

# Stadt Sendenhorst

## Stadtteil Sendenhorst

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50 "Schlabberpohl 9"

Größe des Plangebietes: 569 m<sup>2</sup>

Gemarkung: Sendenhorst

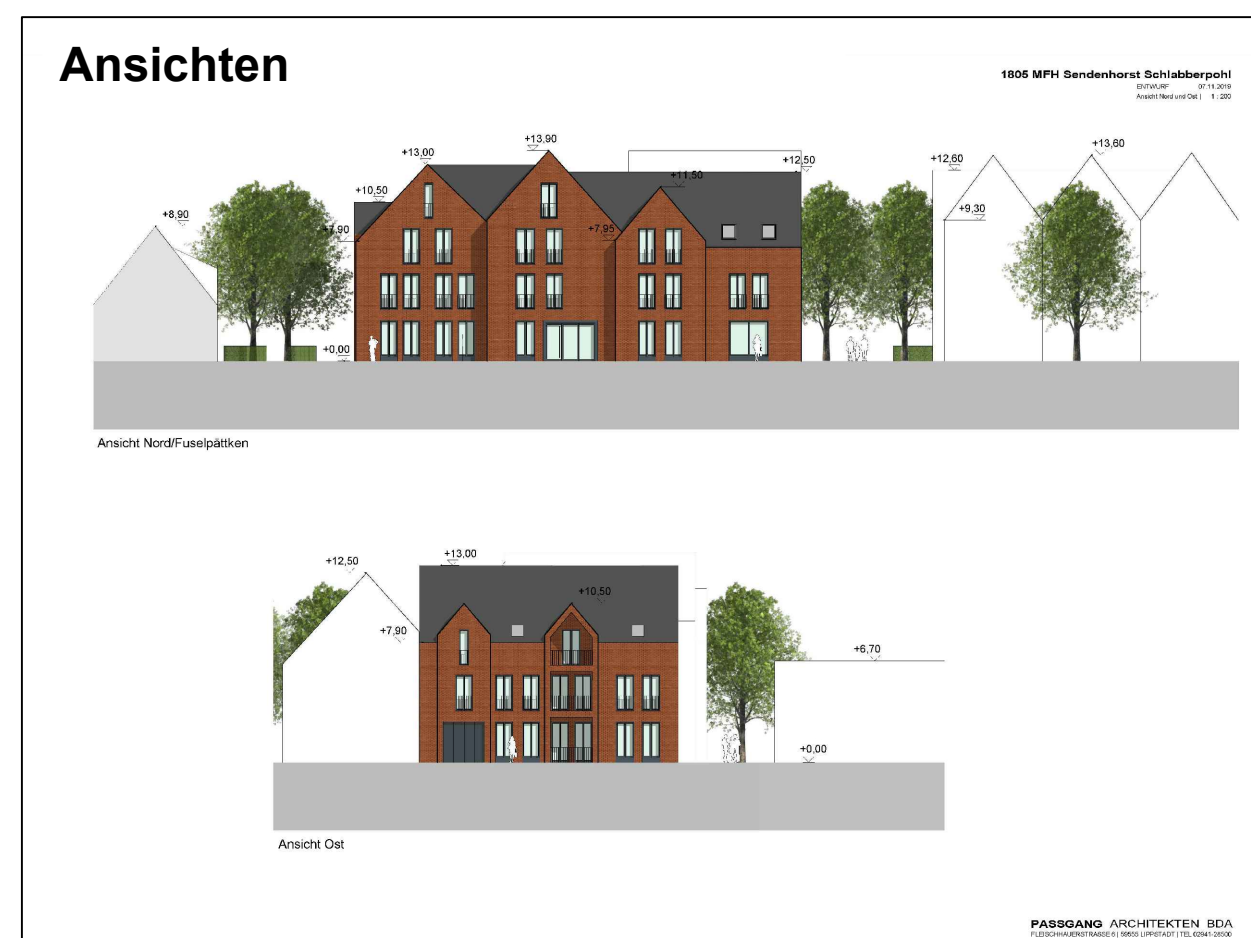
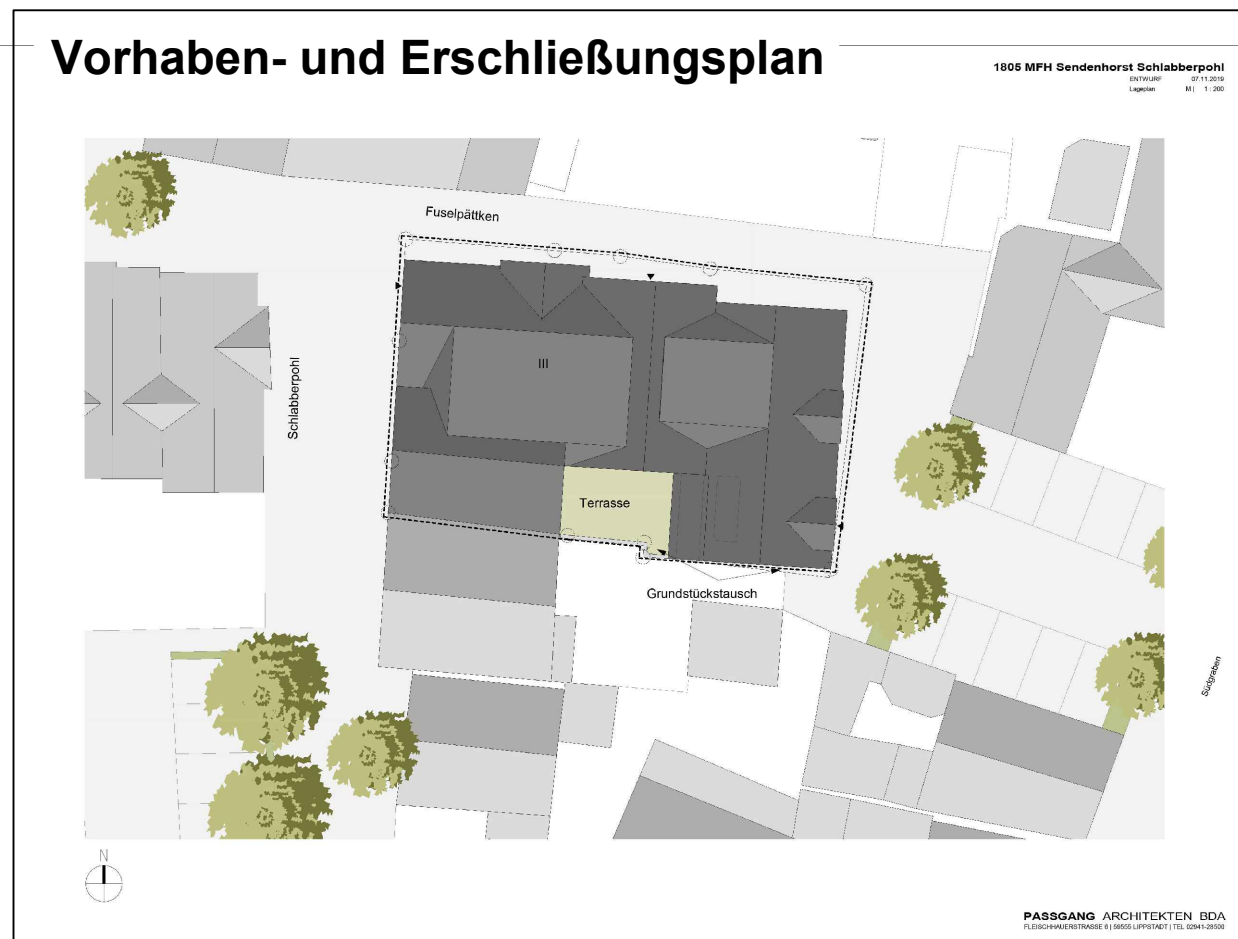
