B. 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), in der zuletzt geänderten Fassung;

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung;

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

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung;

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung;

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Senden, Fachbereich Planen,Bauen und Umwelt, Büro 303, Münsterstraße 30, 48308 Senden eingesehen werden.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Beispiel zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

WA7 | o H II 2 Wo | 0,4 | 0,8 | GD DN 30° - 45° TH 6,0 - 6,5 m FH 11,0 m | FD DN 0° - 5° GH 6,5 m

Baugebiet		
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse	Zahl der Wohnungen
Grundflächenzahl		Geschossflächenzahl
Dachform Dachneigung Traufhöhe Firsthöhe		Dachform Dachneigung Gebäudehöhe

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet **WA**
gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

Grund- und Geschossfläche, Vollgeschosse

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. (0,8) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)

Geschossfläche als Mindestmaß (GF)

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 gilt eine Geschossfläche von mindestens 500 m² je Gebäude. Gemäß § 20 (3) Satz 2 BauNVO können bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen mitgerechnet werden.

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. (II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend

II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen

z.B.TH 4,5 m — Zulässige Traufhöhe in Metern als Höchstmaß

z.B.TH 6,0 -6,5 m — Zulässige Traufhöhe in Metern als Mindest- und Höchstmaß

z.B.FH 11,0 m — Zulässige Firsthöhe in Metern als Höchstmaß

GH 12,5 m — Zulässige Gebäudehöhe in Metern als Höchstmaß

GH 6,0 -6,5 m — Zulässige Gebäudehöhe in Metern als Mindest- und Höchstmaß

Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen die festgesetzte maximale Traufhöhe auf maximal 1/3 der Baukörperlänge überschreiten.

Die Traufhöhe wird definiert als Schnittkante der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut bei Gebäuden mit geneigten Dächern.

Die Firsthöhe wird definiert als oberster Gebäudeabschluss (Dachfirst) bei Gebäuden mit geneigten Dächern.

Die Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach wird definiert als oberster Gebäudeabschluss / Attika.

Bei Gebäuden mit Flachdach darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe für die Errichtung von technischen Einrichtungen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien um bis zu 1,00 m überschritten werden.

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Erschliessungsstraße. Die für das jeweilige Baugrundstück maßgebliche Bezugshöhe ist durch Interpolation der in der Straßenverkehrsfläche dargestellten Höhen zu ermitteln. Maßgeblich hierfür ist die Erschließungsseite des Baugrundstückes, bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsseite zu bestimmen.

Die Baugrundstücke sind auf das Niveau des für das jeweilige Baugrundstück durch Interpolation ermittelten unteren Bezugspunktes anzufüllen (= mittlere Höhe der erschließenden Verkehrsfläche im Bereich des Baugrundstückes). Hierbei ist eine Toleranz von 10 cm nach oben und nach unten zulässig. Bei atypischen Geländeverläufen können in begründeten Fällen Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB zugelassen werden.

C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

H — nur Hausgruppen zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baulinie

Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen definiert. Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl ist dabei zu beachten.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist als Ausnahme von § 23 (2) Satz 2 BauNVO i. V. m. Satz 3 auf einer Breite von maximal 1/3 der Baukörperlänge des jeweiligen Baukörpers ein Rücksprung des Hauptbaukörpers um maximal 5,00 m zulässig.

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Hauptfirstrichtung / Stellung der Hauptbaukörper

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St — Stellplätze

Cp — Carport

Stellplätze, Garagen und Carports

Garagen und Carports sind unter Beachtung der nachstehend definierten Ausschlussflächen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

- Innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenflächen sind nicht überdachte Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA3, WA4.1, WA5, WA6.1 und WA6.2 sind die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze einer dritten Wohnung bei Einzelhäusern und einer zweiten Wohnung bei Doppelhaushälften innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenflächen zulässig.
- Mehrere einer Wohnung zugeordnete Stellplätze dürfen ohne separate Anfahrbarkeit hintereinander angelegt werden. In diesem Fall darf einer der hintereinander angelegten Stellplätze innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenflächen liegen.
- Garagen und Carports müssen auf der Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,50 m zur Straßenbegrenzungslinie der jeweils erschließenden Verkehrsfläche einhalten.
- Entlang festgesetzter Fuß- und Radwege müssen Stellplätze, Garagen und Carports einen Mindestabstand von 1,00 m zur jeweils festgesetzten Straßenbegrenzungslinie einhalten.

