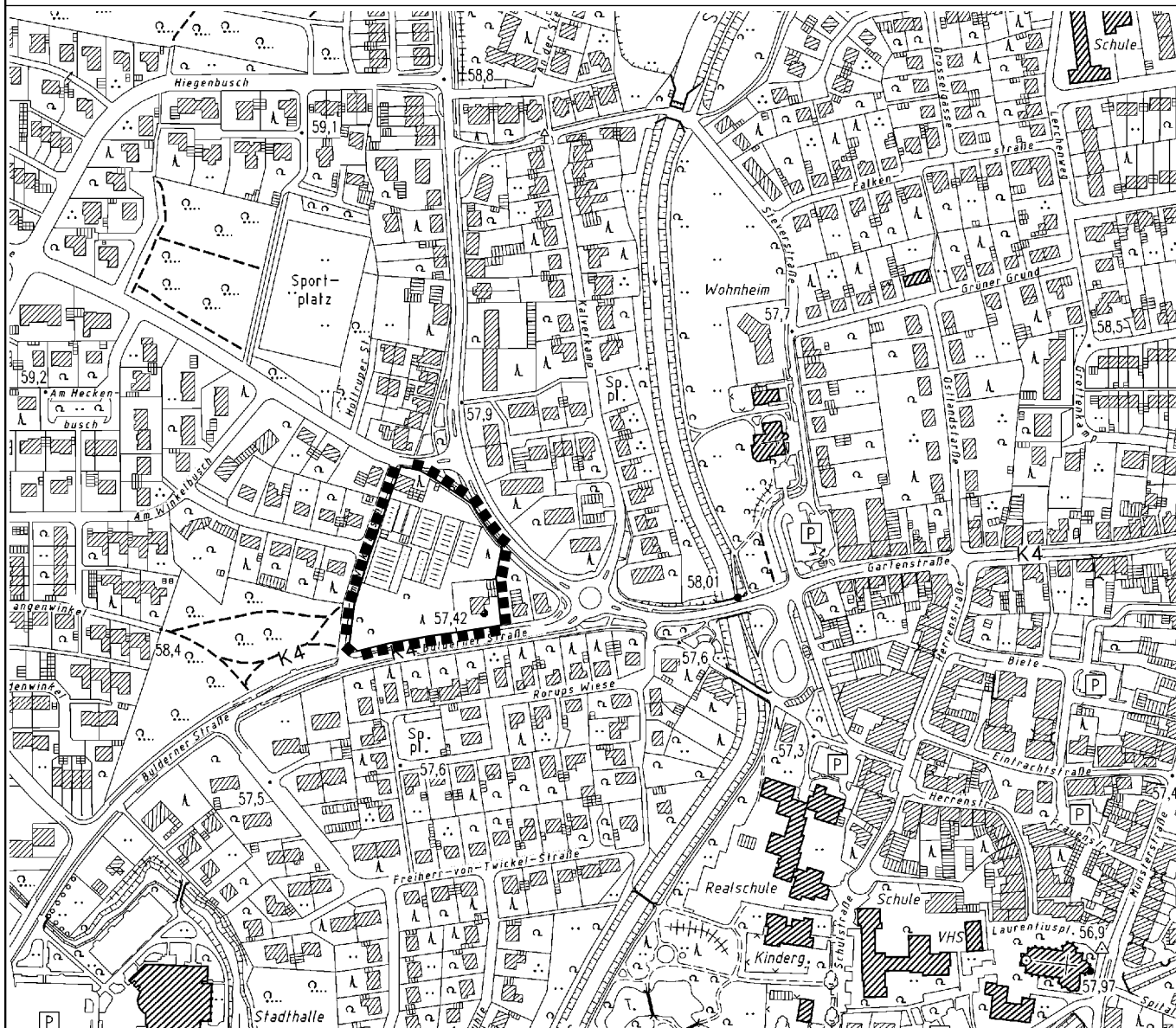


GEMEINDE SENDEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 2

„KALVERKAMP“ – 3. ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	09.03.2020	erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB	
PL ^{GR}			
BEARB.	VI. / Bo		
M.			