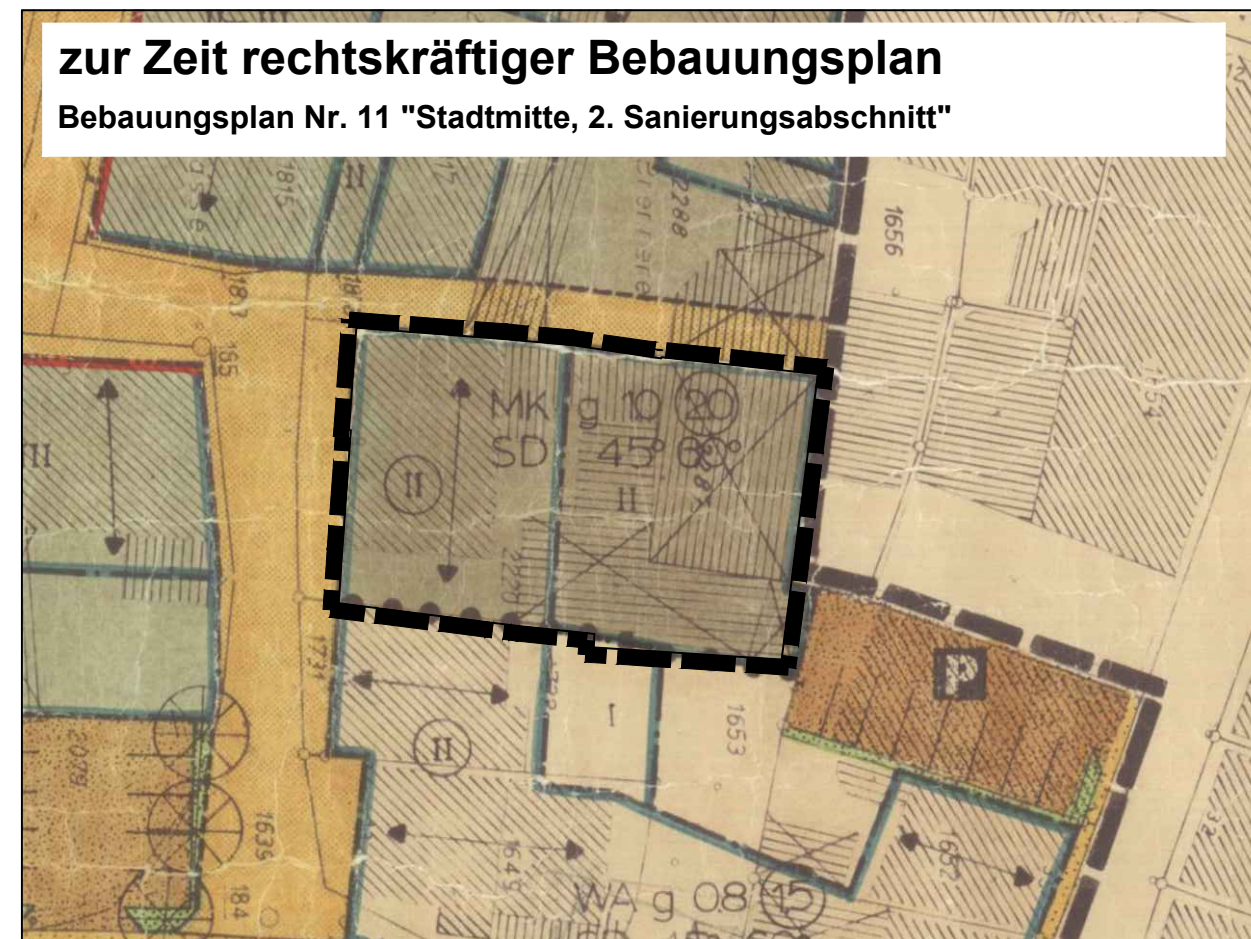
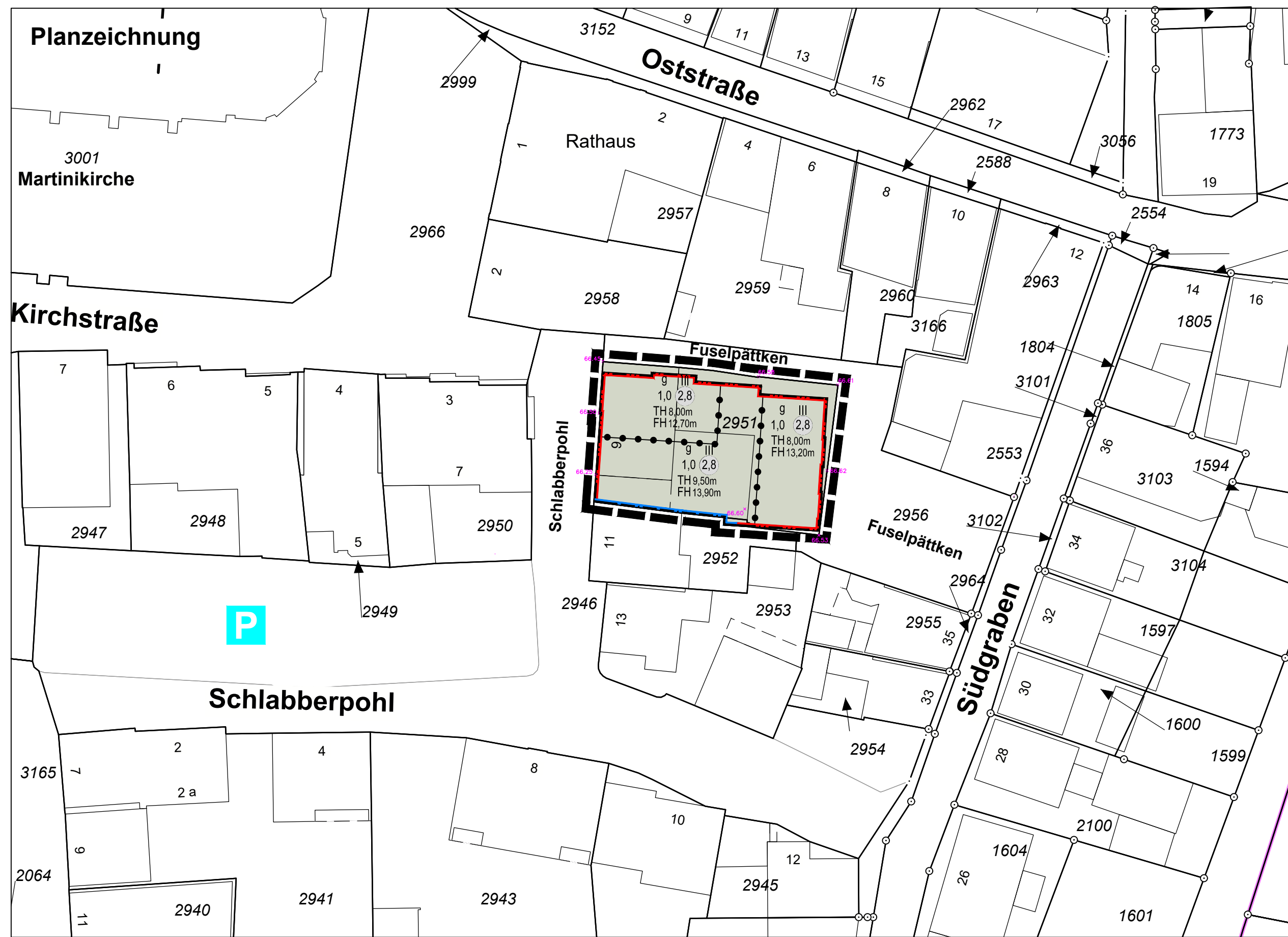
Flur: 42