In den allgemeinen Wohngebieten WA3, WA4.1, WA5, WA6.1 und WA6.2 sind für die erste Wohnung zwei und für jede weitere Wohnung mindestens ein weiterer Stellplatz auf dem Baugrundstück anzulegen.

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind unter Beachtung der nachstehend definierten Ausschlussflächen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen unzulässig. Standplätze für Abfallbehälter und Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern sind hiervon ausgenommen, sofern ein Sichtschutz durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden, Rankgerüste oder im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

Entlang festgesetzter Fuß- und Radwege müssen Nebenanlagen einen Mindestabstand von 1,00 m zur jeweils festgesetzten Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Die nach § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nebenanlagen sind von diesen Regelungen ausgenommen.

C.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten WA3 sind je Einzelhaus maximal drei Wohnungen zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA4.1, WA5, WA6.1 und WA6.2 sind je Einzelhaus maximal drei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

C.7 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Die Aufteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn, öffentliche Parkflächen, Baumanpflanzungen usw.) erfolgt im Zuge der Straßenausbauplanung. Für den geplanten Ausbau der B 235 wird der Vorentwurf nachrichtlich dargestellt (Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, Stand: 03/2020).

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F+R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Zweckbestimmung: Mobilstation

Innerhalb der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Mobilstation" sind dem öffentlichen Personennahverkehr dienende bauliche Anlagen und ergänzende Einrichtungen sowie Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen und nicht störende gewerbliche Nutzungen mit einer Höhe von mindestens 3,50 m und maximal 4,50 m zulässig.

Q — Zweckbestimmung: Quartiersplatz (Öffentliche Parkplätze, Fahrrad- und E-Roller-Abstellanlagen, Spielbereich)

Eine Überdachung der im Bereich der Quartiersplätze geplanten Parkplätze ist ausschließlich zulässig, wenn diese für die Nutzung solarer Strahlungsenergie ausgestaltet werden ("Solarcarports").

Zweckbestimmung: Abstellen von Fahrrädern

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind überdachte und nicht überdachte Fahrradabstellanlagen zulässig.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

C.8 Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen

V — Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün

U — Zweckbestimmung: Uferschutzstreifen

Zweckbestimmung: Spielplatz

Fuß- und Radweg (nicht lagegenau)

C.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Erhalt lichtarmer Dunkelräume

Es ist darauf zu achten, dass zukünftige Lichtemissionen vornehmlich im Plangebiet verbleiben oder nur unsensible Bereiche bestrahlen. Die Maßnahme ist mindestens bei der Neuplanung und Umsetzung der Beleuchtung öffentlicher Wege / Straßen etc. zu beachten. Im Plangebiet bestehende Beleuchtung muss erst bei einer Neuinstallation / Änderung umgerüstet werden. Die nachstehenden Empfehlungen werden gegeben:

- Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln mit einem eingeschränkten Spektralbereich (Spektralbereich 570 bis 630 nm), z.B. warmweiße LED (3000-2700 K).
- Verwendung geschlossener nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben (ULR 0%) und zur Seite.
- Begrenzung der Leuchtpunkthöhe auf das unbedingt erforderliche Maß. Vorzugsweise sind mehrere schwächere, niedrig angebrachte Lichtquellen zu verwenden als wenige hohe, aber dafür stärkere Lichtquellen.
- Bei der Installation von Lichtquellen sind abschirmende Wirkungen von Gebäuden, Mauern usw. zu berücksichtigen und zur Vermeidung von Abstrahlungen in Gehölzflächen zu nutzen.
- Bei der Installation von Lichtquellen sind auch reflektierende Wirkungen baulicher Anlagen (Gebäude, Mauern etc.) zu berücksichtigen. Eine intensive indirekte Beleuchtung der Grünflächen durch eine helle Rückstrahlung angestrahlter Objekte ist durch ein angepasstes Beleuchtungsmanagement / Auswahl von Standorten, Technik, Anordnung o.ä. zu vermeiden.
- Verkehrsflächen, Fuß- und Radwege sowie private Grundstückszuwegungen sind mit hellen Oberflächenmaterialien auszuführen.

