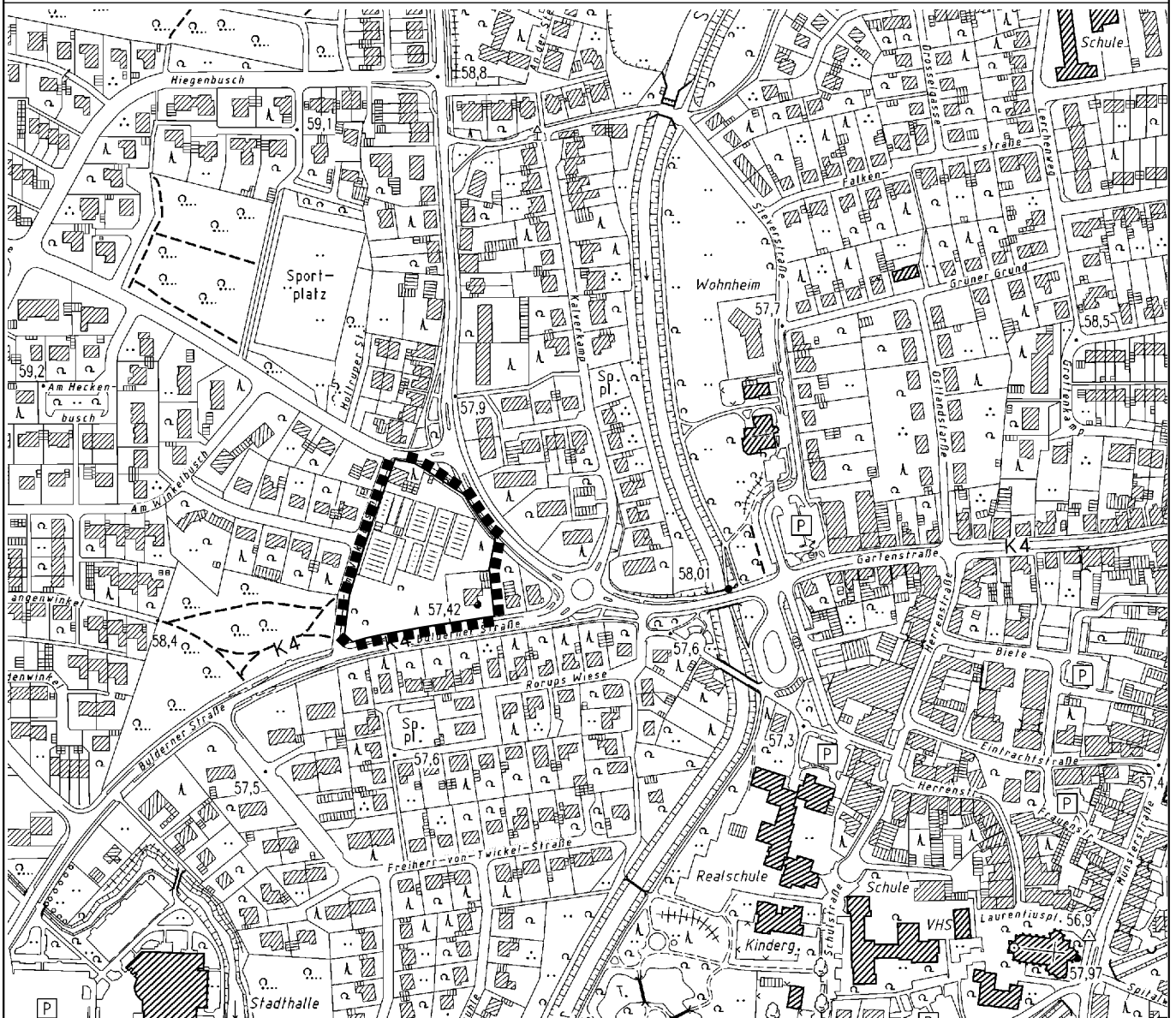


# GEMEINDE SENDEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 2

### „KALVERKAMP“ – 3. ÄNDERUNG



#### PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	11.06.2019	3. Änderung	
PL <sup>GR</sup>			
BEARB.	VI. / Bo		
M.			

