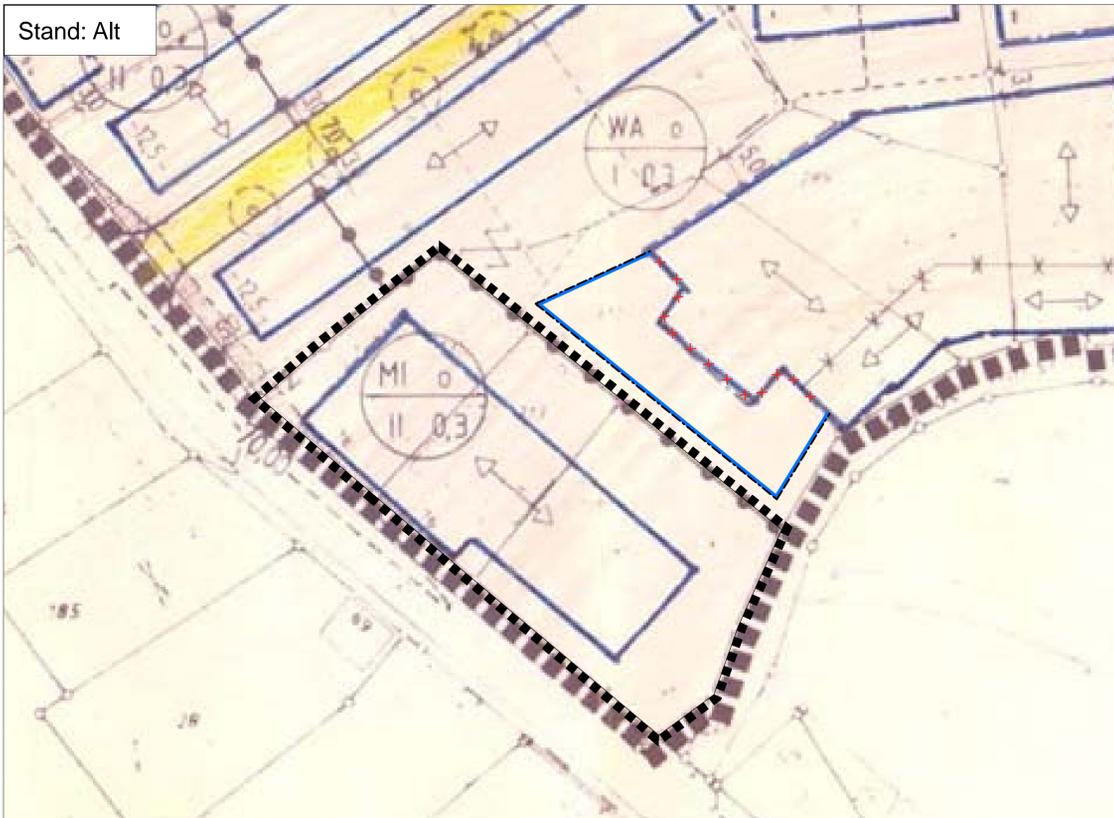


Stand: Alt



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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

