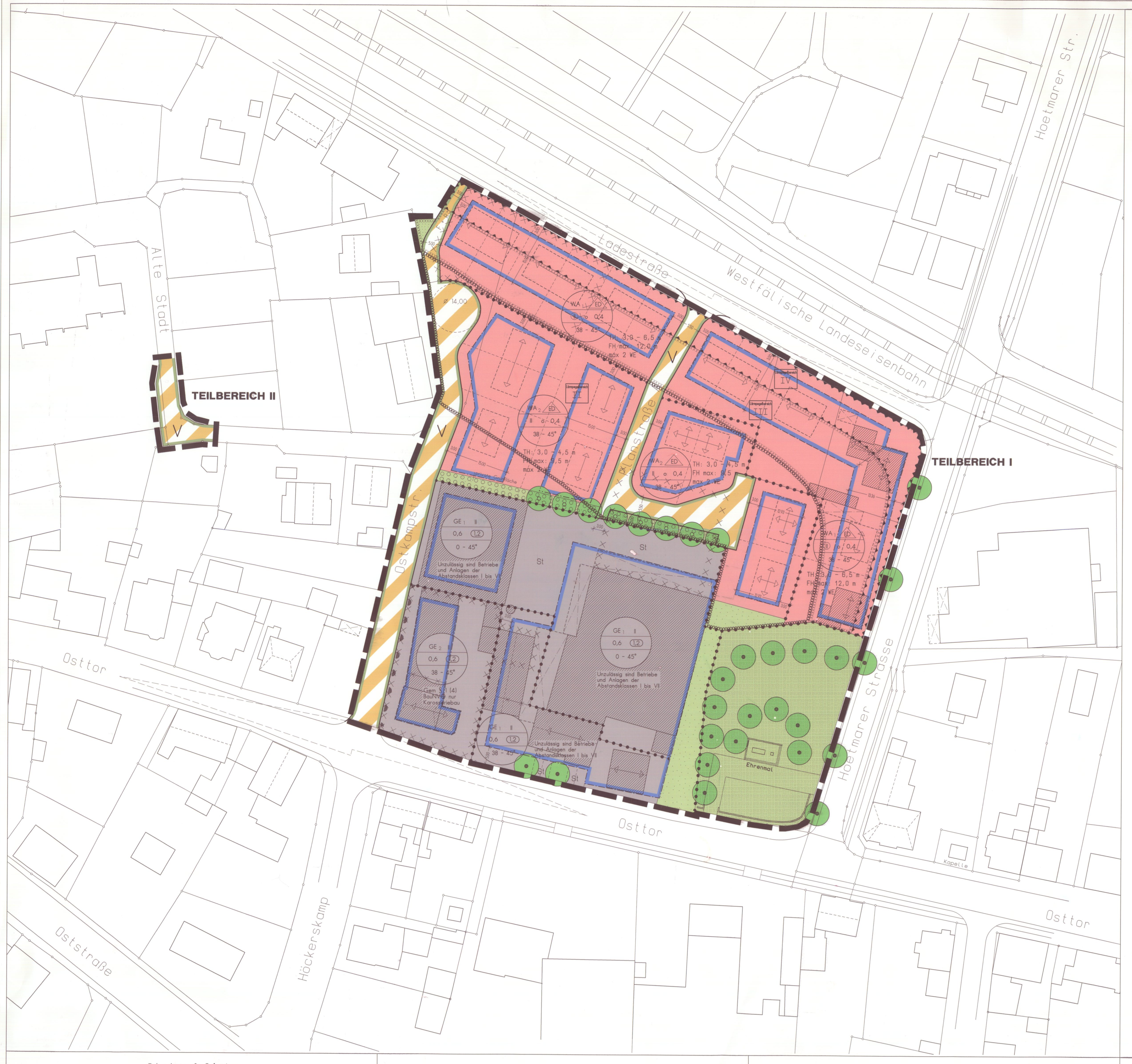

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und § 9 BauO NW

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB + § 1 BauNVO

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- GE — Gewerbegebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB + § 16 BauNVO

- II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- (II) — Zahl der Vollgeschosse - zwingend
- 0,4 — Grundflächenzahl
- (1,2) — Geschossflächenzahl
- FH max: Maximale Firsthöhe
- TH: Traufhöhe

