ERLÄUTERUNGEN

BESTAND

- FLURGRENZE
- FLURSTÜCKSGRENZE
- 38 FLURSTÜCKSNUMMER
- GRENZSTEIN
- KLEINPUNKT
- WIRTSCHAFTSGEBÄUDE
- VORHANDENER BAUM
- GRABEN
- GITTERKREUZ

uzbree

54

Fl. 37

53

FESTSETZUNGEN

DURCH PLANZEICHEN GEMASS § 9 (1) BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB UND § 1 - 11 BauNVO

- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 9 (1) NR. 1 BauGB UND § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) NR. 1 BauGB UND § 16 BauNVO

- I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (MAX.)
- 0,4 — GRUNDFLACHENZAHL
- (0,5) — GESCHOSSFLACHENZAHL

BAUWEISE
§ 9 (1) NR. 2 BauGB UND § 22 UND 23 BauNVO

- ED — OFFENE BAUWEISE
- NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 (1) NR. 11 BauGB

- VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- GEHWEG, RADWEG
- 60,20 — HOHENLAGE UBER NN ± 25 CM

GRUNFLÄCHEN
§ 9 (1) NR. 15 BauGB

- GRUNFLACHEN

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
§ 9 (1) NR. 16 BauGB

- WASSERFLÄCHEN

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
§ 9 (1) NR. 18 BauGB

- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 (1) NR. 20 BauGB

- AUSGLEICHSMASSNAHMEN GEM. § 8 a BNatSchG UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- BAUM, PFLANZGEBOT GEM. § 9 (1) 25 a BauGB
- STRAUCHER

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- BEBAUUNGSPLANGRENZE
- GRENZE DES ÄNDERUNGSBEREICHS

HINWEIS

- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253). Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622). Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132). Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419). Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889). Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) vom 15.08.1994 (GV. NW. S. 710). Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666). Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung -Be kanntmVO) vom 07.04.1981 (GV. NW. S. 224).

Aufstellungsverfahren

Katasternachweis:

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird bescheinigt:

Warendorf, den _____

Kreis Warendorf
- Katasteramt -

Auslegung des Planentwurfes:

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf Beschluß des StEU vom 09.05.95 auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 29.05.95 bis einschl. 30.06.95 öffentlich ausgelegen.

Sendenhorst, den 05.09.1995
Dürel

Hinweis: Amtsblatt des Kreises Warendorf vom 19.05.95, Nr. 20, Seite 674-672.

Aufstellungsbeschluß:

Der Beschluß des Rates der Stadt Sendenhorst vom 11.07.1994 über die Aufstellung / 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 4 in Verbindung mit Abs. 1 BauGB wurde am 26.07.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Sendenhorst, den 05.09.1995
Dürel
Stadtdirektor

Hinweis: Amtsblatt des Kreises Warendorf vom 26.07.94, Nr. 31, Seite 1067-1068

Satzungsbeschluß:

Der Rat der Stadt Sendenhorst hat in seiner Sitzung am 11.07.95 beschlossen:

a) über die fristgerecht vorgetragenen Anregungen und Bedenken
b) den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB
c) die Begründung zum Bebauungsplan.

Sendenhorst, den 05.09.1995
Bürgermeister — Schriftführer

Frühzeitige Bürgerbeteiligung:

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an dieser Planung hat im Rahmen eines Erörterungstermins am 26.03.92 stattgefunden.
Die Durchführung der Bürgerbeteiligung wurde am 17.02.76 ortsüblich bekanntgemacht.

Sendenhorst, den 05.09.1995
Dürel
Stadtdirektor

Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB wurde am 01.05. 1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

Sendenhorst, den 05.09.1995
Dürel
Stadtdirektor

Hinweis: Amtsblatt des Kreises Warendorf vom 01.05.95, Nr. 35, Seite 1062-1064.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

1. AUSNAHMEN NACH § 4 ABS. 3 BAUNVO

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in WA-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht zugelassen; dies sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen.

2. GARAGEN UND NEBENANLAGEN

2.1 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Errichtung von Carports ist zulässig.

2.2 Vor Garagen ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5,0 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) einzurichten; bei der Anlage von Carports kann auf den vorgelagerten Stauraum bis zur Straßenbegrenzungslinie verzichtet werden. Die Flächen vor den Garagen/Carports sowie Stellplätze sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, offenporiges Ökopflaster, Rasensteine, Schotterrasen u.ä.) zulässig. Für jedes Grundstück darf nur eine Zufahrt zur Erschließungsanlage angelegt werden.
Ausnahmen können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

2.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Dies gilt auch für Anlagen, die nach der BauO NW (Landesbauordnung) genehmigungsfrei sind.
Ausnahmen sind im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

Die Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 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 entsprechend Ziffer 2.2. Satz 2 befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet.

2.4 Der seitliche und hintere Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muß mindestens 1,0 m betragen.

3. ANPFLANZUNGEN

3.1 Mindestens 10 % der jeweiligen Baugrundstücke sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Gehölzen zu bepflanzen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach der Schlußabnahme der Gebäude gärtnerisch bzw. naturnah anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 Je Grundstück und je angefangene 300 qm Grundstücksgröße ist zusätzlich zu den Festsetzungen zu 3.1 ein standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Heimische Obstbäume sind zulässig, wenn es sich um Hochstammsorten handelt. Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach der Schlußabnahme der Gebäude durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEMASS § 81 BAUO NW
IN VERBINDUNG MIT § 9 ABS. 4 BAUGB

1. AUSSENWANDFLÄCHEN

Mindestens 15 % der Außenwandflächen (je 2 lfd. Meter eine Pflanze) sind innerhalb eines Jahres nach Schlußabnahme der Gebäude durch Anpflanzung selbstklimmender Pflanzen zu begrünen.