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG

**WOLTERS PARTNER**

Architekten & Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · D-48653 Coesfeld  
Telefon 02541 9408-0 · Fax 9408-100  
info@wolterspartner.de

Gemeinde Senden  
Bebauungsplan Nr. 2 "Kalverkamp" – 3. Änderung

Planzeichnung



Planzeichenerläuterung

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

**SO1 / SO2**

Sonstige Sondergebiete, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

0,6 Grundflächenzahl

H max. Maximale Baukörperhöhe in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

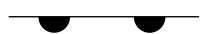


Baugrenze

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

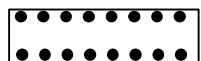


Einfahrts- Ausfahrtsbereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt






### FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB



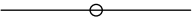

Flächen zum Erhalt von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzung Nr. 6

## Planzeichenerläuterung

### SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB Nr. 2 „Kalverkamp“ - 3. Änderung
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB, siehe textliche Festsetzung Nr. 4
<b>St</b>	Stellplätze
	Lärmschutzwand, siehe textliche Festsetzung Nr. 5
 <b>57.51</b>	Kanaldeckelhöhe in Meter über NHN
<b>VK=</b>	Verkaufsfläche

### BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

	Vorhandene Flurstücksgrenze
<b>531</b>	Vorhandene Flurstücksnummer
	Vorhandene Gebäude

Festsetzungen

## TEXT

### A FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4)-(6) BauNVO)

- 1.1 In dem festgesetzten „Sonstigen Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel - Gartenbauendverkaufsbetrieb“ (SO1) sind Einzelhandelsnutzungen auf einer Verkaufsfläche von insgesamt max.1.000 qm zulässig.

Dabei ist folgende Aufteilung der Sortimente zulässig:

– Pflanzen/ Samen	650 qm
– Gartenartikel und -geräte	200 qm
– (Schnitt-) Blumen	80 qm
– Glaswaren / Porzellan / Keramik	70 qm

Neben den o.g. Einzelhandelsnutzungen sind Wohnnutzungen für Betriebsleiter innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO1 zulässig.

- 1.2 In dem festgesetzten „Sonstigen Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscountmarkt“ (SO2) ist ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max.1.250 qm und mit folgenden gem. „Sendener Sortimentsliste 2018“ nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Fleischwaren,
- Getränke,
- Backwaren/ Konditoreiwaren,
- Drogeriewaren,
- pharmazeutische Artikel,
- Blumen,
- Zeitungen/ Zeitschriften.

Randsortimente dürfen insgesamt eine Verkaufsfläche von max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

Neben der o.g. Verkaufsfläche sind innerhalb der überbaubaren Fläche Flächen für Lagerräume, Pfandraum und Sozialräume zulässig.

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen  
Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind in der Planzeichnung in Meter über Normal Höhe Null (NHN) festgesetzt.
- 2.2 Grundflächenzahl  
Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete kann eine Überschreitung der festgesetzten GRZ für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 – für das mit SO1 gekennzeichnete Sondergebiet – bzw. 0,9 – für das mit SO2 gekennzeichnete Sondergebiet – zugelassen werden.

#### 3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

- 3.1 In den mit a (abweichende Bauweise) gekennzeichneten Teilen des Plangebietes ist in einer grundsätzlich offenen Bauweise eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten.

## Festsetzungen

### **4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

- 4.1 Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sind innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO2 nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

### **5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Im Sonstigen Sondergebiet SO2 sind in den beiden gekennzeichneten Bereichen Lärmschutzwände mit einer Höhe von 60,0 m ü. NHN bzw. 60,7 m ü. NHN (siehe Planeintrag) festgesetzt. Die Lärmschutzwände müssen über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/qm verfügen und eine fugendichte Oberfläche ohne Risse, Lücken oder sonstige Öffnungen aufweisen.

### **6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**

(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 6.1 Die auf den Stellplatzflächen in dem mit SO2 gekennzeichneten Gebiet angepflanzten großkronigen bodenständigen Laubbäume und Pflanzbeete sind dauerhaft zu erhalten.
- 6.2 Die entlang der südlichen bzw. westlichen Grenze des mit SO2 gekennzeichneten Sonstigen Sondergebietes zur Eingrünung der Stellplatzfläche gepflanzte Hecke aus einheimischen Gehölzarten ist dauerhaft zu erhalten.
- 6.3 Die an der westlichen Seite der Lärmschutzwand entlang der Straße „Am Winkelbusch“ angepflanzte Hecke aus einheimischen Gehölzarten ist dauerhaft zu erhalten.
- 6.4 Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

## **B FESTSETZUNGEN GEM. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**

### **1. DACHFORM**

In dem mit SO1 gekennzeichneten Sonstigen Sondergebiet sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer (mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m) mit einer Dachneigung von 35 - 45° zulässig.

Diese Festsetzung gilt nicht für Gewächshäuser innerhalb des mit SO1 gekennzeichneten Sonstigen Sondergebietes.

Die Dächer von Doppelhäusern sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen.

In dem mit SO2 gekennzeichneten Sonstigen Sondergebiet ist abweichend davon ein Satteldach mit einer Dachneigung von 18° zulässig.

### **2. AUSSENWANDFLÄCHEN**

In dem mit SO1 gekennzeichneten Sonstigen Sondergebiet sind die Außenwandflächen der Hauptgebäude als rotes oder weißes Sicht-/ Verblendmauerwerk oder heller Putzbau auszuführen.

