



### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2524), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 566), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998, S. 502), in der zuletzt geänderten Fassung.

Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsurteile in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NRW) RStEnt. des Innenministers vom 20.12.1978 (IDZ1120), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 518), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verkehrsmittelverordnung - 16 BImSchV vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), in der zuletzt geänderten Fassung.

### Verfahrensvermerke

wird ergänzt

## Zeichenerklärung

gemäß Planzeichenerverordnung

- Art der baulichen Nutzung**
  - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,3** maximal zulässige Grundflächenzahl - GRZ - (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
  - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)
  - max. TH** maximal zulässige Traufhöhe über festgelegtem Bezugspunkt (§ 9 Abs. 2 BauGB)
  - Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist die Schnittkante der vertikal weitgedachten Außenwandfläche mit der äusseren Dachhaut. Der untere Bezugspunkt ist die gemittelte Höhe der grundstückerschließenden Verkehrsfläche im Endausbau.
  - max. FH** maximal zulässige Firsthöhe über Höhe der grundstückerschließenden Verkehrsfläche im Endausbau (§ 9 Abs. 2 BauGB)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
  - nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
  - SD** 42° +/- 3° Satteldach, zulässige Dachneigung 42° +/- 3°
  - Hauptfrischung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Verkehrsfächen**
  - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grünflächen**
  - öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - private Grünfläche / Vorgarten (WA)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - zu pflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Vermaßung - Angabe in Meter
  - Umgrünung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) hier:
  - Lärmpegelbereich II, erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile (R res, w): 30 dB bei Wohnnutzung / 30 dB bei Büronutzung
  - Lärmpegelbereich III, erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile (R res, w): 35 dB bei Wohnnutzung / 30 dB bei Büronutzung
  - Lärmpegelbereich IV, erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile (R res, w): 40 dB bei Wohnnutzung / 35 dB bei Büronutzung
  - 47,00 m Haltesicht nach RAS1 06 (L850 / 50km/h)
  - 70,00 m Anfahrtsicht nach RAS1 06 (L850 / 50km/h)
- Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**
  - Straßengliederung - unverbindlich
  - öffentliche Stellplätze - Lage unverbindlich
  - Flurstücksgrenze
  - 365 Flurstücksnummer
  - Gebäude Bestand / Hausnummer

## Textliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB, BauNVO und BauO NRW

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
  - Innerhalb des WA sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2, hier:
    - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
    - Anlagen für sportliche Zwecke
    - sowie nach § 4 Abs. 3, hier:
      - Anlagen für Verwaltungen
      - Gartenbaubetriebe und
      - Tankstellen
  - Zulässig je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 6 BauGB)
- Begrünung der Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
  - Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten, für die Bepflanzung sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
  - Die mit der Festsetzung "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" belegte Fläche P1 ist mit einer standortgerechten, dreireihigen Strauchpflanzung gemäß Pflanzliste C als leichte Strauchreihe, Höhe 80-120cm in einem Abstand von 1,50 auf 1,50m auf ca. 90% der Fläche zu bepflanzen. Die Heckenstruktur soll mit Überblättern aus einheimischen Laubgehölzen (vorzugsweise Feldahorn, STU mind. 12-16 cm) überstanden werden.
  - Zur Vermeidung von Wildverbisschäden ist um die flächige Gehölzpflanzung ein Wildschutzzaun zu errichten, der nach fünf Standjahren der Gehölze abzubauen ist. Die Ausgleichsfläche darf dauerhaft nur im Ganzen umzäunt werden. Eine Zäunung entlang der jeweiligen Parzellengrenzen widerspricht dem Ziel einer zusammenhängenden Heckenstruktur.
  - Die öffentliche Grünfläche P2 ist außerhalb der befestigten Flächen mit einer Ansaat zu begrünen. Es sind drei Obstgehölzarten entsprechend der Pflanzliste B mit einem Stammumfang von mind. 12-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Als Arten werden vorrangig Apfel (z.B. Dülmener Rosenapfel, Schöner aus Boskop), Pflaume (z.B. Hauszweitsche) und Birne (z.B. Westfälische Speckbirne) festgesetzt. Nach der Entwicklungspflege ist in den ersten fünf Jahren ein jährlicher Erziehungsschnitt erforderlich. Danach erfolgt alle 3 - 5 Jahre ein Kulturschnitt. Die Wiese ist extensiv nach den Grundsätzen des Kulturlandschaftsprogramms zu bewirtschaften. Sie ist 1-2 x jährlich zu mähen. Das Schnitt- und Mähgut ist zu entfernen.
- Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen entlang der Adolfshöhe sind mit standortgerechten Gehölzen gemäß FLL Richtlinie zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzmaterial sind Arten gemäß Pflanzliste A zu verwenden. Die Hochstämme sind als großkronige Laubbäume gem. GALK Liste mit STU18-20 auszuwählen, zu pflanzen, aufzustemmen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. An den im Plan gekennzeichneten Standorten sind ganz oder teilweise überbaubare Pflanzgruben nach FLL, Typ II (mit einer durchwurzelbaren Tiefe von mindestens 1,5 m und einer Offenbodenfläche von netto mind. 6 m²) mit einem Wurzelraum für die großkronigen Bäume von mindestens 36 m² mit 24 m² Grundfläche vorzusehen. Vegetationsuntauglicher Boden, der beispielsweise mit umweltschädlichen Stoffen verunreinigt ist, muss ausgetauscht werden. Die Pflanzflächen sind gegen Überfahren zu sichern und mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Der Standort der Pflanzung kann abweichen, sofern aus verkehrs- oder erschließungstechnischen Gründen eine Pflanzung am vorgesehenen Standort nicht möglich ist.
- Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)**
  - Carports, Garagen und Nebenanlagen sind im Abstand von mindestens 5,00 m zur grundstückerschließenden Verkehrsfläche anzuordnen. Garagen und Carports sind nur bis auf Höhe der südlichen Baugrenze zulässig.
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
  - Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zum Schutz vor Außenlärm sind gem. DIN 4109 Ausgabe Nov. 89 Tabelle 8 festgesetzt. Bei einem Beurteilungspegel nachts über 50 dB(A) sind Schlaf- und Kinderzimmer mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die Lüftungseinrichtungen dürfen die festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maße nicht vermindern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB**
  - Dachflächengestalt
    - Innerhalb des WA sind als Dacheindeckung nur Ziegel oder Betondachsteine in der Farbe rot, rotbraun, schwarz oder anthrazit zulässig. Glasierte Materialien sind unzulässig. Dachbegrünungen sind zulässig. Photovoltaik-Anlagen sind auf der Südseite in gleicher Neigung wie das Hauptdach zulässig.
    - Aneinandergrenzende Dachflächen von baulichen Anlagen sind in gleicher Neigung, Dacheindeckung und Farbe auszuführen. Garagen und Nebenanlagen können mit anderer Dachform und -neigung errichtet werden, als das Dach des Hauptbaukörpers.
    - Dacheindeckungen von Giebeln können mit Ausnahme von Schleppegiebeln in anderen Materialien ausgeführt werden.
    - Dachabwalmungen (Halbwalm u. ä.) sind unzulässig.
  - Traufe, Organg
    - Traufdetails und Traufmaterialie sowie Organgausbildung und Schornsteine sind bei aneinandergrenzenden Dachflächen gleich auszuführen.
  - Fassaden
    - Fassaden sind in traditionellen Materialien wie Sandstein, Ziegel, Putz oder Holz auszuführen. Fassaden aneinandergrenzender Gebäude und baulicher Anlagen sind in Materialien und Farbe gleich zu gestalten.
  - Dachüberstand
    - Der zulässige Dachüberstand (horizontal gemessen) für Traufe und Organg ist auf maximal 0,5 m begrenzt. Aus dem Dach abgeschleppte Haustürvordächer oder Terrassenüberdachungen dürfen dieses Maß überschreiten.
  - Gauben, Dacheinschnitte
    - Mehrere Gauben in einer Dachfläche und Gauben aneinander grenzender Dachflächen unterschiedlicher Gebäude sind in gleicher Ordnung, Höhe, Form, Farbe und Material auszuführen.
    - Zwerchhäuser, Nebengiebel, Gauben und Vorbauten dürfen nicht breiter als 40 % der gesamten Fassade sein. Zwischen dem First des Zwerchhauses, Nebengiebels bzw. des Vorbaus und dem Haupthausfirst ist ein senkrechter Abstand von mind 1,00 m der senkrechten Dachhöhe einzuhalten.
    - Dacheinschnitte und Dachloggien sind unzulässig.
  - Einfriedungen
    - An Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrs-, Grün- oder Spielflächen sind nur heimische Laubholzhecken (keine Thuja, Scheinzypressen) oder Sträucher als Einfriedung zulässig. Ausnahmsweise sind - vom Baugrundstück aus gesehen - innenliegende Zäune zulässig, wenn sie kleiner als die Hecke und damit vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind.
  - Vorgärten
    - Innerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche sind befestigte Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen in einer Breite von insgesamt max. 10,00 m je Grundstück zulässig, die übrigen Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

