

Stadt Sendenhorst

Stadtteil Albersloh

Bebauungsplan Nr.16

"Ehemalige Kläranlage Albersloh"

Größe des Plangebietes: 0,26 ha

Gemarkung: Albersloh

Flur: 42

Flurstück: 27

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Planzeichnung,
- Legende - Festsetzungen durch Planzeichen, - Hinweis durch Planzeichen,
- Planungsrechtliche Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise, Rechtsgrundlagen

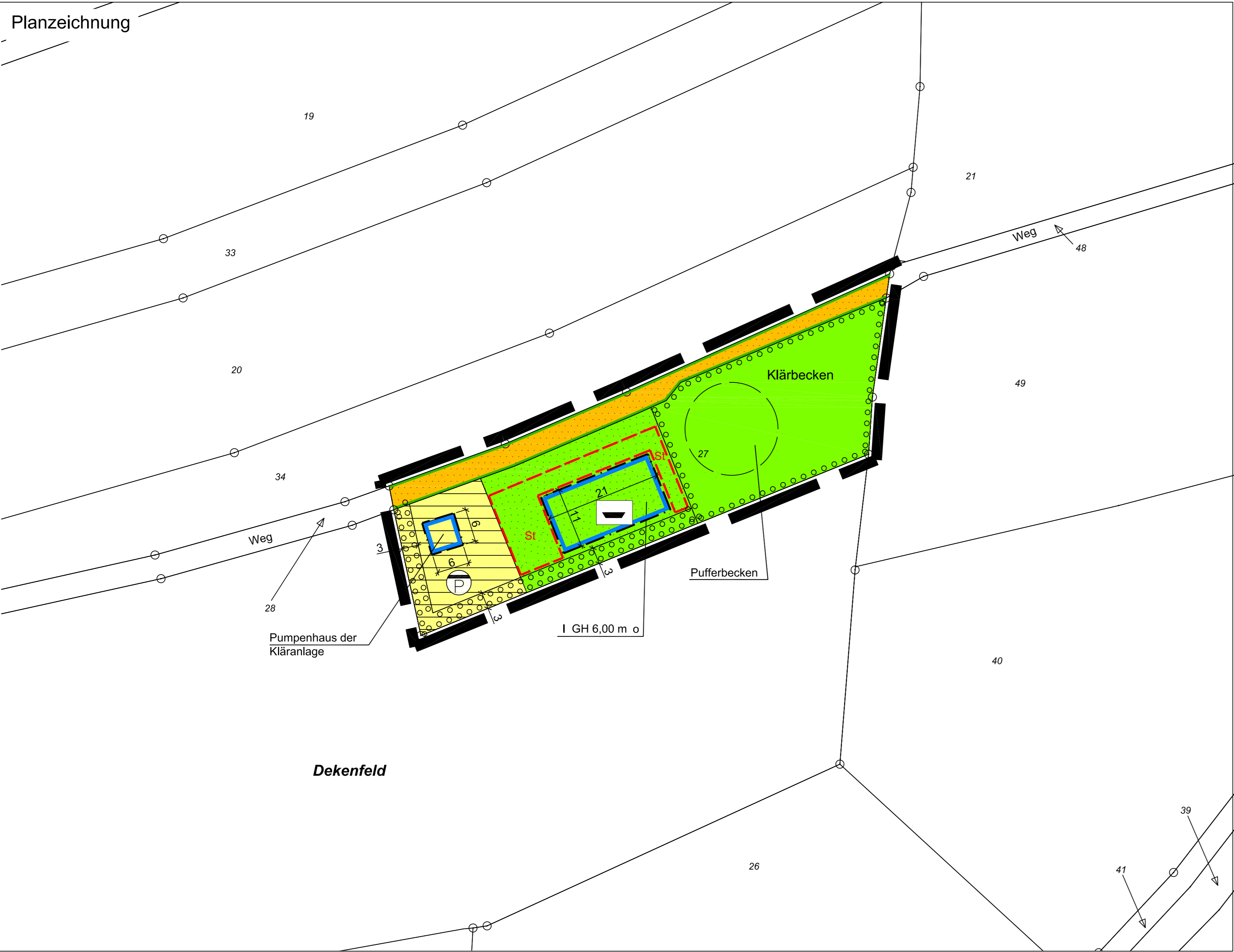
Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- Begründung mit Umweltbericht (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld von Oktober 2013)

