

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

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO**
- MU1 - MU3 Urbane Gebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO**
- 1,6 Geschosflächenzahl
  - 0,6 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 Festsetzung Nr. 1
  - g Geschlossene Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1
  - a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3.2

- BAULINIE**
- EG Baulinie im Erdgeschoss
  - OG Baulinie im Obergeschoss
- BAUGRENZE**
- EG Baugrenze im Erdgeschoss
  - OG Baugrenze ab 2,50 m Höhe

- VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Strassenverkehrsfläche
  - Strassenbegrenzungslinie
  - Zweckbestimmung:
    - F + R Fußweg / Radweg
    - Ö Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

- FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung
  - Zu erhaltende Einzelbäume

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4
  - St Stellplätze
  - Ga Garagen
  - Ca Carports
  - Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind  
Hier: schädliche Bodenveränderung (SBV-1047-Se; Heizöltank Balster)

- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Flurgrenze
  - Flur 24 Flurnummer
  - Flurstücksgrenze
  - 2017 Flurstücknummer
  - Gebäude mit Hausnummer
  - Gebäude nicht katasteramtlich eingemessen
  - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - Vorgeschlagene Stellplatzanordnung

- FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**
- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
  - Hauptfirstrichtung der Hauptbaukörper (verbindlich)
  - auch giebelschneidende Ausrichtung zulässig
  - DN 45° Dachneigung
  - FH Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe Gestaltungsfestsetzung Nr. 6
  - TH Maximale Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe Gestaltungsfestsetzung Nr. 6
  - \*/\*\* siehe Gestaltungsfestsetzung

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

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO)**  
In den festgesetzten Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 ist gem. § 6a (4) Nr. 1 BauNVO in Gebäuden im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnungszulassung, Ausnahmeweise zulässig ist in den festgesetzten Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 die mit Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erdgeschossig bestehende Wohnnutzung, soweit die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)  
In den festgesetzten Urbanen Gebieten (MU 1, MU 2, MU 3) sind die nach § 6a (3) Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmeweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (10) BauNVO)  
Die auf Parzelle 1019, Flur 24 (Ehemalige Nutzung (Spielothek) ist ausnahmeweise mit Erneuerungs- und Umbaumaßnahmen zulässig, soweit keine Erweiterung hinsichtlich Fläche und Nutzungsintensität erfolgt.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 (1) BauNVO)**  
Da im Bebauungsplanbereich die Orientierungswerte des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO nicht immer eingehalten werden können, sind zur Erhaltung und Erreichung der gewünschten städtebaulichen Situation ausnahmeweise Überschreitungen der GRZ auch bei Neubauten zulässig. Die Überschreitungen des Maßes der baulichen Nutzung darf jedoch nur im derzeit gültigen Umfang der Überschreitung der GRZ erfolgen, soweit nicht ausdrücklich eine höhere GRZ festgesetzt ist.
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (3) BauNVO)**  
3.1. Im Bereich mit festgesetzter geschlossener Bauweise sind vorhandene Traufgassen, die ein wesentliches Merkmal für die historische Bauweise darstellen, zu erhalten. Im Falle von Neubebauung ist ihre gliedernde Wirkung wieder herzustellen.  
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)  
3.2. Für die abweichende Bauweise gilt, dass in Abweichung von der offenen Bauweise eine einseitige Grenzbebauung zulässig ist.  
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)  
3.3. Im Urbanen Gebiet MU 2 ist eine Überschreitung der Baugrenze für Balkone um 1,50 m bis zur Hälfte der Gebäudehöhe zulässig.
- FLÄCHEN DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRLICHEN STOFFEN BELASTET SIND (gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB)**  
4.1. Die ausgewiesene Nutzung der gekennzeichneten Fläche ist nur nach einer Sanierung der vorhandenen schädlichen Bodenveränderungen und entsprechender Bestätigung der durchgeführten Sanierungsmaßnahme durch die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld zulässig. Bei Bauvorhaben sind die Erarbeiten durch einen anerkannten Sachverständigen gemäß § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zu begleiten und zu dokumentieren, um eine geordnete Entsorgung der schädlichen Bodenveränderungen zu gewährleisten. Der Oberboden muss den Anforderungen des § 12 Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) entsprechen, d.h., die in Anhang 2 der BBodSchV aufgeführten Vorsorgewerte sind einzuhalten.