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO

- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o — offene Bauweise
- Baugrenze

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IM WOHNGEBÄUDE

max 2 WE: Maximal 2 Wohneinheiten je Hauseinheit (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) zulässig gem. § 9 (1) 6 BauGB

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- V — verkehrsberuhigter Bereich
- F + R — Fuß- / Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche (siehe Ziffer 3 Textliche Festsetzungen gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB - Teilbereiche I und II -
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO
- freizuhaltende Sichtdreiecke
- St — Stellplätze (Vorschlag)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB
- IV — Vorbelastung durch Verkehrslärm gem. § 9 (5) BauGB siehe Textliche Festsetzung Nr. 6 Lärmpegelbereich IV
- III — Vorbelastung durch Verkehrslärm gem. § 9 (5) BauGB siehe Textliche Festsetzung Nr. 6 Lärmpegelbereich III
- II — Vorbelastung durch Verkehrslärm gem. § 9 (5) BauGB siehe Textliche Festsetzung Nr. 6 Lärmpegelbereich II

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Vorhandene Gebäude
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
- Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen
- 38-45° — Dachneigung +/- 3°

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG

- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 BauO NW
- Zu erhaltende Einzelbäume
- Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

Rechtliche Grundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 2013).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. 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 vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.06.2000.
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.11.2001 (GV. NRW. S. 811).
6. Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926).
7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 2013).
8. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 07.04.1981 (GV. NRW. S. 224).

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.

1.2 Das Gewerbegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt.
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen nach den Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste 1998 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.04.1998). Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 31 (1) BauGB Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass der Immissionsschutz sichergestellt ist.

1.3 Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Das sind:

- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
- Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien (ausgenommen sogenannte "corporate cloths", d. h. mit fotografischen Darstellungen bedruckte Textilien als Bestandteil des Randsortimentes eines Fotofachgeschäftes), Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Kunst/Antiquitäten
- Baby-/Kinderartikel
- Werkzeuge
- Bekleidung (ausgenommen sogenannte "corporate cloths", d. h. mit fotografischen Darstellungen bedruckte Textilien als Bestandteil des Randsortimentes eines Fotofachgeschäftes), Lederwaren, Schuhe
- Musikalienhandel
- Uhren, Schmuck
- Schreibwaren, Bücher
- Spielwaren, Sportartikel
- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
- Glaswaren und Porzellan
- Teppiche/Teppichböden
- Blumen
- Campingartikel
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

oder vergleichbare Warengruppen, die vornehmlich in Innenstädten/Ortskernen angeboten werden.

1.4 Die in Gewerbegebieten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.5 Im Gewerbegebiet 2 sind gemäß § 1 (4) BauNVO ausschließlich Gewerbebetriebe für den Karosseriebau zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 u. 2 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO

2.1 Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Grundflächenzahl von 0,4 durch die Grundflächen der in § 19 (4) Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 20 % überschritten werden. Flächen von Stellplätzen, Zufahrten, Zugängen, befestigten Aufenthaltsflächen und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.

2.2 First-, Trauf- und Bodenhöhen
Firste sind im WA 1 - Gebiet bis zu einer Höhe von 12,0 m und Traufenhöhen zwischen 3,0 und 6,5 m, im WA 2 - Gebiet sind Firsthöhen bis maximal 9,5 m und Traufenhöhen zwischen 3,0 und 4,5 m zulässig.
Die max. zulässige Baukörperhöhe wird im Gewerbegebiet mit 10,0 m festgesetzt.
Für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens ist eine Höhe von 0,50 m zulässig. Bei Gebäuden mit höhenversetzten Geschossen gilt dies als gegeben, soweit die größte zusammenhängende Fläche nicht höher als 0,50 m errichtet wird.

Bezugspunkt für die Höhenlage baulicher Anlagen im gesamten Plangebiet ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen zur Grenze des jeweiligen Baugrundstückes vor dem Hauptzugang.

3. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 (6), § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Carports und Stellplätze grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im seitlichen Grenzabstand des Wohngebäudes zulässig. Eine Überschreitung der gartenseitigen = rückwärtigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung mit der Garage/dem Carport ist bis zu einer Tiefe von drei Metern zulässig.

