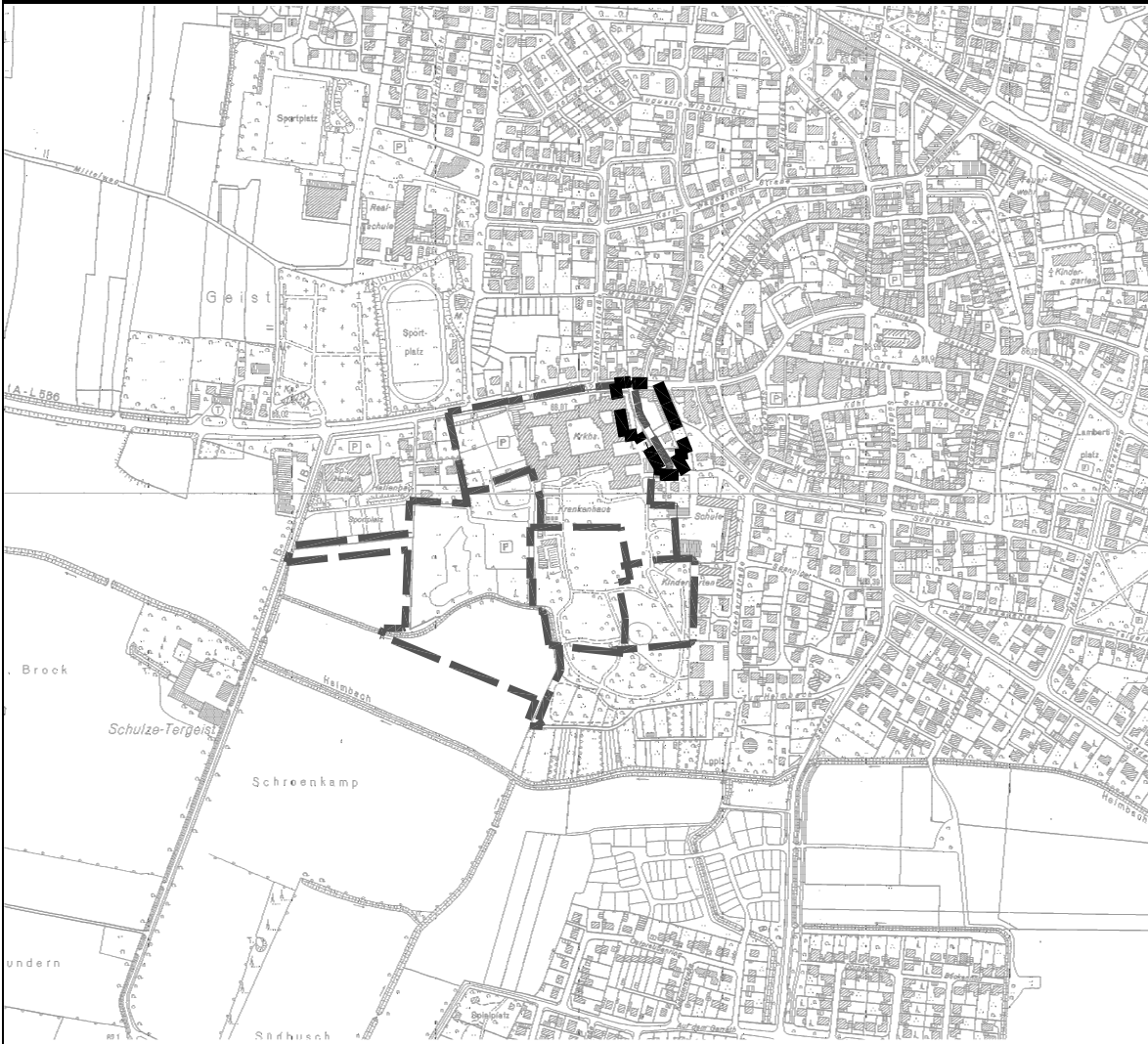


# STADT SENDENHORST:

## BEBAUUNGSPLAN NR. 43

### „St. Josef-Stift“, 7. Änderung



Gemarkung Sendenhorst, Flur 44

Übersichtskarte: M 1:10.000

0 25 50 m

Grundlage Bebauungsplan:  
Katasterkarte im Maßstab 1:500

Planformat: 97 cm x 80 cm

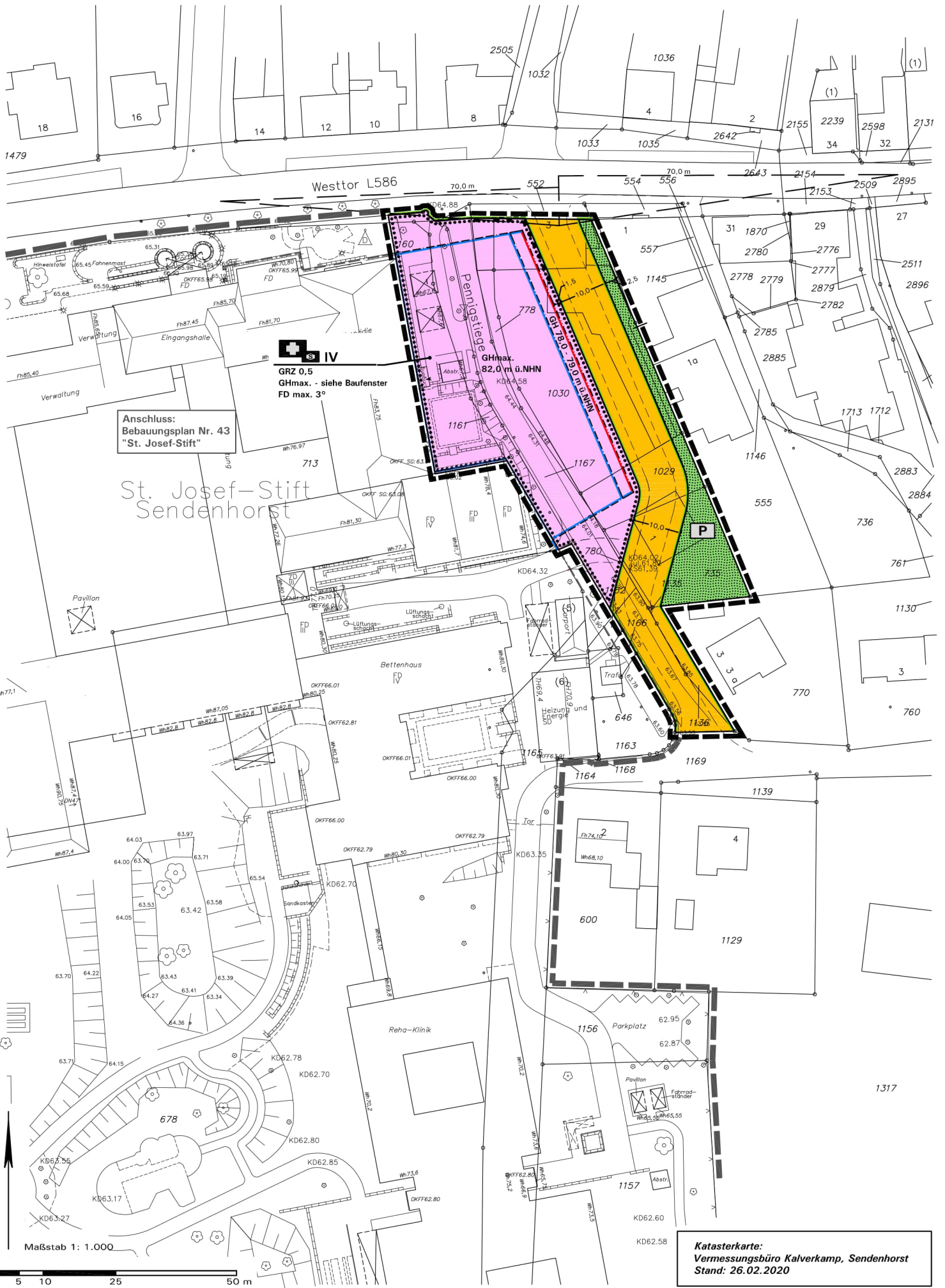


#### Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:

Tischmann Loh & Partner  
Stadtplaner PartGmbH  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück  
Tel. 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29

Entwurf, März 2023  
(Nachtrag April 2023)

Gez.: Pr  
Bearb.: Ti



Anschluss:  
 Bebauungsplan Nr. 43  
 "St. Josef-Stift"