Flurstück: 2951 tlw., 2952 tlw.

- Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:
- Planzeichnung
  - zur Zeit rechtskräftiger Bebauungsplan
  - Vorhaben- und Erschließungsplan
  - Ansichten
  - Planungsrechtliche Festsetzungen
  - Hinweise
  - Legende
  - Rechtsgrundlagen

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- Begründung



### Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 3786);
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706);
- § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23.03.2019 (BGBl. I S. 193);
- Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202).

Anmerkung:  
Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Sendenhorst, Kirchstraße 1, 48324 Sendenhorst einsehbar.

### Legende

#### 0. Abgrenzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

#### 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

Gebiet für ein Wohn- und Geschäftsgebäude (siehe textliche Festsetzungen)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

- III Zahl der Vollgeschosse
- 1,0 Grundflächenzahl GRZ
- 2,8 Geschossflächenzahl GFZ
- TH max. maximale Traufhöhe, Angabe in m
- FH max. maximale Firsthöhe, Angabe in m

#### 3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB i. V. m. § 23 (2) BauNVO

g geschlossene Bauweise

Baugrenze

Baulinie

#### 4. Sonstige Planzeichen

- vorhandene Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenze
- 2951 Flurstücksnummer
- 15 Hausnummer
- vorhandene Geländehöhen in Meter über Normalhöhennull (NNH) (ObVI Kalverkamp, Sendenhorst, 11/2019)

### Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

#### 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

Gebiet für ein Wohn- und Geschäftsgebäude  
Zulässig sind:  
- Wohngebäude,  
- Büro- und Geschäftsgebäude

#### 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

**Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO**  
Für die mit Satteldach auszubildenden Hauptbaukörper sind die folgenden maximalen Trauf- und Firsthöhen maßgeblich:  
Traufhöhe: 8,00 m bzw. 9,50 m (siehe Planzeichnung)  
Firsthöhe: 12,70 m, 13,20 m und 13,90 m (siehe Planzeichnung)  
Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Traufhöhen für Zwerchhäuser und Zwerchgiebel ist nur in dem in der Vorhabenplanung dargestellten Umfang zulässig (siehe "Ansicht Ost").

#### 2.2 Bezugshöhe gem. § 18 (1) BauNVO

**Unterer Bezugspunkt**  
Der für die Ermittlung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen maßgebende untere Bezugspunkt gemäß § 18 (1) BauNVO beträgt 66,62 m ü. NNH (Meter über Normalhöhennull).

**Oberer Bezugspunkt**  
Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Fassadeneußenfläche mit der Oberkante der Dachhaut.  
Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist der oberste Abschluss der Dachhaut (Firstabdeckung).

#### 2.3 Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 1,0.  
Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 2,8.

#### 2.4 Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Als Höchstmaß sind III Vollgeschosse zulässig.

#### 3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

##### 3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine geschlossene Bauweise zulässig.

##### 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Die maximalen überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen sowie Baulinien gem. § 23 (1) BauNVO definiert.

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

Gemäß § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die „Gestaltungsatzung für den historischen Grabenring und Stadtkern“ in der jeweils gültigen Fassung. Abweichungen sind ausschließlich im Rahmen des § 22 der Satzung zulässig.

### Hinweise

#### Alltlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt. Gem. § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf, Tel. 02581-53-6650, mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen getroffen werden.

#### Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich des mittelalterlichen Stadtkernes und damit im Bereich einer Fläche von archäologischem Belang. Das Plangebiet umfasst somit ein wichtiges archäologisches Quellenarchiv mit u.U. umfangreicher untertägig erhaltener Bodendenkmalsubstanz, dessen Auswertung neue und weitergehende Erkenntnisse zur Entwicklung von Sendenhorst vermittelt, die auf keinem anderen Weg gewonnen werden können.

Im Falle eines Bauvorhabens ist auf Basis der vorliegenden Unterlagen grundsätzlich von der Notwendigkeit einer stratigraphischen Flächengrabung im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen auszugehen. Ob und inwieweit darüber hinaus eine archäologische Begleitung des Abbruchs von Bestandsbebauung notwendig ist, ist im Rahmen eines Ortstermins zu klären. Dieser muss mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf und auf Basis der abgeschlossenen Detailplanung mit daraus eindeutig hervorgehenden Unterkellerungen und den vorgesehenen Bodeneingriffstiefen vor Beginn der mit der Projektumsetzung verbundenen Arbeiten durchgeführt werden (Ansprechpartner: Herr Wunschel, Tel.: 0251/591-8938 bzw. 0151/1826-3531, Mail: andreas.wunschel@wl.org). In jedem Fall ist für die Dokumentation der durch die Maßnahmen möglicherweise in ihrem Bestand gefährdeten Bodendenkmäler ein entsprechendes Zeitfenster einzuräumen.

Bei Erdarbeiten (Abgrabungen/Schurfen/-Ausschachtungen) oder anderen Eingriffen in den Boden muss damit gerechnet werden, dass bislang unbekannt paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem mittleren Pleistozän (Saale-Kaltzeit, Münsterländer Kiessandzug) gefunden werden.

