Bebauungsplan Nr. 44 "An der Kopernikusstraße"

Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der BauNVO

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude, allgemein zulässig. Ausnahmsweise können die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschafte, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 und § 18 BauNVO)
Innerhalb des Baugebietes **WA2** sind zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss zulässig. Das Staffelgeschoss ist nach Norden, Westen und Osten um mindestens 1,5 m einzurücken. Die Dachterrasse ist nach Süden zu orientieren. Hier ist das Staffelgeschoss um mindestens 2,0 m einzurücken.

§ 3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)
Für das Baugebiet **WA2** gilt offene Bauweise. Das Baugebiet **WA1** ist in abweichender Bauweise als Gartenhofhäuser zu bebauen. Für diese gilt: Sie sind an bis zu drei Seiten an die Grundstücksgrenze anzubauen. Lediglich zur Erschließungsseite ist ein Grenzabstand gemäß § 6 der Landesbauordnung einzuhalten. Dafür ist ein nach Süden orientierter der Erschließungsseite abgewandter Bereich mit einer Mindestgröße von 8 m mal 8 m als Gartenhof auszubilden. Von dieser Mindestgröße kann nur abgewichen werden, wenn sich Südlich kein Gebäude anschließt und die Gartenhoffläche 65 m² nicht unterschreitet. Die Gartenhöfe sind mit Mauern von mindestens 2 m Höhe zu begrenzen. Die auf der Grenze stehenden Gebäudeteile dürfen keine Öffnungen aufweisen (Brandwand). Dies gilt insbesondere auch für Grenzen zur Bahnanlage bzw. einen diese begleitenden Weg, nicht aber für Grenzen zu öffentlichen Erschließungsstraßen. Am südlichen Gebäudeende zur Grundstücksgrenze hin sind jeweils mit einer Mindesttiefe von 2 m keine Wohnräume zulässig. Hier sind Neben- und Abstellräume zu platzieren.

§ 4 Überbaubare Flächen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 2 und Nr.4 BauGB und § 23 BauNVO)

§ 4.1 Garagen (§ 12 (6) BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten sind überdachte Stellplätze (Carports oder Garagen) nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den mit "**Ga**" gekennzeichneten Flächen zulässig.

§ 4.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den mit "**Ga**" gekennzeichneten Flächen zulässig.

§ 5 Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche gilt: Die zur Bahntrasse orientierten Wände sind in Massivbauweise und ohne Öffnung zu erstellen. Die Gärten sind nach Süden hin zur Bahnlinie mit Gartenmauern von 3,0 m Höhe lückenlos zu begrenzen. Nebengebäude und Carports sind mit einer geschlossenen Rückwand zur Bahn hin zu errichten.

Hinweise für den gesamten Planbereich

1. Bodendenkmäler
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 591 8911, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 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 Abs. 4 DSchG NRW).

2. Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüschen
In Anlehnung an § 64 Abs. 1 Landschaftsgesetz NRW ist die Beseitigung von Baumreihen,Hecken, Wallhecken und Gebüschen nur außerhalb der Brutzeit, d.h. außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. bis 01.10. eines Jahres vorzunehmen.

3. Kampfmittelvorkommen
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 (z.B. bei außergewöhnliche Verfärbung des Erdaushubes oder verdächtigen Gegenständen) ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 22, Postfach, 59817 Arnsberg, Tel.: 02331-6927-3890) zu verständigen.

4. Bodenschutz & Altlasten
Es wurden lokal begrenzte geringfügige Bodenverunreinigungen vorgefunden. Bis zum Baubeginn des Vorhabens sind diese ordnungsgemäß zu beseitigen und die Fläche mit dem Ziel gesundes Wohnen mit Hausgärten sicher zustellen zu sanieren. Genaueres regelt ein städtebaulicher Vertrag.

5. Besonderheiten für Grundstücke entlang der Bahntrasse
Die Baugrundstücke, die unmittelbar an die Bahntrasse angrenzen, sind zur Eisenbahnseite hin mit einer dauerhaften, lückenlosen Einfriedigungen auf der ganzen Länge abzusichern. Die Einfriedigung ist vom jeweiligen Grundstücks-eigentümer herzustellen, zu unterhalten und bei Bedarf zu erneuern. Es ist zudem untersagt, Oberflächenwasser in den Bahnkörper einzuleiten.