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

- Geltungsbereich: Die folgenden Gestaltungsfestsetzungen gelten für die bei Satzungsbeschluss noch nicht vorhandene Bebauung (die betroffenen Baufelder sind mit \* gekennzeichnet) sowie die bereits realisierte Bebauung (das betroffene Baufeld ist mit \*\* gekennzeichnet) im Bereich „Biete“ / „Blumenstraße“.
- STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**  
Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Bei den Reihenhäusern westlich und östlich der Blumenstraße dürfen bei Errichtung von Quergiebeln diese den Hauptfirstricht nicht überschreiten und können dafür von der festgesetzten Dachneigung abweichen.
  - AUSSENWANDFLÄCHEN**  
Im Geltungsbereich sind die Außenwandflächen der Neubauten nur in rottem bis braunem Verbländemauerwerk (rot bis rotbraun RAL Farbe Nr. 3000-3013 und 3016-3020) -unglasiert- oder als heller Putzbauelemente bei Doppelhäusern, Gruppenbauten und Häuserreihen ist je Baukörper eines Doppelhauses, einer Gruppe bzw. einer Reihe das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Teilflächen (max. 15 % des gesamten Wandflächenanteils einer Baueinheit) dürfen folgende Materialien verwendet werden: Holz, naturfarben, dunkel lasiert oder weiß gestrichen; Putz (weiß / grau) / Verbländemauerwerk (rot bis rotbraun RAL Farbe Nr. 3000-3013 und 3016-3020) -unglasiert-, Aluminium und Stahl, naturfarben.  
Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Intention des städtebaulichen Bildes entsprechen. Im Geltungsbereich sind Außenwandflächen der giebelschneidenden (Neu-)Bebauung westlich und östlich der Blumenstraße als Lochfassaden zum öffentlichen Raum auszuführen. Die Fenster dieser Außenwände sind als hochrechteckige Fassadenöffnungen auszuführen.
  - DACHFORM**  
Die Dächer der Neubauten sind als Satteldächer mit einer Neigung von 45° auszubilden. Andere Dachformen wie z.B. Krüppelwalm oder andere Abwalmungen sind unzulässig. Garagen und Carports können auch mit Flachdach ausgebildet werden. Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Intention des städtebaulichen Gesamtbildes entsprechen.
  - DACHEINDECKUNG**  
Alle Dächer sind mit Tondachziegeln -naturrot- als Holzziegel oder Hoffhahndachziegeln einzudecken. Bei Doppelhäusern, Gruppenbauten und Häuserreihen ist je Baukörper eines Doppelhauses, einer Gruppe bzw. einer Reihe das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Zinkblechabdeckungen zulässig. Zulässig sind ökologische und / oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung). Dachgauben und Dachschneidungen sind bei den giebelschneidenden Reihenhäusern westlich und östlich der Blumenstraße unzulässig.
  - DACHÜBERSTAND**  
Bei den Reihenhäusern westlich und östlich der Blumenstraße ist ein Dachüberstand im Bereich der Traufe von 0,30 m, im Bereich des Ortorgans von 0,15 m, horizontal gemessen, einheitlich innerhalb einer Reihe zulässig. Die Giebel sind als Schrägiebel auszuführen. Dachüberstände der übrigen Neubauten sind im Bereich der Traufe bis max. 0,50 m, im Bereich des Ortorgans bis max. 0,40 m, horizontal gemessen, zulässig.
  - FIRSTHÖHE / TRAUFHÖHE**  
Die giebelschneidenden Reihenhäuser westlich und östlich der Blumenstraße sind mit einer Traufhöhe von 7,50 m, gemessen von Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße bis zum Sparrenschneidpunkt mit der Außenkante des aufstehenden Außenmauerwerks, zu errichten. Die max. zulässige Firsthöhe aller (Neu-)Bauten im Geltungsbereich der Gestaltungsfestsetzung darf 12,00 m, bezogen auf die Oberkante der fertigen zugeordneten Erschließungsstraße, nicht überschreiten.