St. Josef-Stift  
 Sendenhorst

GRZ 0,5  
 GHmax. - siehe Baufenster  
 FD max. 3°

Penalstiege  
 GHmax.  
 82,0 m ü.NHN  
 KD64.58

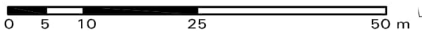
P

Bettenhaus  
 FD

Reha-Klinik

Parkplatz

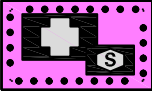
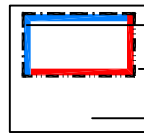



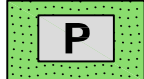
Maßstab 1 : 1.000

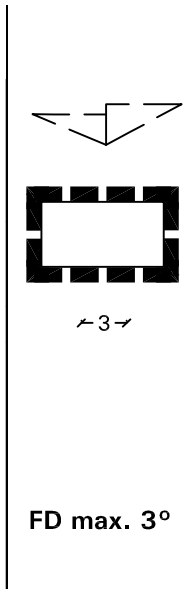


Katasterkarte:  
 Vermessungsbüro Kalverkamp, Sendenhorst  
 Stand: 26.02.2020

# Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

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

	<b>1. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)</b> Gemeinbedarfsfläche, hier gesundheitlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Krankenhaus mit Rehabilitationsklinik und Seniorenwohnhaus mit Pflegeeinrichtung sowie jeweils ergänzende Einrichtungen, Nebenanlagen und Stellplatzanlagen
GRZ 0,5	<b>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)</b> Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,5 <i>Hinweis: Festsetzung der GRZ als Teilfläche des Gesamtstandorts = Gesamtstandort als GRZ-Berechnungsgrundlage</i>
IV	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 4 Vollgeschosse
GHmax. 82,0 m ü.NHN	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) einschließlich Nebenanlagen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016), siehe textliche Festsetzung C.1.1, hier: - maximal zulässige Gebäude- bzw. Gesamthöhe als Höchstmaß (= oberster Abschluss)
GH 78,0 - 79,0 m ü.NHN	- Gebäude- bzw. Gesamthöhe als Mindest- und Höchstmaß (= oberster Abschluss)
	<b>3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)</b> Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) = durch Baugrenzen bzw. durch Baulinien umgrenzter Bereich Nicht überbaubare Grundstücksfläche
	<b>4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)</b> Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche, öffentlich
	Anschluss an die Verkehrsflächen, hier Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten für Kfz-Verkehr im Einmündungsbereich Pennigstiege/Westtor
	<b>5. Grünflächen (§ 9 (1) Nrn. 15 BauGB)</b> Grünfläche: - Private Grünfläche



## 6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrhahnoberkante ständig freizuhalten

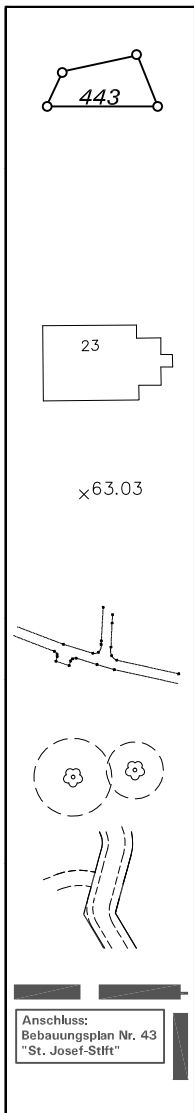
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

## 7. Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Dachform und -neigung der Hauptbaukörper, hier Flachdach mit maximal 3° Neigung, siehe textliche Festsetzung D.1.1

## B. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurstücksnummer

Einträge in der Katasterkarte, Auszug (Vermessungsbüro Kalverkamp, Sendenhorst, Stand 2020):

- Vorhandene Gebäude

- Höhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016),  
KD = Kanaldeckel, FH = Firsthöhe, WH = Wandhöhe, OKFF = Oberkante  
Fertigfußboden Erdgeschoss

- Vorhandene Fahrgassen und Wege

- Baumstandorte, markante Einzelbäume z.T. mit Baumkronen eingemessen

Geplante Gliederung der Pennigstiege mit Gehwegen und Fahrbahn gemäß Plankonzept des Büros Gnegel, 03.03.2023

Bebauungsplan Nr. 43, Festsetzungen siehe Originalplan

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

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

#### **1.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) einschließlich Nebenanlagen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92):**

Als **oberer Abschluss** (= maximal zulässige Höhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First oder 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 andere Baukörper oder Nebenanlagen mit betriebsbedingt zwingenden Höhenanforderungen ggf. um bis zu 5 m überschritten werden. Für notwendige Schornsteine kann als Ausnahme eine Überschreitung der jeweils festgesetzten Höhen um bis zu 10 m zugelassen werden.