Zeitliche Regelungen zu Bauzeiten und Gehölzfällungen

- Ein möglicher Abbau der im Gebiet vorkommenden Strommasten darf zum Schutz von Feldsperling-Bruten nur vom 1. August bis 31. März stattfinden.
- Zur Vermeidung der Tötung Gebäude bewohnender Fledermäuse in Sommer- und Übergangsquartieren ist ein Abriss des im Nordwesten des Flurstückes 1 vorhandenen Stalles in einem besonders winterkalten Zeitraum zwischen Anfang Dezember und Ende Februar vorzunehmen.
- Die Fällung / Rodung / Beseitigung von Gehölzen ist zum Schutz von Brutvögeln und übertagenden Fledermäusen nur in der Zeit vom 01.12. bis zum 28. / 29.02. durchzuführen. Sträucher und Jungwuchs können ab dem 01.10. entfernt werden. Die Fällungen von Gehölzen > 30 cm BHD (Brusthöhendurchmesser) sind unter ökologischer Baubegleitung durch einen Fledermausexperten durchzuführen.

Ökologische Baubegleitung „Baumfällung“

Einige der zu fällenden Bäume weisen Spechthöhlen und weitere höhlenartige Strukturen auf, die Fledermausarten als Winterquartier dienen können. Bei diesen ausgewählten, durch einen Fachgutachter vor Beginn von Fällungen zu kennzeichnenden Bäumen, ist die Fällung unter fachkundiger Begleitung eines Fledermausexperten durchzuführen. Eine Detailbeschreibung der Maßnahme ist Kap. 8.2.4 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu entnehmen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Die innerhalb der festgesetzten Flächen zu errichtenden Lärmschutzwälle (siehe textliche Festsetzung C.10 - Aktiver Lärmschutz, Maßnahme Nr. 2) sind mit einheimischen Sträuchern und mittelgroßen Laubbäumen zu bepflanzen. Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahme einschließlich Pflanzvorgaben, Pflanzschema und Pflegekonzept ist Kap. 6.1 des Umweltberichtes zu entnehmen.

Bepflanzung privater Grundstücksflächen

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum zweiter Ordnung auf dem Baugrundstück zu pflanzen.
Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm.

Bepflanzung öffentlicher Flächen

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und öffentlichen Grünflächen ist eine Pflanzung von insgesamt mindestens 80 heimischen, standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen vorzunehmen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust mindestens gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzliste / Vorschläge (nicht abschließend)

Quercus robur (Stieleiche)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Tilia cordata (Winterlinde)	Prunus (Kirsche)
Sorbus aria (Mehlbeere)	

Dachbegrünung

Eine Begrünung der Dachflächen von Hauptbaukörpern und Nebenanlagen ist allgemein zulässig.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB

A — Erhalt der Böschung inkl. des vorgelagerten 2,00 m breiten Saumstreifens.

B — In den festgesetzten Bereichen sind jegliche die Vitalität der außerhalb des Geltungsbereiches stehenden Bäume beeinträchtigenden Maßnahmen (wie Versiegelung, Bodenauftrag, Lagerung von Material etc.) untersagt (vgl. DIN 18920). Die festgesetzten Flächen umfassen die eingemessenen Kronentrauf- bereiche (ÖbVI Trippler, Senden, 08/2020) zuzüglich eines Schutzbereiches von 1,50 m.

C — Innerhalb der festgesetzten Flächen ist die vorhandene Bepflanzung dauerhaft zu erhalten und bei Verlust innerhalb der Fläche gleichwertig zu ersetzen. Hiervon ausgenommen ist die für die Errichtung der Lärmschutzwand benötigte Fläche (siehe textliche Festsetzung Nr. C.10 - Aktiver Lärmschutz, Maßnahme Nr. 1), die in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bereits entsprechend berücksichtigt worden ist.