### HINWEISE

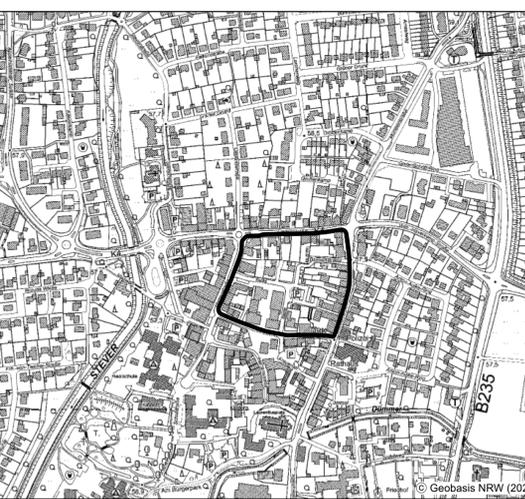
- KAMPFMITTEL**  
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaustrub auf eine außergewöhnliche Verfüllung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmitteleinsatzdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
- DENKMÄLER**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelufunde aber auch Veränderungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Senden und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG NRW). Erste Erdbeobachtungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Retortstr. 1, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- LÄRMSCHUTZ**  
Für die zu errichtenden Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen entlang der Gartenstraße K 4 wird der Einbau von Fenstern und Fensterläden der Schallschutzklasse 2 empfohlen. Passiver Schallschutz sollte möglichst bereits durch eine geeignete Grundrisgestaltung (lärmempfindliche Räume abgewandt von der Lärmquelle) gewährleistet werden.
- ARTENSCHUTZ**  
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes darf eine Entfernung der bestehenden Gehölze, d.h. Bäume und Sträucher gemäß § 39 NatSchG, vom 01.03.2018, nicht vorgenommen werden. Einmal jährlich, spätestens jeden Jahres, erfolgt, Dadurch ist gleichzeitig sichergestellt, dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte gegenüber europäischen Vogelarten vorbereitet werden.

### ÄNDERUNGSVERFAHREN

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990 in der zurzeit gültigen Fassung. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) 05/2022 (bzgl. Flurstücksnachweise) 05/2022. Die Festlegung der städtebaulichen Planung i. V. m. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei als Bestandteil dieses Bebauungsplanes) ist geometrisch eindeutig.	<b>Aufstellungsbeschluss</b> Der Gemeindeentwicklungsausschuss des Rates der Gemeinde Senden hat am _____ beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB aufzustellen. Der Beschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Senden, den _____ Täger Bürgermeister
Coesfeld, den _____ Kreis Coesfeld - Katasteramt	<b>Öffentliche Auslegung</b> Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom _____ bis zum _____ (einschließlich) öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Senden, den _____ Täger Bürgermeister
<b>Frühzeitige Beteiligung</b> Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom _____ bis _____ statt. Senden, den _____ Täger Bürgermeister	<b>Bekanntmachung und Inkrafttreten</b> Der Satzungsbeschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit Durchführung der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Senden, den _____ Täger Bürgermeister
<b>Satzungsbeschluss / Ausfertigung</b> Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666) vom Rat der Gemeinde Senden am _____ als Satzung beschlossen worden. Diese Planurkunde wird hiermit ausgesetzt. Senden, den _____ Täger Bürgermeister	

## Gemeinde Senden

### Bebauungsplan "Biete" - 4. Änderung



Planübersicht 1 : 5.000

Stand 28.10.2022

Bearb. Bo/Vl.

Plangröße 111 x 60

Maßstab 1 : 500




Planbearbeitung:

**WP** WoltersPartner  
Stadtplaner GmbH  
Datteln Str. 15 • D-48683 Coesfeld  
Telefon 05241 9408-0 • Fax 9408-100  
stadtplaner@wolterspartner.de

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 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 03.08.2018 (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.
- Bundesdenkmalschutzgesetz (BDMSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Landesdenkmalschutzgesetz (LDSchG 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 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), in der zuletzt geänderten Fassung.