### 2. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen, Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 2, 4 BauGB)

#### **2.1 Oberirdische Sammelstellplatzanlagen und Tiefgaragen** sind im Plangebiet nicht zulässig.

Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB können für einzelne Stellplatzanlagen mit bis zu 10 Stellplätzen zugelassen werden (z.B. Anlagen für nicht mobile Patientengruppen an Sonderstandorten).

*Hinweis: Zulässigkeit gemäß Bebauungsplan Nr. 43 und nachfolgenden Änderungen nur in den festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen und innerhalb der dort definierten angrenzenden überbaubaren Teilflächen.*

### 3. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

#### **3.1 Private Grünfläche:** Im Bereich der Grünfläche sind Fahrradstellplätze (auch überdacht) und Sonderstellplätze für Kfz für Menschen mit Behinderungen zulässig.

### 4. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9(1) Nr. 23b BauGB)

#### **4.1 Verpflichtung zur Errichtung von Solaranlagen:** Die für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) geeigneten Dachflächen der Hauptgebäude sind mit Photovoltaik- und/oder Solarthermiemodulen auszustatten. Als geeignete Dachflächen gelten bei Flachdächern die gesamte Dachfläche der obersten Ebene abzüglich der Flächenanteile für notwendige technische Aufbauten und der für Belichtungszwecke genutzten Flächen (Beispiele: Lüftungsanlagen, Rückkühlwerke für Geothermie, Fahrstuhl aufbauten Glasüberdachung für Lichthöfe, Lichtkuppeln etc.).

*Hinweis: Eine Kombination der Solaranlagen mit Dachbegrünungen ist zulässig und wird empfohlen, soweit dieses bei flach geneigten PV-Modulen noch sinnvoll ist.*

## **D. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB - örtliche Bauvorschriften**

### **1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 (1) Nr. 1 BauO)**

**1.1 Dachform und Dachneigung:** Gemäß Eintrag in der Plankarte sind für die Hauptbaukörper nur Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 3° zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen als Dachaufbauten sind ausdrücklich zulässig. Abweichungen können bei Anbauten an den Bestand mit geneigten Dächern zugelassen werden.

### **2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften**

**2.1 Begrünung ebenerdiger Pkw-Sammelstellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen:** Bei ggf. als Ausnahme zulässigen Stellplatzanlagen ist für jeweils angefangene 5 Stellplätze mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder ein stadtklimatisch besonders geeigneter Laubbaum anzupflanzen (Hochstamm, Stammumfang von mindestens 16-18 cm). Die Anpflanzungen sind zwischen oder neben den Stellplätzen vorzunehmen. Angrenzender Laubbaumbestand kann bei einem gesicherten Erhalt angerechnet werden.

### **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 den Vorschriften der BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

## **E. Sonstige Hinweise**

### **1. Altlasten:**

Weder das Kataster des Kreises über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zurzeit Eintragungen im Plangebiet. Auch darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder von schädlichen Bodenveränderungen begründen. Gemäß § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf 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 Plangebiet 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, die Polizei und der Staatliche Kampfmittelräumdienst (Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 22, Postfach, 59817 Arnsberg, Tel. 02331-6927-3890) sind umgehend zu verständigen. Im Planverfahren wird eine Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg eingeholt.

### **3. Bodendenkmale, Baudenkmale:**

Bei Bodeneingriffen können archäologische Bodenfunde (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten sowie Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) sowie paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem mittleren Pleistozän (Saale-Kaltzeit, Münsterländer Kiessandzug) entdeckt werden. Folgende Auflagen sind zu beachten:

1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
2. Der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).
3. Der LWL-Archäologie für Westfalen, den Mitarbeiter\*innen des Referats Paläontologie und ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Im Bereich der Straße Westtor befinden sich Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen und auf die in der weiteren Bebauung im Umfeld zu achten ist. Hingewiesen wird insbesondere auf den westlich des Haupteingangs des St. Josef-Stifts folgenden historischen Teil mit Flügelgebäude, Kapelle und altem Maschinenhaus (Ifd. Nummern A 8 und A 9 der städtischen Denkmalliste).