Erhaltung: Bäume

Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten.
Bei Verlust sind die Bäume auf dem Baugrundstück gleichwertig zu ersetzen.

Einmessung der Bäume: ÖbVI Trippler, Senden, 08/2020

C.10 Nutzung solarer Strahlungsenergie gem. § 9 (1) Ziffer 23b BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten WA2, WA3, WA4.1, WA4.2, WA5, WA6.1, WA6.2, WA7, WA8 und WA9 gilt je Baugrundstück: Auf oder an den Gebäuden und / oder sonstigen baulichen Anlagen sind auf einer Gesamtfläche von mindestens 25 m² Module für die Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung anzubringen.

C.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

Aktiver Lärmschutz

1 — Kombination Lärmschutzwall / Lärmschutzwand, Mindesthöhe: 5,50 m über Fahrbahnoberkante der B 235 gem. Verkehrslärmuntersuchung zum Baugebiet „Huxburg“ bzgl. der Auswirkungen der Neuverkehre auf die Bestandsbebauung (uppenkamp + partner, Ahaus, 02/2021)

Am Ende der Lärmschutzwand ist nördlich auf einer Länge von 4,00 m und südlich auf einer Länge von 3,00 m eine Abtreppung der Lärmschutzwand gem. Abbildungen 10 und 11 der "Verkehrslärmuntersuchung zum Baugebiet "Huxburg" bzgl. der Auswirkungen der Neuverkehre auf die Bestandsbebauung" zulässig.

2 3 — Lärmschutzwall, Mindesthöhe: 3,50 m über Fahrbahnoberkante der B 235

In der mit 3 gekennzeichneten Fläche kann der erforderliche Lärmschutz anstelle der Errichtung eines Lärmschutzwalles durch eine bauliche Anlage („Mobilstation“, siehe textliche Festsetzung C.7) sichergestellt werden. Dabei ist auf einen geschlossenen Übergang zwischen der baulichen Anlage und dem Lärmschutzwall zu achten.

Passiver Lärmschutz

LPB II - LPB IV — Lärmpegelbereiche

Für Teilbereiche des Plangebietes gelten die festgesetzten Lärmpegelbereiche. Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ entsprechend der nachstehenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80

Beurteilungspegel nachts L_{rN} = 45 dB(A)

Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb der Bereiche mit Außengeräuschpegeln L_{rN} > 45 dB(A) zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten.

Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ zu berücksichtigen.

Auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen in Fenstern von nachts genutzten Räumen kann verzichtet werden, wenn diese über ein weiteres Fenster verfügen, das sich nicht in einer Fassade befindet, in der die Außengeräuschpegel L_{rN} 45 dB(A) überschreiten.

Beurteilungspegel tags L_{rT} = 60 dB(A)

Balkone, Terrassen und Dachterrassen sind innerhalb der Bereiche mit Außengeräuschpegeln L_{rT} > 60 dB(A) mit baulichem Schallschutz (z. B. feststehenden oder beweglichen Glaselementen) auszustatten. Hiervon kann abgewichen werden, wenn wohnungsbezogen nachgewiesen werden kann, dass ein weiterer Außenwohnbereich einem maximalen Außengeräuschpegel L_{rT} ≤ 60 dB(A) ausgesetzt ist.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises gem. DIN 4109-2 ermittelt wird, dass durch eine Grundrissanordnung, die Eigenabschirmung des Baukörpers und / oder die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen (z.B. Garagen, Lärmschutzwände, Verglasungen, etc.) verminderte Anforderungen an den Schallschutz bestehen.

D. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

Fassadengestaltung

Für Hauptbaukörper gilt:
In den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 sind Fassaden ausschließlich in Mauerstein, Verblendung und / oder Klinker in roten bis rotbraunen sowie anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig.
In den allgemeinen Wohngebieten WA1 sowie WA4.1, WA4.2, WA5, WA6.1, WA6.2, WA7, WA8 und WA9 sind darüber hinaus auch Putzbauten in weiß, Holzbauten nur mit naturbelassener, lasierter Fassade oder in einer Fassadenfarbe, die sich an der vorgeschriebenen Klinkerfarbe orientiert, zulässig.
Blockhäuser und Fassaden in Blockhausoptik sind in allen allgemeinen Wohngebieten unzulässig.
Neben den vorstehenden Farb- und Materialvorgaben sind bis zu einem Fassadenanteil von maximal 25 % je Gebäudeseite auch andere Farben und Materialien zulässig.
Fassadenbegrünungen sind ausdrücklich zulässig.