Der Beginn von Baumaßnahmen ist daher dem LWL-Museum für Naturkunde, Münster, (Dr. Christian Pott - Referat Paläontologie/Paläontologische Bodendenkmalpflege, Tel. 0251/591-6016, E-Mail: christian.pott@wl.org) frühzeitig mitzuteilen, damit baubegleitende Maßnahmen abgestimmt werden können.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbung, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach § 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Sendenhorst, Telefon 02526/303131 oder der LWL -Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster, Telefon: 0251/5918801, wl-archaeologie@wl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Die künftigen Bauherren werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf hingewiesen. Im freigestellten Verfahren nach § 67 Bauordnung NRW hat der Bauherr eigenverantwortlich den Belang Bodendenkmalschutz zu beachten und ggf. die entsprechenden Behörden zu informieren.

#### Artenschutz

In die Baugenehmigung sind Nebenbestimmungen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aufzunehmen.

#### Vermeidungsmaßnahmen Fledermäuse

Gebäudeabbrucharbeiten sollten im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März durchgeführt werden. Sollten wider Erwarten während der Abbruchmaßnahmen geschützte Tierarten wie z. B. Vögel oder Fledermäuse gefunden werden, so ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und weitere Maßnahmen sind abzustimmen. Soll der Abbruch außerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, muss durch eine Kontrolle vor Beginn der Abbrucharbeiten sichergestellt werden, dass keine Quartiernutzung durch Fledermäuse vorliegt. Sollte ein Besatz festgestellt werden, sind durch einen Fachgutachter in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen zu ergreifen. Bei besetzten Zwischen- und Sommerquartieren ist ein Verschluss nach dem Ausflug der Tiere (nach Anbruch der Dunkelheit) sowie ggf. eine Bergung und Umsiedlung möglich. Bei Besatz einer Wochenstube (Fortpflanzungsstätte) ist der Abbruch bis zum Ende der Wochenstubenzeit (Mai - August) zu verschieben.

Sollte im Rahmen einer Kontrolle durch einen Fachgutachter unmittelbar vor dem Abbruch besetzte Fledermausquartiere festgestellt werden, sind vor dem Eingriff in Abstimmung mit dem Fachgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde funktionsgleiche Ersatzquartiere in der Umgebung zu montieren.

#### Vermeidungsmaßnahmen Vögel

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.

**Bestandsangaben**  
Die Bestandsangaben haben den Stand vom ..... und stimmen mit dem Liegenschaftskataster und der Orthlichkeit überein.  
Sendenhorst, den .....  
Dipl.-Ing. H. Kalverkamp  
Öffentl. best. Verm. -Ing.  
Bürgermeister

**Entwurfs- und Offenlagebeschluss**  
Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Sendenhorst hat am ..... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 "Schlabberpohl 9" nebst Begründung und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.  
Sendenhorst, den .....  
Bürgermeister

**erneute Offenlegung**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB erneut vom ..... bis zum ..... einschließlich öffentlich ausliegen.  
Sendenhorst, den .....  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Sendenhorst hat den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 "Schlabberpohl 9" gem. § 10 BauGB am ..... als Satzung beschlossen.  
Sendenhorst, den .....  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Sendenhorst hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 "Schlabberpohl 9" gem. § 2 (1) BauGB am ..... beschlossen.  
Sendenhorst, den .....  
Bürgermeister

**Offenlegung**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB vom ..... bis zum ..... einschließlich öffentlich ausliegen.  
Sendenhorst, den .....  
Bürgermeister