3.2 Garagen, Carports und Stellplätze zu öffentlichen Verkehrsflächen sind mit ihrer Längsseite nur in einem Mindestabstand von 1,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt zulässig. Der Freiraum zwischen Garage/Carport/Stellplatz und Straßenbegrenzungslinie ist einzugrünen (Rasen, Bodendecker, Sträucher o.ä.).

3.3 Für jedes Grundstück darf nur eine Zufahrt zur Erschließungsanlage angelegt werden.

3.4 Vor Garagen ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5,0 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) einzurichten; bei der Anlage von Carports kann der vorgelagerte Stauraum unter Einhaltung der Festsetzung in Ziffer 3.1 entsprechend verringert werden.

3.5 Nebenanlagen, die gemäß § 65 (1) Nr. 1 BauO NW genehmigungsfrei sind, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Anzahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Hauseinheit (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

5. Sichtdreiecke

Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke sind in einer Höhe ab 0,80 m von jeglicher Sichtbehinderung freizuhalten.

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

Im Bereich der Flächen mit Vorbelastung durch Verkehrslärm müssen bei der Errichtung, Erweiterung oder Änderung von Aufenthaltsräumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß ausgewiesenem Lärmpegelbereich nach DIN 4109 erfüllt werden. Im Lärmpegelbereich III und IV sind Schlafräume nur an den der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten zulässig. Ausnahmsweise sind hier Schlafräume zugelassen, wenn schallgedämmte Lüftungen vorgesehen sind und die erhöhten Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß beachtet werden.

Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. Äußere Gestaltung von Doppelhäusern

Bei Doppelhäusern sind die Außenwandflächen der Hauptbaukörper in gleichem Material und gleicher Farbrichtung herzustellen.

2. Dachform und Dachausbildung

2.1 Die Dächer des Hauptbaukörpers sind als Sattel-, Walm- Zelt- und Pultdächer mit einer Neigung zwischen 38 - 45 Grad +/- 3 Grad zulässig. In den GE-Gebieten sind zusätzlich auch Flachdächer zulässig.

2.2 Die in der Planzeichnung eingetragenen Firstrichtungen sind bindend. Als Firstrichtung versteht sich die längere Mittelachse des Hauptbaukörpers.

2.3 Garagen sowie Carports gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind entweder mit einem Flachdach oder mit einem Dach angepasst zur Dachneigung des Hauptbaukörpers zulässig.

2.4 Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind lediglich in einer Breite von maximal 50 % der entsprechenden Trauflänge zulässig. Sie müssen mindestens 1,50 m vom Ortgang entfernt sein. Bei einem Doppelhaus ist ein Mindestabstand von 1,00 m zur gemeinsamen Grenze einzuhalten; bei einem gemeinsamen Dacheinschnitt / Dachaufbau gilt dieses nicht. Vorgenanntes gilt für ganz oder teilweise vor oder auf einer Außenwand des Hauses errichtete Zwerghäuser/-giebel.

2.5 Bei Doppelhäusern sind die Dachflächen der Hauptbaukörper in gleichem Material und gleicher Farbrichtung herzustellen. Traufen und Firste müssen eine einheitliche Höhenlage besitzen.

3. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 BauO NW

Pro angefangener 300 m² privater Grundstücksfläche im WA-Gebiet ist innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes mindestens ein bodenständiger Laubbaum I. oder II. Ordnung oder Obstbaum anzupflanzen. Innerhalb dieser Frist sind auch die als private Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Bereiche zu bepflanzen.

4. Vorgärten/Einfriedigungen

4.1 Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sind Abgrenzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche nur in Form lebender Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Mauern oder Mauerpfeiler - ausgenommen Trockenmauern bis 1,00 m Höhe - sind in vorgenannten Bereichen nicht zulässig. Zäune sind in diesem Bereich nur hinter den Abpflanzungen mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Zur Nachbargrenze sind sowohl Hecken als auch Zäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

4.2 Abstellflächen für Restmüll-, Papier- und Biotonnen sind im Vorgartenbereich nur zulässig, wenn ausreichender Sichtschutz zur Straßenverkehrsfläche durch Abpflanzung, Holzblenden, feste Schränke o.ä. besteht.