6. Artenschutz
Bei allen Bauleitplan- und baurechtlichen Genehmigungsverfahren sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Das Vorkommen von schützenswerten Fledermaus- und Vogelarten kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden (Betroffen sind der Gebäudebestand und der Bereich der privaten Grünfläche). Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen möglicher Vorkommen ist rechtzeitig vor Beginn von Abriss- oder Baumaßnahmen im zweiten und dritten Bauabschnitt eine Prüfung auf Vorkommen durchzuführen, um ggf. weitere Maßnahmen einleiten zu können.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
II	max. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
OK 61,60	Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull hier: Oberkante Gelände
TH 3,5	max. Traufhöhe in Metern über Geländeniveau gemäß Bezugspunkt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
WH 7,0	max. Wandhöhe der Vollgeschosse inkl. Brüstung in Metern über Geländeniveau gemäß Bezugspunkt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GH 5,5	max. Gebäudehöhe in Metern über Geländeniveau gemäß Bezugspunkt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

	Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Ga	Umgrenzung von Flächen für Carports, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)
o	offene Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
gh	abweichende Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) hier: Gartenhofhäuser (siehe textliche Festsetzung)

4. Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)

Gma	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen hier: Aufstellfläche für Abfallbehälter an Leerungstagen (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)

5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB) hier:
V	Verkehrsberuhigter Bereich
P	Öffentliche Stellplätze
OK 61,49	Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull hier: Oberkante Kopernikusstraße

6. Grünflächen / Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 b BauGB)

	private Grünfläche
	Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

7. Sonstige Festsetzungen

	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Gartenmauer als Lärmschutz und Ausschluss von Wohnräumen (§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB) (siehe textliche Festsetzungen)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 (4) § 16 (5) BauNVO)

Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB in Verbindung § 86 BauO NW

Dachform
Für WA1 gilt: Dächer sind als Pultdächer oder Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-22 Grad auszubilden.
Für WA2 gilt: Dächer sind als Flachdächer auszubilden.

Dacheindeckung
Pultdächer sind mit Dachpfanne/-ziegeln (unglasiert) in dem Farbspektrum rot, braun, grau oder schwarz einzudecken.
Für untergeordnete Bauteile sind abweichende Materialien zulässig. Darüber hinaus sind ökologische und/oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer, Kollektorflächen und Photovoltaikdächer) zulässig.

Fassadengestaltung
Die Oberflächen der Fassaden sind vorwiegend mit dunklem erdfarbenem Klinker zu versehen. Einzelne Wandteile können mit Holzflächen oder hellem Putz hervorgehoben werden.

Einfriedung
Die Gartenhöfe sind durch Gartenmauern von einander abzugrenzen. Diese haben eine Höhe von mindestens 2,0 m und maximal 3,0 m aufzuweisen. Die zwischen Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen liegenden Flächen (Vorgärten) sind mit Rasen und Ziersträuchern einzugrünen. Die Vorgärten sind nicht einzufrieden

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fasssung 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 NRW) vom 01.03.2000. zuletzt geändertdurch Art. 2 des Gesetzes vom 24.11.2011 (GV. NRW. S. 272) in Kraft getreten 22.12.2011

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBL 1991 I S. 58).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 1.03.2010.

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185)

Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1995 (GV. NW. 1995 S. 9261 SGV. NRW. 77), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185).

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Beekanntmachung v.14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV NRW S. 863) in Kraft getreten 28.12.2009.

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch VO vom 5.08.2009 (GV. NRW. S. 442), in Kraft getreten am 1.09.2009

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss:
Der Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Sendenhorst vom 22.11.2011 wurde gemäß § 2 (1) i.V.m. mit § 13a BauGB vom 01.12.2011 an öffentlich bekannt gemacht.
Sendenhorst, den 04.05.2012
Der Bürgermeister

gez. Streffing

Offenlage des Planentwurfes:
Der Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan- und Begründungsentwurf gem. §§ 3/4 (2) i.V.m. § 13a (2) Nr. 1 und § 13 (2) Nr.2 BauGB vom 22.11.2011 wurde vom 01.12.2011 an öffentlich bekannt gemacht. Die Offenlage hat in der Zeit vom 08.12.2011 bis zum 18.01.2012 stattgefunden.
Sendenhorst, den 04.05.2012
Der Bürgermeister

gez. Streffing

Erneute Offenlage des Planentwurfes:
Der Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt über die erneute öffentliche Auslegung zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes gem. § 4a (3) BauGB vom 27.03.2012 wurde vom 28.03.2012 an öffentlich bekannt gemacht. Die erneute Offenlage hat in der Zeit vom 04.04.2012 bis zum 20.04.2012 stattgefunden.
Sendenhorst, den 04.05.2012
Der Bürgermeister

gez. Streffing

Satzungsbeschluss:
Der Rat der Stadt Sendenhorst hat in öffentlicher Sitzung am 03.05.2012
a) über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen sowie
b) über die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen beraten und
c) den im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellten Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen und hat
d) der Begründung zum Bebauungsplan zugestimmt.
Sendenhorst, den 04.05.2012
Der Bürgermeister