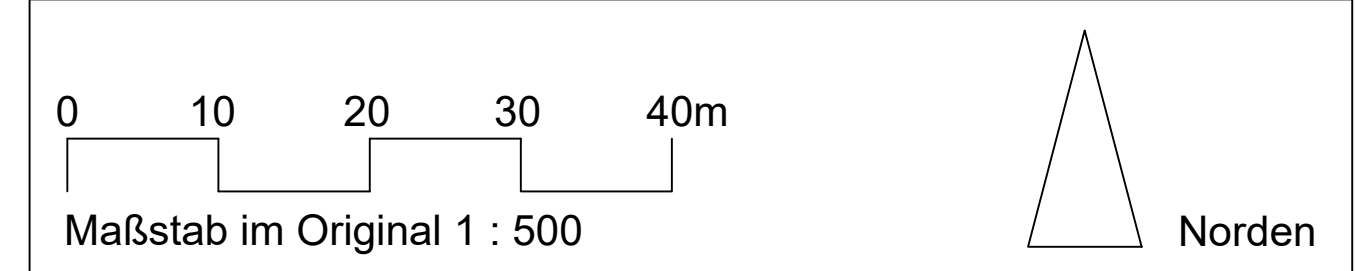
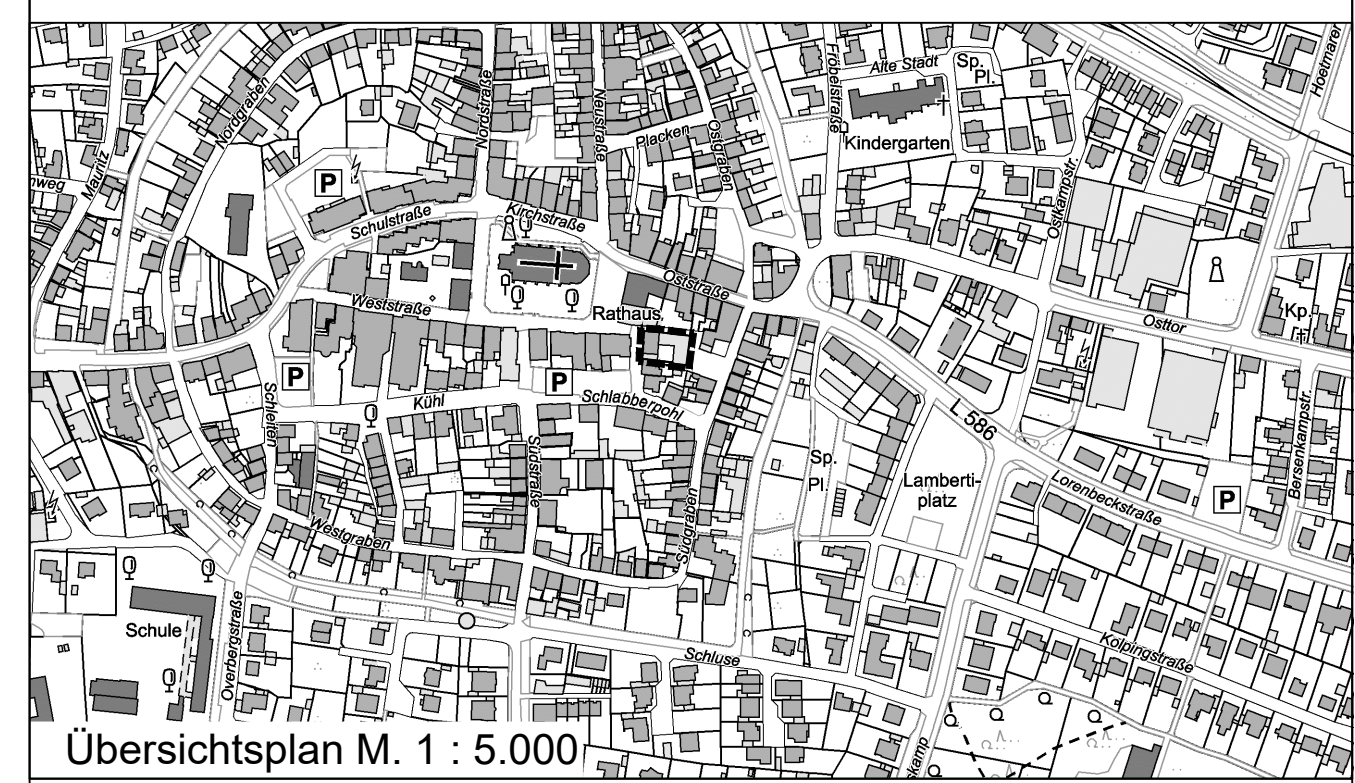
**Übereinstimmungserklärung**  
Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom ..... wird bescheinigt.  
Sendenhorst, den .....  
Bürgermeister

# Stadt Sendenhorst

## Stadtteil Sendenhorst

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50 "Schlabberpohl 9"

Verfahrensstand:  
Satzung gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB



**Drees & Huesmann**  
Stadtplaner PartGmbH  
Vennhofallee 97  
D-33689 Bielefeld  
fon +49 5205 72980  
fax +49 5205 729822  
info@dhp-sennestadt.de  
www.dhp-sennestadt.de