Hinweise

1. Nachweis der Grundstücksentwässerung

Die Herstellung der Grundstücksentwässerung ist bei der Stadt Sendenhorst im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Baufreistellungsverfahrens zu beantragen. Der entsprechende Antragsvordruck ist bei der Stadt Sendenhorst - Dienstbereich 2 - Bauwesen - erhältlich.

2. Denkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Sendenhorst oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW).

3. Altlasten

Bei den im Plan gekennzeichneten Bereichen handelt es sich um altlastenrelevante Nutzungsbereiche. Für diese Bereiche wurden Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchgeführt und deren Ergebnisse von der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf geprüft und bewertet. Es wurden kleinraumige Verunreinigungen nachgewiesen, die im Zuge der Rückbauarbeiten den Empfehlungen des Gutachters entsprechend zu sanieren sind. Die Stadt wird durch Überprüfung der Bauunterlagen im Freistellungsverfahren sicherstellen, dass die Wohnungsbauvorhaben in den altlastenrelevanten Bereichen erst dann begonnen werden, wenn die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt und von der Unteren Bodenschutzbehörde für abgeschlossen erklärt wurden. Vgl. auch Ziffer 6.3 der Planbegründung.

4. Mineralische Abfälle

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

Aufstellungsverfahren

Aufstellungsbeschluss:

Der Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Sendenhorst vom 14.05.2002 über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt des Kreises Warendorf Nr.31 vom 19.07.2002 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Sendenhorst, den 28.03.2003 Der Bürgermeister In Vertretung (Blömker) Erster Beigeordneter

Frühzeitige Bürgerbeteiligung:

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB an dieser Planung hat am 10.12.2002 stattgefunden. Die Durchführung der Bürgerbeteiligung wurde im Amtsblatt des Kreises Warendorf Nr. 52 vom 22.11.2002 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Sendenhorst, den 28.03.2003 Der Bürgermeister In Vertretung (Blömker) Erster Beigeordneter

Auslegung des Planentwurfes:

Der Bebauungsplan hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Sendenhorst vom 21.01.2003 in der Zeit vom 03.02.2003 bis 04.03.2003 einschl. öffentlich ausgelegen. Diese öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt des Kreises Warendorf Nr. 4 vom 31.01.2003 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Sendenhorst, den 28.03.2003 Der Bürgermeister In Vertretung (Blömker) Erster Beigeordneter

Satzungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Sendenhorst hat in seiner Sitzung am 27.03.2003 beschlossen:
a) über die fristgerecht vorgetragenen Anregungen,
b) den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB,
c) die Begründung zum Bebauungsplan.

Sendenhorst, den 28.03.2003 Der Bürgermeister In Vertretung (Blömker) Erster Beigeordneter

Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss des Rates vom 27.03.2003 mit Hinweis auf Ort und Zeit der Bereithaltung des Bebauungsplanes mit seiner Begründung zu jedermanns Einsicht ist im Amtsblatt des Kreises Warendorf Nr. 13 vom 04.04.2003 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Sendenhorst, den 09.04.2003 Der Bürgermeister In Vertretung (Blömker) Erster Beigeordneter

Abstandsliste

93 Anlagen zum Abziehen der Oberflächen von Stahl, insbesondere von Blöcken, Brammen, Knüppeln, Platinen oder Blechen, durch Flämmen
94 Anlagen zum Aufbringen von metallischen Schutzschichten aus Blei, Zinn oder Zink auf Metalloberflächen mit Hilfe von schmelzflussigen Bädern oder durch Flammspritzen
95 Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall in geschlossenenen Hallen (z.B. Dampfkessel, Container) (*)
96 Anlagen zur Herstellung von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall in geschlossenen Hallen (*)
97 Anlagen zur Herstellung von Bleiakkumulatoren oder Industriebatteriezellen und ...

STADT SENDENHORST

BEBAUUNGSPLAN NR. 4.1

"ALTE STADT - 1. ÄNDERUNG"

M 1:500

N

Planbearbeiter: Dipl.-Ing. Hermann Schapmann
Architekt und Stadtplaner
Grevener Damm 2
48346 Ostbevern
Tel.: 02532/204
Fax: 02532/7755

Stand: Januar 2003