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO**
 - Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB**
Die private Grünfläche dient der Zweckbestimmung "Bootsliegeplatz mit Bootshaus (Albersloher Kanu Club e. V.)"
Bauliche Anlagen wie:
- Bootsliegeplatz mit Bootshaus einschließlich Unterstände für Geräte und Hilfsmittel,
- für Umkleieräume,
- für sanitäre Anlagen
sind zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Höhe baulicher Anlagen**
Die angegebenen Höhen baulicher Anlagen sind als Höchstmaße für die zulässige Bebauung ausgewiesen.
 - Bezugshöhe gem. § 18 (1) BauNVO**
Unterer Bezugspunkt:
Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der vorhandenen Geländeoberfläche.
Oberer Bezugspunkt:
Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist der höchstgelegene Punkt der Dachhaut (Dachabschluss / Attika) bzw. der oberste Abschluß der Dachhaut (Firstabdeckung).
 - Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO**
Als Höchstmaß ist I Vollgeschoss zulässig.
- Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB**
 - Bauweise**
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine offene Bauweise zulässig.
 - Baugrenze**
Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB**
 - Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO**
Stellplätze sind nur innerhalb der Stellplatzflächen zulässig.
Die benötigten Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB**
 - Naturschutzrechtlicher Ausgleich**
Insgesamt entsteht ein Kompensationsbedarf von 4,5 Werteinheiten.
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB**
Die vorhandenen Bäume sollen erhalten bleiben, abgängiger Bewuchs ist mit lebensraumtypischen, am Bestand orientierten Pflanzen zu ersetzen. Der bestehende Tropfkörper soll als Pufferbecken in der Fläche zum Anpflanzen entsprechend seiner heutigen Form erhalten bleiben. Bevor eine Neuanpflanzung stattfindet, ist diese mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Vor der Nordseite des Plangebiets im Bereich vor dem Hallengebäude sind 3 großkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume anzupflanzen.
 - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB**
Vermeidung der Verbotstatbestände
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) sollte die Inanspruchnahme von Gehölzen außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Fäll- und Rodungsarbeiten sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.
Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse
Um ein ausreichendes Angebot an potenziellen Quartierstandorten weiterhin zu gewährleisten, müssen eine Vegetationsperiode vor Baubeginn, jedoch spätestens im darauf folgenden Frühjahr drei artgerechte Fledermauskästen im Gehölzbestand im Osten des Plangebietes angebracht werden. Zu verwenden ist der Schwegler Fledermausflachkasten 1 FF (oder vergleichbares Modell). Der Kasten sollte nach Süden orientiert sein, jedoch darf er nichtschutlos der prallen Sonne ausgesetzt werden. Die optimale Montagehöhe liegt zwischen 3 m und 5 m. Die Fledermäuse sollen den Kasten frei anfliegen können.
Außenbeleuchtung
Eine Außenbeleuchtung der Anlage ist nur über Bewegungsmelder zulässig. Es dürfen nur insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampflampen und LED Leuchten) mit einem maximalen UV-Lichtanteil von 0,02% Verwendung finden. Blendwirkungen in die angrenzenden Gehölzbestände sind auszuschließen.
- Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 13 und 86 BauO NRW**
 - Einfriedigungen**
Zur Abgrenzung des Bereiches für den Kanu Club sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,00 m durch eine Zaunanlage mit Tür und Zufahrtstor zulässig, die auf ihrer gesamten Länge für Kleintiere durchgängig zu gestalten sind. Der öffentliche Weg ist dabei auszunehmen.

- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB**
 - I Vollgeschoss
 - 6,00 m Höhe der baulichen Anlagen
 - GH maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern (Flachdach)
- Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB**
 - o offene Bauweise
- Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB**
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Flächen für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) Ziffer 14 BauGB**
 - Flächen für die Abwasserbeseitigung
 - Ⓟ Zweckbestimmung: Pumpenhaus
- Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB**
 - private Grünfläche gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB
 - Ⓟ Zweckbestimmung: Bootsliegeplatz mit Bootshaus
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB**
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Erhalt der bestehenden Gehölze
- Sonstige Planzeichen**
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB
 - 11 Maßzahl (in m)
 - Gebäude
 - 26 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



