

Bebauungsplan Nr. 44 "An der Kopernikusstraße"



Stadt Sendenhorst

Planzeichnung

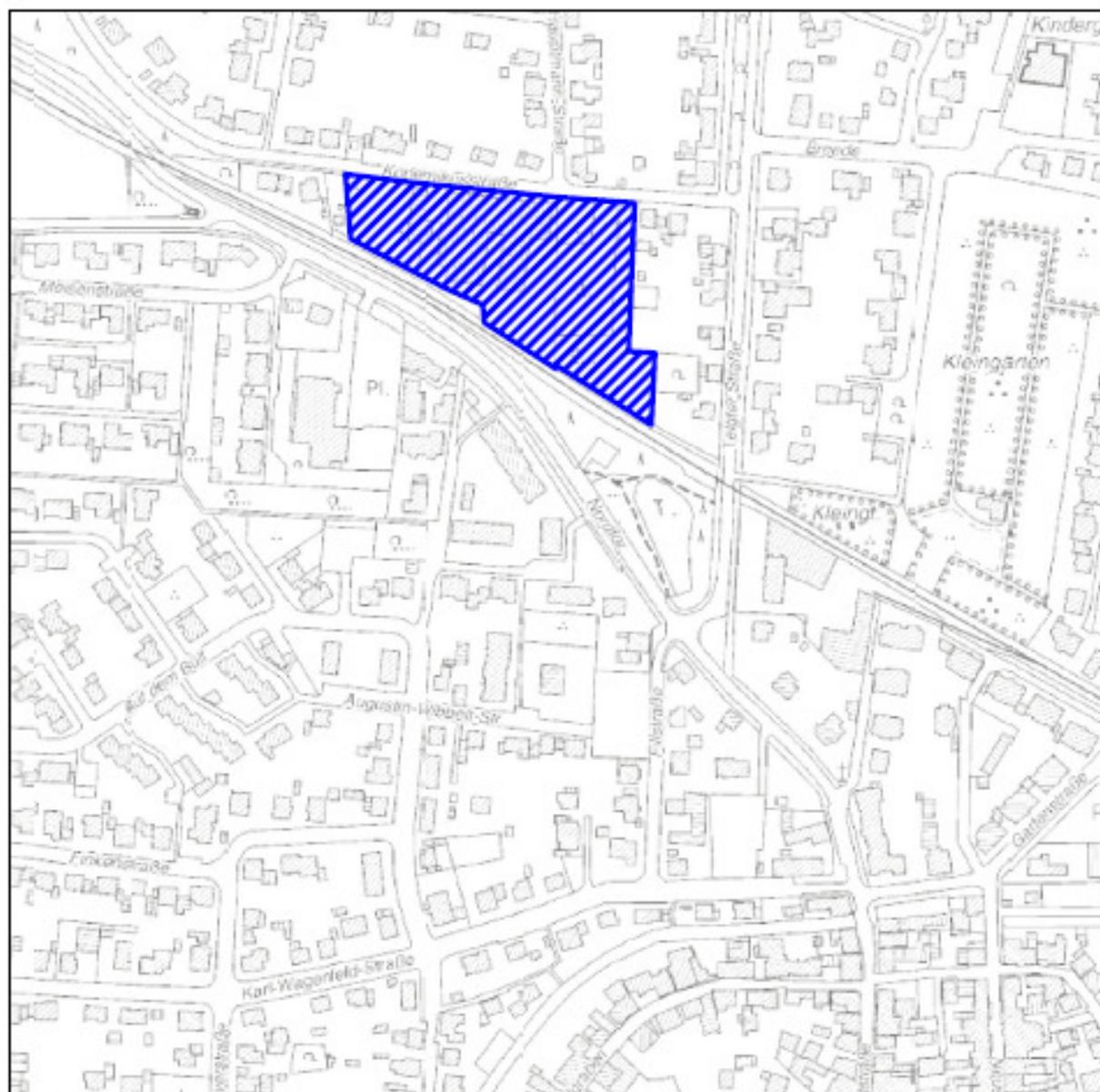
Maßstab

Datum



1:500

03.05.2012



Übersichtsplan ohne Maßstab



Planungsbüro g8

Büro für umweltgerechte
Raum- und Stadtplanung

Widjig Wiltschko
Ökolog. Stadtplanung AKW

Scheffelsstraße 6
44147 Dortmund

Tele: 0231-918891

Fax: 0231-918891

info@g8-stadtplanung.de
www.g8-dortmund.de

Bauherr:

Möhlhof
Wohnimmobilien
GmbH & Co. KG

Brünenweg 4
Freckenhorst
48231 Warendorf

Tele: 02567-94900

Fax: 02567-945984

Projektsteuerung:

Hermann Müller

Thijmenskamp 8
48351 Everswinkel

Tele: 02582-669160

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 Geländeneiveau gemäß Bezugspunkt
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

WH 7,0

max. Wandhöhe der Vollgeschosse inkl. Brüstung in Metern über
Geländeneiveau gemäß Bezugspunkt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GH 5,5

max. Gebäudehöhe in Metern über Geländeneiveau gemäß
Bezugspunkt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Bauformen, 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:



Verkehrsberuhigter Bereich



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)

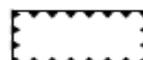


private Grünfläche

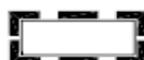


Fläche mit Bindungen für die
Bepflanzung und zum Erhalt
von Bäumen und Sträuchern

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)

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 Speisewirtschaften, 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 Mindestdiefe 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.

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 (unglasert) 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.

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 anzudeuten 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. Besetzung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüsch

In Anlehnung an § 64 Abs. 1 Landschaftsgesetz NRW ist die Besetzung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüsch 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 außergewöhnlicher Verfärbung des Erdaushubes oder verdächtigen Gegenständen) ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbesetzungsdienst (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 beselligen und die Fläche mit dem Ziel gesundes Wohnen mit Hausgärten sicher zu stellen 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 Einfriedigung auf der ganzen Länge abzusichern. Die Einfriedigung ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer 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.