**MI** Mischgebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

**0,3** Grundflächenzahl

**II** Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

**o** Offene Bauweise, siehe textliche Festsetzungen Nr.

Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze

Flur 17 Flurnummer

Flurstücksgrenze

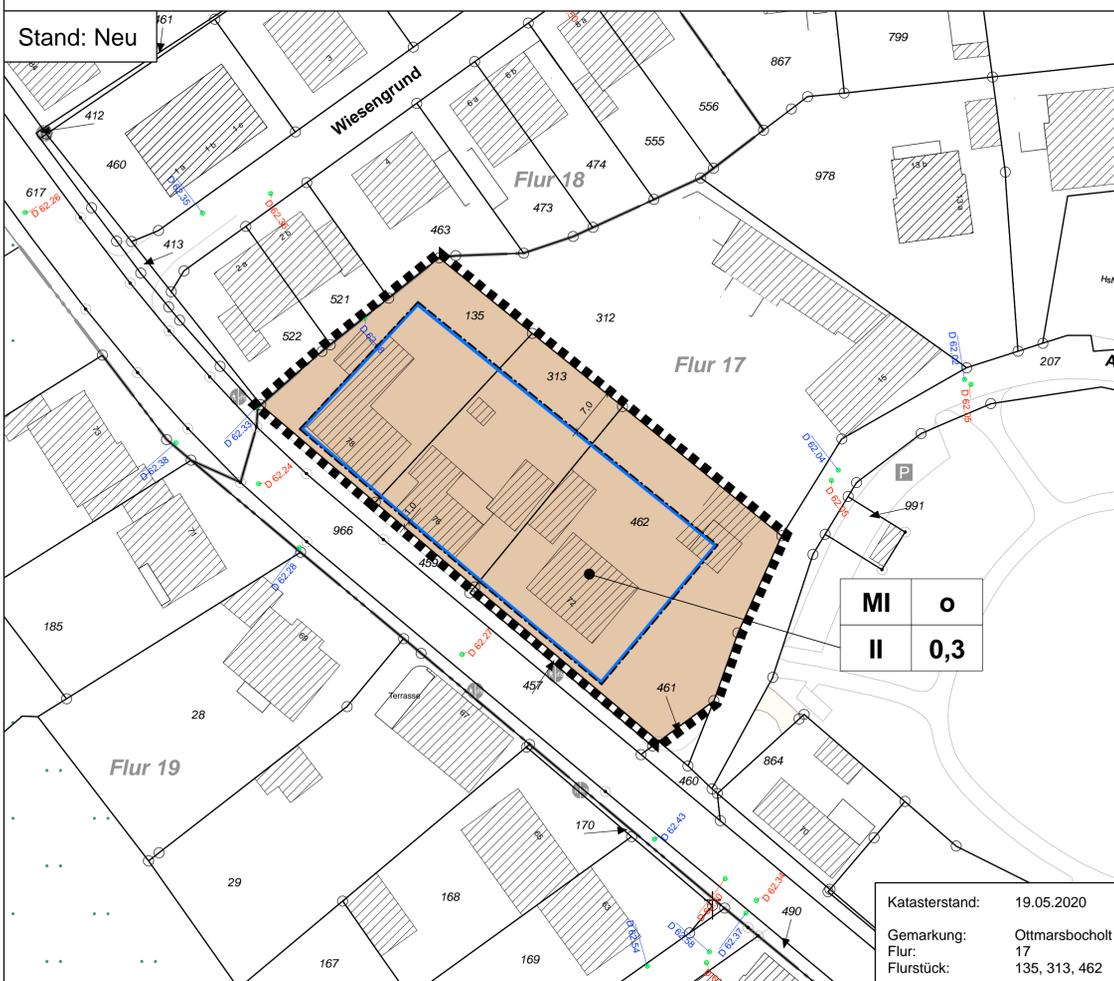
135 Flurstücksnummer

Gebäude mit Hausnummer

vorhandene RW-Kanaldeckelhöhe

vorhandene SW-Kanaldeckelhöhe

Stand: Neu



### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV NRW S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

Katasterstand: 19.05.2020  
Gemarkung: Ottmarsbocholt  
Flur: 17  
Flurstück: 135, 313, 462

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB und BauNVO

- Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig. Dies sind:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltung
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zugelassen. Ausnahmsweise sind diese zulässig, wenn nach Prüfung durch die Gemeinde private, nachbarliche und ökologische Belange nicht beeinträchtigt werden.
- Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf nicht höher liegen als 30 cm über der mittleren Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße (Höhen siehe Planeintrag).
- Der Stellplatzbedarf ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu decken. Darüber hinaus sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO nur in der Abstandsfläche und zwar bis zu einer Höhe der Gartenseite = rückwärtigen Baugrenze zulässig. Dort, wo die Abstandsfläche an die öffentliche Verkehrsfläche (Fußweg, Eckgrundstück) angrenzt, sind Stellplätze, Garagen und Carports mit einem Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze zu errichten.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zum benachbarten Grundstück mit Hecken auszubilden.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind pro Hauseinheit (Einzel- oder Doppelhaus) maximal 6 Wohneinheiten zulässig

### GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN (hinweislich)

- Außenwandflächen**  
Alle Außenwandflächen sind in rotem und rot-braunem Sichtmauerwerk auszuführen. Bei max. 15 % der gesamten Außenwandflächen können insbesondere für Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse auch folgende Materialien verwendet werden:  
Sicht Beton (breitraue Schalung) HolzPutz (weiß/grau)
- Dachform**  
Im gesamten Baugebiet sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m zulässig. Dachneigung 38-42°
- Dacheindeckung**  
Die Dacheindeckung ist in roten, rot-braunen und anthrazitfarbenen Dachpflannen auszuführen. Für untergeordnete Bauteile sind Kupfer- und Zinkblechabdeckungen zulässig.
- Dacheinschnitte**  
Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in einer Breite von max. 1/2 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortsgang entfernt sein. Dachgauben sind nur als Einzelgauben zulässig.
- Traufhöhen/Firsthöhen**  
Die Traufhöhe darf bei eingeschossiger Bauweise 3,30 m gemessen von OK Erdgeschossfußboden bis OK Sparren und 6,50 m bei zweigeschossiger Bauweise nicht überschreiten. Die Firsthöhe darf bei eingeschossiger Bauweise 9,00 m und bei zweigeschossiger Bauweise 11,00 m nicht überschreiten.
- Garagen**  
Zwei oder mehrere zusammenhängende Garagen an einer Grundstücksgrenze können mit gemeinsamen Satteldach 20-30° Dachneigung errichtet werden. Für die Dacheindeckung und Außenwandmaterialien der Garage gelten sinngemäß Punkt 1 und 3 der Festsetzung zum Hauptbaukörper. Garagen, Stellplätze und Carports sind in den Bereichen, in denen sie an öffentliche Verkehrsflächen Grenzen (Fußweg, Eckgrundstück), auf einer Breite von 0,5 m zur Grundstücksgrenze einzuzünnen.
- Mülltonnen**  
Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichend Sichtschutz durch Abpflanzung oder Holzblenden beziehungsweise feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.
- Vorgarten/Einfriedung**  
Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten) sind Einfriedungen nicht zulässig. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche (außer im Vorgarten) ist mit Rasenkantensteinen auszuführen oder darf nur in Form lebender Hecken oder Holzzäunen (max. 1,00 m hoch) erfolgen. Sonstige Zäune sind hinter den Abpflanzungen mit einer maximale Höhe von 1,00 m zulässig.  
  
Bei Süd- und Westzugang zum Wohngebäude sind ausnahmsweise für den Freisitz Einfriedungen als freiwachsende Hecke aus Mischgehölzen mit maximal 1,80 m zulässig.

### HINWEISE

- Artenschutz**  
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. Gehölzrodungen sollten nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchgeführt werden.

### AUFSTELLUNGSVERFAHREN

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

Der Rat der Gemeinde hat am \_\_\_\_\_ gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Senden, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

.....

Täger

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

Bürgermeister

.....

Täger

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

Bürgermeister

.....

Täger

Der Rat der Gemeinde hat am \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.  
Senden, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

.....

Täger

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.  
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am \_\_\_\_\_.  
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.  
Senden, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

.....

Täger

Der Rat der Gemeinde hat am \_\_\_\_\_ gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.  
Senden, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

.....

Täger

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Senden, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

.....

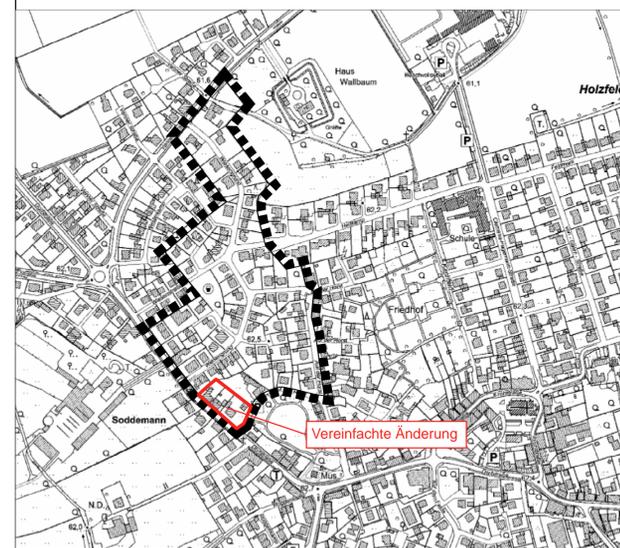
Täger

## Gemeinde Senden



### Bebauungsplan

### "Wiesengrund" - vereinfachte Änderung



Planübersicht 1 : 5.000

Stand: 22.09.2020

Bearb.: VI.

Plangröße: 60 x 90

Maßstab: 1 : 500

Planbearbeitung:



**WP** / WoltersPartner  
Stadtplaner GmbH  
Dampfer Straße 15 • D-48653 Coesfeld  
Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100  
stadtplaner@wolterspartner.de