- ### Pflanzlisten
- Pflanzliste A** Baumpflanzungen Straßenraum  
Acer campestre - Feldahorn  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Corylus colurna - Baumhasel  
Pyrus calleryana - Zierbirne  
Pyrus communis - Birne  
Quercus palustris - Sumpflinde  
Quercus robur - Stieleiche  
Tilia cordata - Winterlinde  
Sortenauswahl gemäß der Straßenbaumliste der GALK (1991).

- Pflanzliste B** Baumpflanzungen Grünfläche
- Obst bevorzugt als regionale Obstsorte:  
Malus spec. Apfel  
Prunus domestica Pflaume  
Pyrus communis Birne

- Pflanzliste C** Heckenpflanzung
- Acer campestre - Feldahorn (als Hochstamm, STU 12-16, 3xv: mDf und Dreibeck)  
Alnus spec - Erle in Arten und Sorten  
Amelanchier spec. - Felsenbirne in Arten und Sorten  
Betula pubescens - Moorbirke  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - Hartriegel  
Corylus avellana - Haselnuss  
Crataegus monogyna - Weißdorn  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen \*  
Forsythia x intermedia - Forsythie  
Ilex aquifolium - Stachpalme \*  
Ligustrum vulgare - Liguster \*  
Lonicera caerulea - Heckenkirsche \*  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche \*  
Prunus padus - Traubenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Ribes sanguineum - Johannisbeere  
Rosa spec. - Rosen in Arten und Sorten  
Salix spec. - Weiden in Arten und Sorten  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Syringa vulgaris - Flieder  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball \*  
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball \*  
\* = Giftpflanzen

## Hinweise

**Artenchutz**  
Bestehende Gehölze dürfen nur in der Zeit vom 01.10 bis 28.02 entfernt werden.

Für die Beeinträchtigung von Kiebitzhabitat wird eine Blänke in der Größe von ca. 0,1 ha angelegt. Aufgrund des Eingriffes in das traditionelle Bruthabitat ist die Fläche in der Warenause, in erreichbarer Nähe für die Kiebitze gewährt worden. Sie muß vor der kompletten Bebauung des Gebietes funktionsfähig sein. Die Fläche liegt im Flurstück 54 der Flur 43 der Gemarkung Albersloh.

**Kampfmittel**  
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfrachtet oder werden verdichtete Gegenstände beachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

**Bodendenkmale**  
Im Falle des Auffindens von Bodendenkmalen (kulturgeschichtliche Bodenfunde aber auch Veränderungen, Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit) ist die Stadt Sendenhorst sowie der Landschaftsverband Westfalen Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege hierüber unverzüglich in Kenntnis zu setzen (gem. §§15 und 16 Denkmalschutzgesetz).



		Unterlage: - Reg.-Nr.: - Blatt-Nr.: 1
Bebauungsplan Nr. 14 <b>"Albersloh, Südliche Adolfshöhe"</b> Gemarkung Albersloh Flur 29 Flurstücke 99, 246, 244 und 233 teilw.	M 1 : 500	Datum: 01.04.2016 gezeichnet: 21.04.2016 Zeichen: n.n., n.o.
<b>Auftraggeber:</b> Grundstücks- und Gebäudemanagement Immobilienmanagement mbH Münsterstraße 34 48231 Warendorf		<b>Auftragnehmer:</b> nts Ingenieurbüro Vermessung Straßen- und Verkehrsplanung Landschaftsarchitektur u. Landschaftspflege Siedlungswasserwirtschaft u. Wasserbau Bauleitung Stadtplanung Landschaftsschutz, Verkehrstechnik Lärmschutz, Verkehrstechnik Leistungsdokumentation

Neuer Straße 72  
 48102 Fakenwerth  
 Tel.: 22 / 22 805  
 Hansstraße 63  
 48100 Münster  
 Tel.: 02501 / 27 60 0