Dachform

GD — In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA4.1, WA4.2, WA6.1, WA6.2, WA8 und WA9 sind als geneigte Dachformen für die Hauptbaukörper ausschließlich Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer zulässig.

SD — In den allgemeinen Wohngebieten WA2, WA3, WA5 und WA7 sind geneigte Dächer ausschließlich als Satteldächer zulässig.

Wird in den allgemeinen Wohngebieten WA2 von der Möglichkeit des Rücksprunges von Teilen des Hauptbaukörpers von der Baulinie (s. textliche Festsetzung C.4) Gebrauch gemacht, darf der zurückspringende Teil des Hauptbaukörpers mit Flachdach ausgestaltet werden. Die jeweilige Traufhöhe des Hauptbaukörpers darf dabei durch das Flachdach nicht überschritten werden.

FD — In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA6.2, WA7, WA8 und WA9 ist für die Hauptbaukörper zusätzlich das Flachdach zulässig.

Die vorstehenden Festsetzungen zur Dachform gelten nicht für eingeschossige Anbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen.

Dacheindeckung / Nutzung solarer Strahlungsenergie

Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist in roten bis rotbraunen, anthrazitfarbenen oder schwarzen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen auszuführen. Für untergeordnete Bauteile (z. B. Dachaufbauten) sind auch andere Materialien zulässig. Glänzende oder glasierte Dachpfannen / Ziegel sind unzulässig, sofern sie nicht der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen.

Abweichend von den vorstehenden Festsetzungen zur Dacheindeckung ist eine Dachbegrünung (siehe textliche Festsetzung C.9) sowie die Anlage von Solar- / Photovoltaikmodulen zulässig. Solar- und Photovoltaikmodule sind bei geneigten und flach geneigten Dächern in einer dem Dach entsprechenden Neigung anzubringen. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind nur bei Flachdächern zulässig.

Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Bei Sattel- und Walmdächern dürfen Dachaufbauten 2/3 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Giebel bzw. Grat einhalten. Beim Zeltdach dürfen Dachaufbauten 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten.
In diesen Maximallängen ist die Möglichkeit zur Überschreitung der Traufhöhe durch Vorbauten, Erker und Zwerchgiebel (siehe Festsetzung C.3) enthalten.

Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung, Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung (Material und Farbe) sowie der Fassadengestaltung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten.

Versiegelung / Oberflächengestaltung von Stellplätzen und ihren Zufahrten

Oberirdische Stellplatzflächen sind einschließlich ihrer Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebunden; drainfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit mindestens 15% Fugenanteil und einer Fugenfüllung aus Kiessand, Splitt o.ä.).

Vorgartengestaltung

Vorgartenflächen

Die gekennzeichneten Vorgartenflächen sind als unbefestigte und nicht versiegelte Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von Steingärten und Steinbeeten (Gartengestaltung mit Schotter, Kies, Splitt etc.) ist innerhalb der Vorgärten unzulässig. Hiervon ausgenommen bleiben landschaftsgärtnerische Gestaltungselemente (z. B. Beeteinfassungen) in geringem Umfang, die für die Grundstückszuwegung und Grundstückszufahrten erforderlichen Flächen sowie die gem. textlicher Festsetzung C.5 zulässigen Stellplätze und Nebenanlagen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Die Verwendung alternativer Materialien (z. B. Maschendraht- oder Drahtgitterzäune) sind nur grundstücksseitig in die Hecke integriert zulässig. In den gekennzeichneten Vorgartenflächen dürfen Einfriedungen eine maximale Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Bei Eckgrundstücken (Baugrundstücke, die an zwei Seiten mit einer gekennzeichneten Vorgartenfläche an die Straßenbegrenzungslinie einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche angrenzen) kann zur Abschirmung von Terrassen und ähnlichen privaten Freibereichen eine maximal 2,00 m hohe Hecke in der Vorgartenfläche zur Anwendung kommen, wenn diese einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhält.