### **4. Artenschutz:**

Die Belange des Artenschutzes sind in der Umsetzung der Bauleitplanung zu beachten. Auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag der Stufe I zum Bebauungsplan-Verfahren wird verwiesen (s. Begründung mit Anlage). Zusammenfassend ergibt sich, dass unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt werden und dass eine erhebliche Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten und ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. von deren Lebensstätten durch das Bauvorhaben ausgeschlossen werden kann (s. Fachbeitrag, Kapitel 4 bis 7). Geplante Vorhaben sind aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn

- die Baufeldräumung und der Beginn der Bauarbeiten zum Schutz von europäischen Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15.03. bis 31.07. stattfinden,
- vom 01.03. bis 30.09. keine Baumfällungen und kein Gehölzschnitt durchgeführt werden (§ 39 BNatSchG),
- vor Abbruch der Gebäude noch eine artenschutzrechtliche Begutachtung dieser erfolgt, um sicher ausschließen zu können, dass durch das Vorhaben keine planungsrelevanten Fledermausquartiere (Wochenstuben, Winterquartiere) zerstört oder gestört und keine Individuen getötet werden (Verbote nach § 44 Abs. Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG).

Beleuchtung von Gebäuden, Verkehrsflächen, Freiflächen und Stellplatzanlagen:

Im Sinne des Artenschutzes sind im Außenbereich insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen zu wählen. Lampen und Leuchten sind auf das Notwendige zu beschränken, für die Beleuchtung sind möglichst Leuchtmittel mit geringem Blaulicht- bzw. UV-Anteil mit einem Spektralbereich zwischen 540 - 650 nm und mit einer Farbtemperatur  $\leq 2.700$  Kelvin zu verwenden. Beleuchtungszeiten und -intensitäten sind zu minimieren (z. B. nächtliches Abschalten oder Abdimmen, Bewegungsmelder), Blendwirkungen zu unterbinden (z. B. Verwendung geschlossener Lampengehäuse, Ausrichtung des Lichtkegels nach unten, geringe Masthöhen etc.). Ein ganzheitliches Beleuchtungskonzept und eine enge Abstimmung der Artenschutzfragen mit dem Kreis Warendorf werden ausdrücklich empfohlen.

Auf die Veröffentlichung „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW wird ausdrücklich verwiesen.

## F. Aufstellungsverfahren

<b>Aufstellungsbeschluss</b>	
Der Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Sendenhorst vom ..... wurde gem. § 2 (1) BauGB vom ..... an öffentlich bekannt gemacht.	
Sendenhorst, den .....	..... Der Bürgermeister

<b>Offenlage des Planentwurfs</b>	
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 ..... wurde vom ..... an öffentlich bekannt gemacht. Die Offenlage hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... stattgefunden.	
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 13a(2) i. V. m. § 4(2) BauGB beteiligt.	
Sendenhorst, den .....	..... Der Bürgermeister

<b>Satzungsbeschluss</b>	
Der Rat der Stadt Sendenhorst hat in öffentlicher Sitzung am ..... 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

<b>Inkrafttreten</b>	
Der Satzungsbeschluss mit Hinweis auf Ort und Zeit der Bereithaltung des Bebauungsplans und seiner Begründung zu jedermanns Einsicht wurde vom ..... bis zum ..... in den Aushangkästen der Stadt Sendenhorst öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan hat somit am ..... Rechtskraft erlangt.	
Sendenhorst, den .....	..... Der Bürgermeister



## G. Rechtsgrundlagen der Planung

**Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6);

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6);

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240);

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

**Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)** vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3905).

**Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2023)** vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2022 (BGBl. I S. 2512).

**Landesbauordnung (BauO NRW 2018)** i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);

**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 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);

**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 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);

**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 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „St. Josef-Stift“ ersetzt die für den Geltungsbereich westlich der heutigen Pennigstiege bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 43 „St. Josef-Stift“ vollständig. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h. sofern die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „St. Josef-Stift“ unwirksam werden sollte, lebt das frühere Recht wieder auf.