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG

WP/ WoltersPartner
Stadtplaner GmbH

Daruper Straße 15 · D-48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408-0 · Fax 9408-100
stadtplaner@wolterspartner.de

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

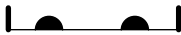
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3



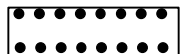
Baugrenze

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



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

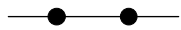


Flächen zum Erhalt von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzung Nr. 6

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

St

Stellplätze



Lärmschutzwand, siehe textliche Festsetzung Nr. 5

☒
57.51


Kanaldeckelhöhe in Meter über NHN

VK=

Verkaufsfläche


Planzeichenerläuterung

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

 Vorhandene Flurstücksgrenze

 Vorhandene Flurstücksgrenze

531 Vorhandene Flurstücksnummer

 Vorhandene Gebäude

 Geplante Stellplatzanordnung

 Geplante Anlieferung

ELS Geplante E-Ladestation

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 Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel – Gartenfachmärkte (SO1)

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO1 wird mit der Zweckbestimmung „Gebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe“ im Sinne des § 11 Abs. 2 S. 2 BauNVO festgesetzt.

Im SO1 sind Gartenfachmärkte mit einer Verkaufsfläche von jeweils 1.000 qm zulässig. Dabei sind folgende Sortimente gem. „Sendener Sortimentsliste 2018“ zulässig:

- Pflanzen/ Samen (nicht-zentrenrelevant)
- Gartenartikel und -geräte (nicht-zentrenrelevant)
- (Schnitt-) Blumen (nahversorgungs- und zentrenrelevant)
- Glaswaren / Porzellan / Keramik (zentrenrelevant)

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

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

1.2 Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscountmärkte (SO2)

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO2 wird mit der Zweckbestimmung „Gebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe“ im Sinne des § 11 Abs. 2 S. 2 BauNVO festgesetzt.

Im SO2 sind Lebensmitteldiscountmärkte mit einer Verkaufsfläche von jeweils 1.250 qm und mit folgenden gemäß „Sendener Sortimentsliste 2018“ zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zulässig:

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

Zentrenrelevante 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 Sonstige Sondergebiet – bzw. 0,9 – für das mit SO2 gekennzeichnete Sonstige 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 Sonstigen Sondergebietes SO2 nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind nicht 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.
- 5.2 Die Anlieferzone ist einzuhausen und die West- und Ostfassade sowie das Dach innerseitig mit schallabsorbierenden Elementen ($\alpha \geq 0,8$) auszustatten.

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 Entlang der Straße „Am Winkelbusch“ sind an der westlichen Seite der Lärmschutzwand Rankpflanzen aus heimischen Gehölzarten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.4 Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzen 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. Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Anlieferzone) sind auch Flachdächer 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 (paläontologisch oder 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).

Erste Erdbewegungen 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. 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.

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

Diese 3. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom __.__.__. bis __.__.__. einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegt.
Diese Auslegung gem. § 4a Abs. 3 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

Aufstellungsverfahren, Rechtsgrundlagen

Der Rat der Gemeinde hat am _____._____ gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 3. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Senden, den

i.V.
Beigeordneter

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kalverkamp“ wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 des Baugesetzbuches wird unverzüglich durchgeführt.

Senden, den

i.V.
Beigeordneter

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes am _____._____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 4 Abs. 6 GO NRW hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist am _____ in Kraft getreten.

Senden, den

Hinweis: Amtsblatt der Gemeinde Senden
vom _____ Nr. _____

Seiten

i.V.
Beigeordneter

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 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.

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.

Planstand:

Einschließlich der 1. Änderung

Einschließlich der 2. Änderung, Wolters Partner, August 2007