E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

z.B. 6,0 — Maßzahl (in m)

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

102 — Flurstücksnummer

mögliche Grundstückseinteilung

59,55 — NHN-Höhen Straßenausbauplanung (IBAK Ingenieure, Senden, 08/2020)

20,0 — Anbauverbotszone 20m zur Bundesstraße B 235

Sichtdreiecke
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Flächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und sichtbehinderndem Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten.

Bodendenkmäler

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster, Tel. 0251 591-8911 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).
2. Erste Erdbewegungen im Rahmen der Umgestaltung der B 235 sowie der Errichtung der Lärmschutzwälle beidseitig der B 235 sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und / oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Bodenaushub

In der vorbereitenden Bauphase (z. B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Coesfeld umgehend zu verständigen.

Bodenabfälle

Es wird empfohlen, gem. der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Coesfeld Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.
Nach § 5 (4) Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.

Vorsorgender Bodenschutz

Das Auf- und Einbringen von Materialen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht und das Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht nach § 12 BBodSchV ist gemäß § 2 (2) LBodSchG ab einer Menge von 800 m³ bei der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Generell ist hierfür nur geeignetes Material gemäß § 12 (1) BBodSchV zu verwenden.
Die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV sind einzuhalten.

Bei dem Aufbringen von Materialien außerhalb oder unterhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Anforderungen der „M 20 - Technische Regeln Boden 2004" der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall zu beachten.

Der Einsatz von Recycling-Baustoffen (RC-Material) ist durch die sogenannten Verwertererlasse geregelt und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, welche bei der Abteilung Umwelt des Kreises Coesfeld einzuholen ist.

Kampfmittel

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

Gewässerunterhaltung

Für die Gewässerunterhaltung ist sicherzustellen, dass die Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante von 5,00 m eingehalten werden. Zaunanlagen, Bepflanzungen und sonstige Bauten sollten nur nach Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Kreises Coesfeld vorgenommen werden. Für die Gewässerunterhaltung ist vom Grundstückseigentümer sicherzustellen, dass eine Erreichbarkeit (z. B. für den Einsatz von Fahrzeugen und von Maschinen) jederzeit gegeben ist. Die Erhaltung der Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern obliegt den Eigentümern bzw. den Nutznießern der Anlagen, sofern nicht eine anderweitige rechtsverbindliche Regelung getroffen ist bzw. wird.

Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Münsterland" im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen. Bergbau ist im Plangebiet nicht verzeichnet und mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche demnach nicht zu rechnen.

Geländeanfüllungen

Im Zuge der notwendigen Geländeanfüllungen können Materialien in unterschiedlichen Fallgestaltungen auf oder in den Boden eingebracht werden.

Im Wesentlichen handelt es sich dabei um folgende Fallgestaltungen:

1. Auf-/ Einbringung von Materialien auf/ in den Boden bzw. die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht
2. Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht

Aktuell sind die Anforderungen für Fallgestaltung 1 in § 12 der aktuellen BBodSchV (BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (gesetze-im-internet.de) und für Fallgestaltung 2 in dem so genannten „Verfüllerlass“ (Erlass des MKULNV vom 17.09.2014 „Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht / Korrigierte Fassung mit Stand vom 01.12.2014 Korr-Erlass-17-09-2014_Auf_und_Einbringen_von_Materialien.pdf (nrw.de)) vorgegeben.

Zum 01.08.2023 tritt die Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 9. Juli 2021, die so genannte „Mantelverordnung“ (Bundesgesetzblatt (bgbl.de)), in Kraft. Beide o.g. Fallgestaltungen werden in Artikel 2 (novellierte BBodSchV) der „Mantelverordnung“ geregelt. Für beide Fallgestaltungen ist § 6 der neuen BBodSchV anzuwenden. Fallgestaltung 1 wird durch § 7 der neuen BBodSchV konkretisiert und Fallgestaltung 2 durch § 8 der neuen BBodSchV.