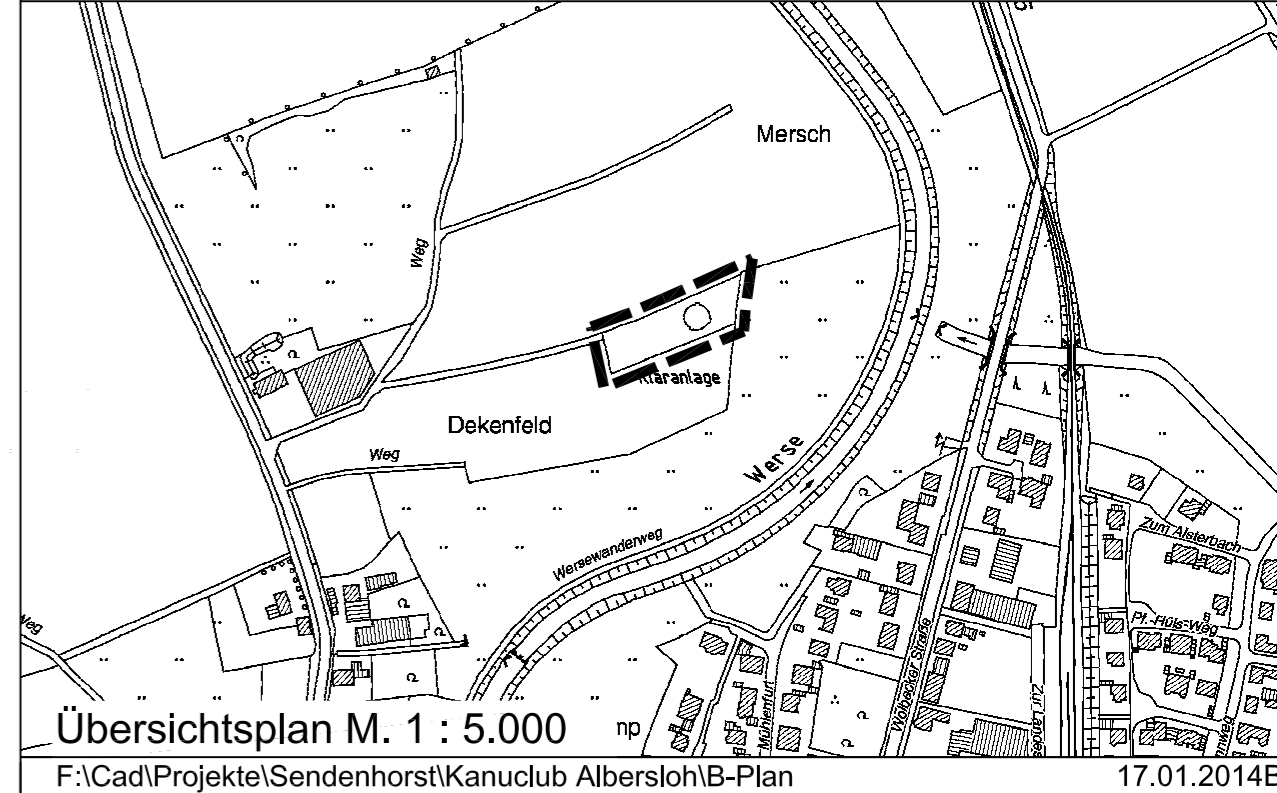
Stadt Sendenhorst

Stadtteil Albersloh

Bebauungsplan Nr. 16

"Ehemalige Kläranlage Albersloh"

Verfahrensstand:
Satzung gemäß § 10 BauGB



| | | | |
|---|--|--|---|
| Bestandsangaben Die Bestandsangaben haben den Stand vom 30.04.2013 und stimmen mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit überein. Warendorf, den Kreis Warendorf, Der Landrat Vermessungs- und Katasteramt | Aufstellungsbeschluss Der Rat der Stadt Sendenhorst hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.16 "Ehemalige Kläranlage Albersloh" gem. § 2 (1) BauGB am beschlossen. Sendenhorst, den Bürgermeister | Frühzeitige Bürgerbeteiligung Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an dieser Planung hat am stattgefunden. Die Durchführung der Bürgerbeteiligung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Sendenhorst, den Bürgermeister | Rechtsgrundlagen Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548); Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548); Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154); Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21.03.2013 (GV NRW S. 142); 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 3 des Gesetzes vom 01.10.2013 (GV NRW S. 564); Das Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV NRW S. 133). |
| Entwurfs- und Offenlagebeschluss Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Sendenhorst hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.16 "Ehemalige Kläranlage Albersloh" nebst Begründung und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Sendenhorst, den Bürgermeister | Offenlegung Der vorliegende Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB vom bis zum einschließlich öffentlich ausgelegen. Sendenhorst, den Bürgermeister | Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Sendenhorst hat den vorliegenden Bebauungsplan Nr.16 "Ehemalige Kläranlage Albersloh" gem. § 10 BauGB am als Satzung beschlossen. Sendenhorst, den Bürgermeister | |

- #### Hinweise
- Altlasten**
Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlagerungen 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.
- #### Legende
- 0. Abgrenzungen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Maßstab im Original 1 : 500 17.01.2014 Norden

Drees Huesmann

Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon 05205.3230/6502
fax 05205.22679
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de