2. DACHFORMEN

- ←→ Hauptfirstrichtung
- SD Satteldach
- 30°-38° Dachneigung in Grad

2.1 Im Plangebiet sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis max. 1,50 m zulässig.

2.2 Neben den unter 2.1 festgesetzten Dachformen sind bei ökologischer Bauweise auch Zelt-/Pyramidendächer und Pultdächer zulässig.

2.3 Bei dauerhaft bodendeckend mit Gras und Kräutern bepflanzten Dächern (Gründach) sind abweichend von den festgesetzten Dachneigungen solche mit einer Neigung von 23 - 28 Grad zulässig.

2.4 Die Dacheindeckung ist naturnah (Bepflanzung mit dauerhaft bodendeckenden Gräsern und Kräutern - Gründach) oder in Dachpfannen auszuführen.

2.5 Dachaufbauten dürfen bei eingeschossigen Gebäuden 1/2 der Traufläge nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu den Giebelwänden einhalten. Oberhalb der Traufe müssen mindestens drei durchlaufende Dachpfannenreihen angeordnet werden, bevor der Ansatz des Dachaufbaus beginnen darf.

2.6 Sonnenkollektoren auf den Dächern sind im gesamten Gebiet zulässig.

3. DOPPELHÄUSER

Bei Doppelhäusern ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden. Dies gilt für die Außenwandflächen nach 1. und für die Dachgestaltung nach 2.

Ausnahmen sind im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

4. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Deckenhöhenplänen der Straßenausbauplanung. Die Oberkante fertiger Erdgeschoßdecke darf nicht höher liegen als 50 cm über Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage. Die Festsetzung der Höhenlage erfolgt im Benehmen mit der Gemeinde.

5. VORGARTENGESTALTUNG UND EINFRIEDIGUNG

Als straßenbegrenzende Einfriedigung sind nur standortgerechte heimischer Arten bis zu 70 cm Höhe zulässig. Auf der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze sind bauliche Einfriedigungen zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Geschlossene Einfriedigungen wie Mauern, Lamellenzäune u.ä. sind ausgeschlossen. Seitliche und hintere Einfriedigungen aus standortgerechten, heimischen Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

AUSGLEICHS-, ERSATZ- UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN NACH § 8 a BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG) IN VERBINDUNG MIT § 4 LANDSCHAFTS-GESETZ NW (LG NW) UND § 9 BAUGB

Ausgleichs-, Ersatz- und Minimierungsmaßnahmen, die grundsätzlich für das Baugebiet gelten und im Folgenden in ihrer Zweckbestimmung definiert werden:

Textl. Festsetzung 2.2, Satz 2 und 3	- Minimierung des Versiegelungsgrades
Textl. Festsetzung 2.3, Satz 4 und 5	- Minimierung des Versiegelungsgrades
Textl. Festsetzung 3.1 - 3.2	- Minimierung des Versiegelungsgrades und Kompensation der unabänderlichen Flächenversiegelung durch eine Vervielfachung des Artenreichtums und der Erreichung einer positiven Grünvolumenbilanz im Vergleich zum Bestand
Textl. Fesetzung 4	- Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB zur Minimierung des Regenwasserabflusses, Entlastung der Vorfluter, Reduzierung des Trinkwassereinsatzes zu Bewässerungszwecken und damit Schutz der Grundwasservorkommen

Baugestalterische Festsetzung 1

- Begrünungsgebot für Außenwand- und Dachflächen zur Erhöhung der Artenvielfalt im Grünbereich und zur Erreichung einer positiven Grünvolumenbilanz

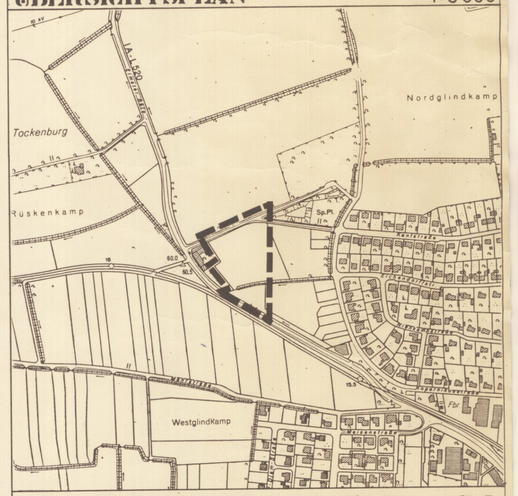
Hinweis: Kompensatorischen Charakter hat auch die planungsrechtliche Ermöglichung von Gründächern und die grundsätzliche Zulässigkeit von Sonnenkollektoren, um ein ökologisches, ressourcensparendes Bauen zu erleichtern.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Stadt Sendenhorst als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen DSchG NW). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der Grundstücke zu gestatten, um gegebenenfalls archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten. Erdbewegungen (z.B. Bodenaushub) sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege und dem Westfälischen Museum für Naturkunde - Referat Paläontologie - Sentruper Straße 245, 48149 Münster, schriftlich mitzuteilen.

ENTWURF UND BEARBEITUNG
BÜRO PROF. DIPL. ING. H. DEILMANN MS

ÜBERSICHTSPLAN 1:5000



BEBAUUNGSPLAN NR. 50 PLATTEN-BREE ERWEITERUNG

1. ÄNDERUNG M 1:1000

SENDENHORST

Druck: © Abel Druck GmbH, Dortmund