gez. Streffing

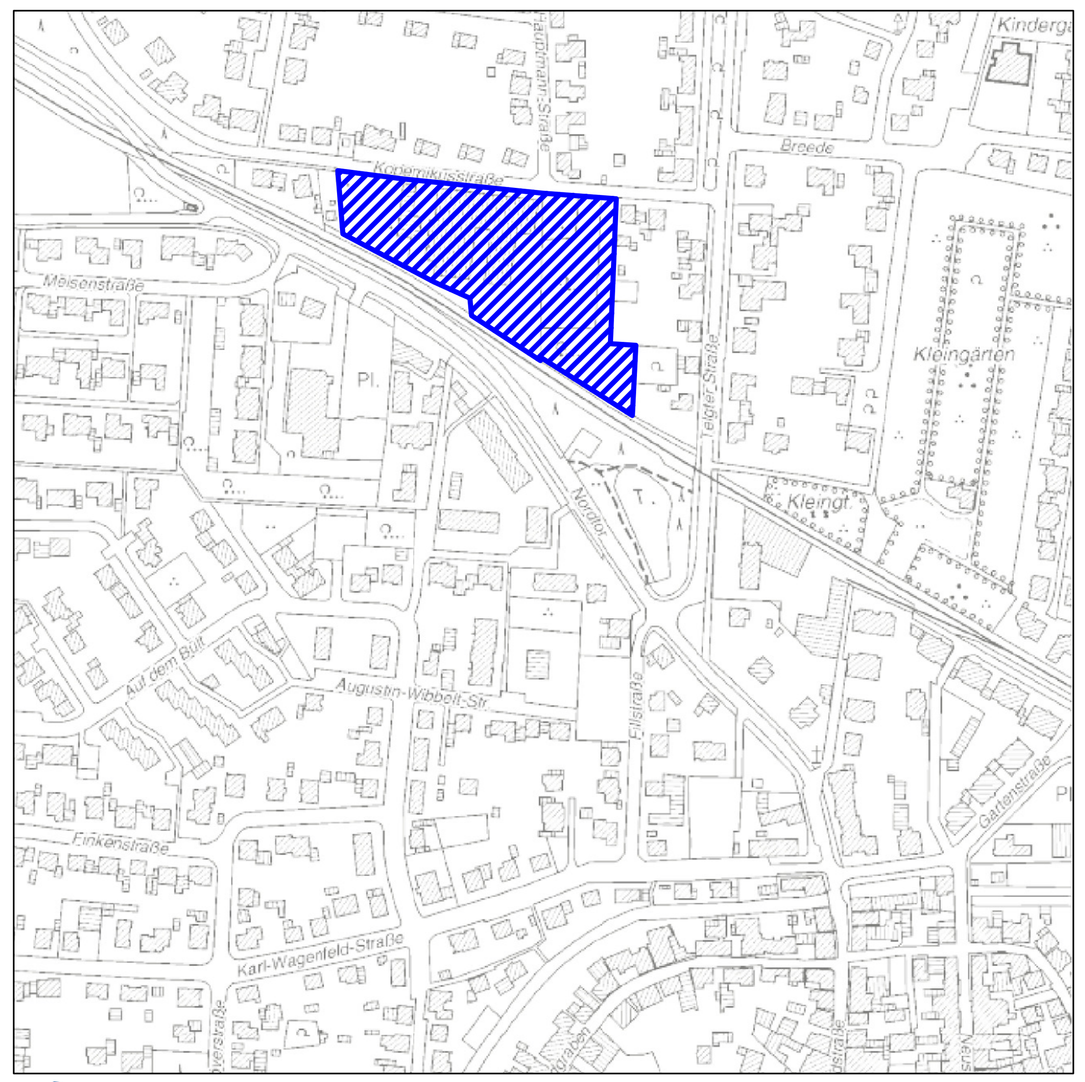
Inkrafttreten:
Der Satzungsbeschluss mit Hinweis auf Ort und Zeit der Bereithaltung des Bebauungsplanes und seiner Begründung zu jedermanns Einsicht wurde vom 04.05.2012 bis zum 21.05.2012 in den Aushangkästen der Stadt Sendenhorst öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan hat somit am 22.05.2012 Rechtskraft erlangt.
Sendenhorst, den 23.05.2012
Der Bürgermeister

gez. Streffing

Bebauungsplan Nr. 44 "An der Kopernikusstraße"

Stadt Sendenhorst

Planzeichnung	Maßstab	Datum
	1:500	03.05.2012



Übersichtsplan ohne Maßstab

Planungsbüro g8
Büro für umweltgerechte Raum- und Stadtplanung
Wolfgang Würstlin
Dipl.-Ing Stadtplaner AKNW
Schellstraße 6
44147 Dortmund
Fon: 0231-818691
Fax: 0231-919691
info@g8-dortmund.de
www.g8-dortmund.de

Bauherr:
Niehoff Wohnimmobilien GmbH & Co. KG
Finkenweg 4
Freckenhorst
48231 Warendorf
Tel.: 02581-94560
Fax: 02581-945684

Projektsteuerung:
Hermann Walter
Thiemannskamp 8
46351 Everswinkel
Tel.: 02582-669160