Für untergeordnete Teilflächen (max. 10 % des gesamten Wandflächenanteils einer Bauseite, Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) dürfen andere Materialien verwendet werden.

Diese Festsetzung gilt nicht für Gewächshäuser innerhalb des mit SO1 gekennzeichneten Sonstigen Sondergebietes.

Die Außenwandflächen von Doppelhäusern sind je Baukörper in dem gleichen Außenwandmaterial auszuführen.

In dem mit SO2 gekennzeichneten Sonstigen Sondergebiet sind die Außenwandflächen des Hauptgebäudes als rotes Verblendmauerwerk auszuführen. Für die Giebelflächen können andere Materialien verwendet werden.

## Festsetzungen, Hinweise

### 3. **DACHEINDECKUNG**

In dem mit SO1 gekennzeichneten Sonstigen Sondergebiet sind die Dächer mit Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen der Farbrichtung rot, braun, anthrazit / schwarz einzudecken. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Diese Festsetzungen gelten nicht für Gewächshäuser innerhalb des mit SO1 gekennzeichneten Sonstigen Sondergebietes.

Die Dächer von Doppelhäusern sind je Baukörper in dem gleichen Material auszuführen.

In dem mit SO2 gekennzeichneten Sonstigen Sondergebiet sind die Dächer mit Betondachpfannen der Farbrichtung rot, braun, anthrazit / schwarz einzudecken.

Zulässig sind auch ökologische und / oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung).

### 4. **WERBEANLAGEN**

Selbstleuchtende oder beleuchtete Werbeanlagen sind zur Straße „Am Winkelbusch“ unzulässig.

Außerhalb der überbaubaren Flächen ist lediglich ein Werbepylon in einem Abstand von max. 5 m zur Verkehrsfläche der Bulderner Straße mit einer Höhe von bis zu 65 m ü. NHN zulässig.

## HINWEISE

### 1. **KAMPFMITTEL**

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

### 2. **ENTWÄSSERUNG**

Das Niederschlagswasser ist in den in der Bulderner Straße gelegenen Regenwasserkanal abzuführen. Die maximale Aufnahmefähigkeit für den Bereich des Sondergebietes liegt bei 15 l/s. Im Rahmen der Entwässerungskonzeption sind entsprechende Retentionsmaßnahmen für das Niederschlagswasser vorzusehen.

### 3. **DENKMALSCHUTZ**

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 Gemeinde Senden und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

### 4. **ARTENSCHUTZ**

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sind gem. § 39 BNatSchG zur Vermeidung von Verbotstatbeständen Gehölzfällungen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit also nicht zwischen dem 01.03 – 30.09. eines jeden Jahres durchzuführen.

Gebäudeumbau- oder Abrissmaßnahmen sollten nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchgeführt werden. Sollte ein Umbau oder Abriss außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit nicht möglich sein, muss durch fachgutachterliche Untersuchungen sichergestellt werden, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten der potenziell vorhandenen Zwergfledermäuse nicht beschädigt werden und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird sowie der Erhaltungszustand der lokalen Population durch den Umbau oder Abriss nicht gefährdet wird.

### 5. **EINSICHTNAHME UNTERLAGEN**

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen, sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese im Rathaus der Gemeinde Senden, Münsterstraße 30, 48308 Senden, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## Aufstellungsverfahren

# AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand:  
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.  
Coesfeld, den

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat am \_\_.\_\_.\_\_. gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes einzuleiten.  
Dieser Beschluss ist am \_\_.\_\_.\_\_. ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Senden, den

Hinweis: Amtsblatt der Gemeinde Senden i.V.  
vom \_\_.\_\_.\_\_. Nr. \_\_ Seiten \_\_ Beigeordneter

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom \_\_.\_\_.\_\_. bis zum \_\_.\_\_.\_\_. gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
Senden, den

Hinweis: Amtsblatt der Gemeinde Senden i.V.  
vom \_\_.\_\_.\_\_. Nr. \_\_ Seiten \_\_ Beigeordneter

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom \_\_.\_\_.\_\_. bis zum \_\_.\_\_.\_\_. gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
Senden, den

i.V.  
Beigeordneter

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat am \_\_.\_\_.\_\_. gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 3. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.  
Senden, den

i.V.  
Beigeordneter

Diese 3. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom \_\_.\_\_.\_\_. bis \_\_.\_\_.\_\_. einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.  
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.  
Senden, den

Hinweis: Amtsblatt der Gemeinde Senden i.V.  
vom \_\_.\_\_.\_\_. Nr. \_\_ Seiten \_\_ Beigeordneter

Der Rat der Gemeinde hat am \_\_.\_\_.\_\_. gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 3. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.  
Senden, den

i.V.  
Beigeordneter