Gemäß § 2 Abs. 2 LBBodSchG (SGV Inhalt: Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG - (Fn 3)) | RECHT.NRW.DE) besteht eine Anzeigepflicht bei einer Materialaufbringung von über 800 m³, sofern die Aufbringung nicht Gegenstand eines verbindlichen Sanierungsplanes nach § 13 Abs. 6 BBodSchG oder einer anderen behördlichen Entscheidung ist.

Dem Bebauungsplan beigefügt sind:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (öKon GmbH, Münster, 10/2020)
- Dokumentation zur Schaffung von Ersatzquartieren - Fledermauskästen - zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Huxburg“ (öKon GmbH, Münster, 03/2020)
- Schallimmissionsprognose zum Verkehrs- und Gewerbelärm (Mobilstation) innerhalb des Bebauungsplangebietes „Huxburg“ (uppenkamp + partner, Ahaus, 02/2021)
- Verkehrslärmuntersuchung zum Baugebiet „Huxburg“ bzgl. der Auswirkungen der Neuverkehre auf die Bestandsbebauung (uppenkamp + partner, Ahaus, 02/2021)
- Verkehrsuntersuchung (Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, 03/2020)
- Geruchstechnische Stellungnahme (uppenkamp + partner, Ahaus, 11/2020)

Gegenstand der 2. (vereinfachten) Änderung

Änderungen der Textlichen Festsetzungen

Ergänzende Festsetzungen in grün

Größe des Plangebietes: 21,3 ha, Gemarkung: Senden, Flur: 15, 28 und 49

Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Senden hat am .... beschlossen, diese 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB durchzuführen.
Der Beschluss wurde am .... ortsüblich bekanntgemacht.

Senden, den ....

Täger
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Diese 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde am .... ortsüblich bekanntgemacht.

Senden, den ....

Täger
Bürgermeister

Satzungsbeschluss / Ausfertigung

Diese 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes 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 ausgefertigt.

Senden, den ....

Täger
Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Nach Durchführung der Bekanntmachung ist die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.

Senden, den ....

Täger
Bürgermeister

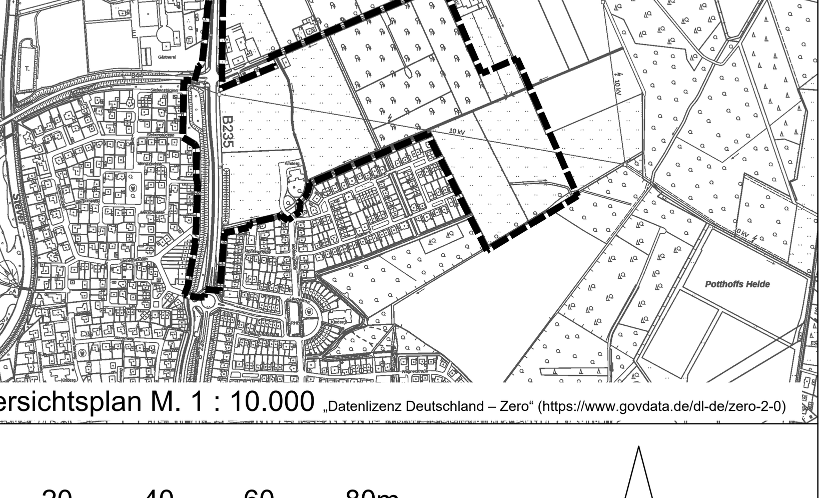
Gemeinde Senden

Ortsteil Senden

Bebauungsplan "Huxburg" 2. (vereinfachte) Änderung

B. Textliche Festsetzungen

Verfahrensstand: Entwurf
Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gem. § 3 (2) BauGB,
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
i.V.m. § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren)



Übersichtsplan M. 1 : 10.000 „Datenlizenz Deutschland – Zero“ (https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

0 20 40 60 80m

Maßstab im Original 1 : 1.000

Norden

Drees & Huesmann Planer

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 7298-0
fax +49 5205 7298-22
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de

28.09.2022 Te