Pkw-Sammelstellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen (§ 86 (1) Nr. 4 BauO):** Für jeweils angefangene 6 Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter heimischer Laubbaum (Hochstamm, von mindestens 16-18 cm) anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind zwischen oder neben den Stellplätzen regelmäßig verteilt vorzunehmen.

**2.2 Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen (§ 86 (1) Nr. 5 BauO):** Einfriedungen entlang der Planstraße sind nur als Hecken mit standortgerechten heimischen Gehölzen zulässig. Innerhalb oder grundstücksseitig hinter diesen Anpflanzungen sind zusätzlich andere Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, wenn diese mindestens 2,0 m von der Begrenzungslinie der Straße abgesetzt sind. Diese Vorgaben gelten nicht für die Einfriedungen der Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.

**3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften**

Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

### E. Sonstige Hinweise

**1. Altlasten:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 wurde bis zum Jahr 2003 eine Gärtnerei mit Baumschule betrieben. Daher war das Grundstück als Altstandort unter der Key-Flächen-Nummer 61093 in das Verzeichnis des Kreises Warendorf über Ablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen aufgenommen worden. Nach gutachterlicher Prüfung liegen aber keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen. Das oberflächennahe Grundwasser ist nach den Untersuchungsergebnissen allerdings nicht für den menschlichen Gebrauch geeignet. Die Untere Bodenschutzbehörde hat mit Schreiben vom 18.06.2010 mitgeteilt, dass der Altstandort daher dort endarchiviert wird.
Auch darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen. Gemäß § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf, Tel. 02581-53-6650, mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen getroffen werden.

**2. Kampfmittel:**

Die Durchführung aller bodeneingreifenden Maßnahmen hat mit der gebotenen Vorsicht zu erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen im Bebauungsplangebiet nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Bei entsprechendem Verdacht auf Kampfmittelvorkommen (zum Beispiel bei außergewöhnlicher Verfärbung des Erdaushubes oder verdächtigen Gegenständen) ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst (Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 22, Postfach, 59817 Arnsberg, Tel. 02331-6927-3890) zu verständigen.

**3. Bodendenkmale:**

Bei Bodeneingriffen 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. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unterer Denkmalbehörde, Tel. 02526/303-131, und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, Tel. 0251/2105-256, unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage - bei schriftlicher Anzeige eine Woche nach deren Absendung - in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 DSchG NRW – Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NRW).

**4. Niederschlagswasser:**

Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse der Betriebe eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, ausgenommen ist die vorgesehene Regenrückhaltefläche.

**5. Besonderheiten für Grundstücke entlang der Bahntrasse:**

Die Baugrundstücke, die unmittelbar an die Bahntrasse angrenzen, sind zur Eisenbahnseite hin mit einer dauerhaften, lückenlosen Einfriedung auf der ganzen Länge abzusichern. Die Einfriedung ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer herzustellen, zu unterhalten und bei Bedarf zu erneuern. Es ist zudem untersagt, Oberflächenwasser in den Bahnkörper einzuleiten.

**6. Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüschen:**

In Anlehnung an § 39 BNatSchG ist die Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüschen nur außerhalb der Brutzeit, das heißt außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres vorzunehmen.

**7. Externe Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 42 gemäß § 9(1a) BauGB:**

Den privaten Neubauflächen, den öffentlichen Verkehrsflächen sowie dem Regenrückhaltebecken im gesamten Plangebiet Nr. 42 werden die von der Stadt Sendenhorst bereit gestellten Ausgleichflächen in der Gemarkung Sendenhorst, Flur 21, Flurstück 21 im Umfang von insgesamt 17.781 Werteinheiten zugeordnet (siehe textliche Festsetzung C.7.2 sowie Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42).

### F. Aufstellungsverfahren

**Aufstellungsbeschluss**

Der Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Sendenhorst vom *25.04.2017* wurde gem. § 2 (1) BauGB vom *10.05.2017* an öffentlich bekannt gemacht.

Sendenhorst, den .....

.....
Der Bürgermeister

**Offenlage des Planentwurfs**

Der Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan- und Begründungsentwurfs gemäß § 13a(2) i. V. m. § 3(2), 4(2) BauGB vom *25.04.2017* wurde vom *10.05.2017* an öffentlich bekannt gemacht. Die Offenlage hat in der Zeit vom *17.05.2017* bis zum *17.06.2017* stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *10.05.2017* gemäß § 13a(2) i. V. m. § 4(2) BauGB beteiligt.

Sendenhorst, den .....

.....
Der Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Sendenhorst hat in öffentlicher Sitzung am *06.07.2017*
a) über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen beraten,
b) den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen und
c) der Begründung zum Bebauungsplan zugestimmt.

Sendenhorst, den .....

.....
Der Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss mit Hinweis auf Ort und Zeit der Bereithaltung des Bebauungsplans und seiner Begründung zu jedermanns Einsicht wurde vom *17.07.2017* bis zum *31.07.2017* in den Aushangkästen der Stadt Sendenhorst öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan hat somit am *01.08.2017* Rechtskraft erlangt.

Sendenhorst, den .....

.....
Der Bürgermeister

### G. Rechtsgrundlagen der Planung

**Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298);

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193);

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

**Landesbauordnung (BauO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

**Landesbauordnung (BauO NRW 2017)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162);

**Landeswassergesetz (LWG NRW)** i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934);

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966);

**Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO)** i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW S. 741);

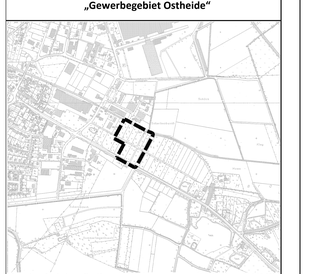
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 „Gewerbegebiet Ostheide" überplant einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 42 vollständig. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung werden die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 42 in diesem Bereich insgesamt überlagert.

Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h. sofern die 1. Änderung unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf".

**STADT SENDENHORST:**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 42, 1. ÄNDERUNG**

**„Gewerbegebiet Ostheide"**



Gemarkung Sendenhorst, Flur 43 — Übersichtskarte: M 1:10.000

0 — 50 — 100 m

Grundlage Bebauungsplan:
Katasterkarte im **Maßstab 1:1000** — Planformat: 143 cm x 76 cm — Nord

**Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:**
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242 / 55 09-0, Fax 05242 / 55 09-29

**Juli 2017**
Gez.: Pr
Bearb.: Fi / Ti