

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Gemeindevorstand hat am ... gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bürgermeister
Täger

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am ... gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Dieses wurde im Amtsblatt am 15.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

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.

Bürgermeister
Täger

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat am ... gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Bürgermeister
Täger

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ... bis ... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. 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.

Bürgermeister
Täger

Der Rat der Gemeinde hat am ... gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

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.

Bürgermeister
Täger

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO**
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
 - FH max: Maximale Firsthöhe, in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
 - FH max: Maximale Traufhöhe in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

- ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Vorgartenbereich, siehe textliche Festsetzung Nr. 8
- Sichtdreiecke -nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurstücksgrenze 7386 Flurstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer 64.79 vorhandene Kanaldeckelhöhe in Meter über NHN
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

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

- SD Satteldach
- 30 - 55 ° Dachneigung
- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
- Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen

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).

Planzeichenverordnung 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.

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 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

A FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 - Gebäudehöhe
Die höchstzulässigen First- und Traufhöhen sind in Meter über NHN (Normalhöhennull) in den entsprechenden Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.
 - In den mit WA 2 gekennzeichneten Teilen des Plangebietes dürfen Vorbauten, Erker und Zwerchgiebel die festgesetzte maximale Traufhöhe auf maximal 1/3 der Baukörperlänge überschreiten, jedoch maximal bis zur festgesetzten Firsthöhe.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
 - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind allgemein zulässig. Abweichen davon ist innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenflächen die Errichtung von Nebenanlagen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze für Abfallbehälter und Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern, sofern ein Sichtschutz durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden, Rankgerüste oder im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.
 - Bauliche Anlagen nach § 6 (8) BauO NRW (z.B. Garagen und Carports) sind allgemein zulässig. Hiervon ausgenommen ist der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgartenbereich), dort sind Garagen und Carports nicht zulässig. Bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze sind im Vorgartenbereich zulässig, soweit zwischen Straßenbegrenzungslinie und Stellplatz ein mindestens 1,50 m tiefer Zwischenstreifen berücksichtigt wird.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEI TEN IN WOHNGEBÄUDEN UND MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE** (gem. § 9 (1) Nr. 3 und 6 BauGB)
 - Im allgemeinen Wohngebiet wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten je Einzel- und Doppelhaus auf maximal 4 Wohneinheiten beschränkt, wobei je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.
- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind Flächen für Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebunden; drainfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit mindestens 15 % Fugenanteil und einer Fugenfüllung aus Kiessand, Splitt o.ä.).
- ANLAGEN ZUR ERZEUGUNG ERNEUERBARER ENERGIEN** (gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB)
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 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.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
 - Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum zweiter Ordnung auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm.

B FESTSETZUNGEN GEM. § 89 BauO NRW

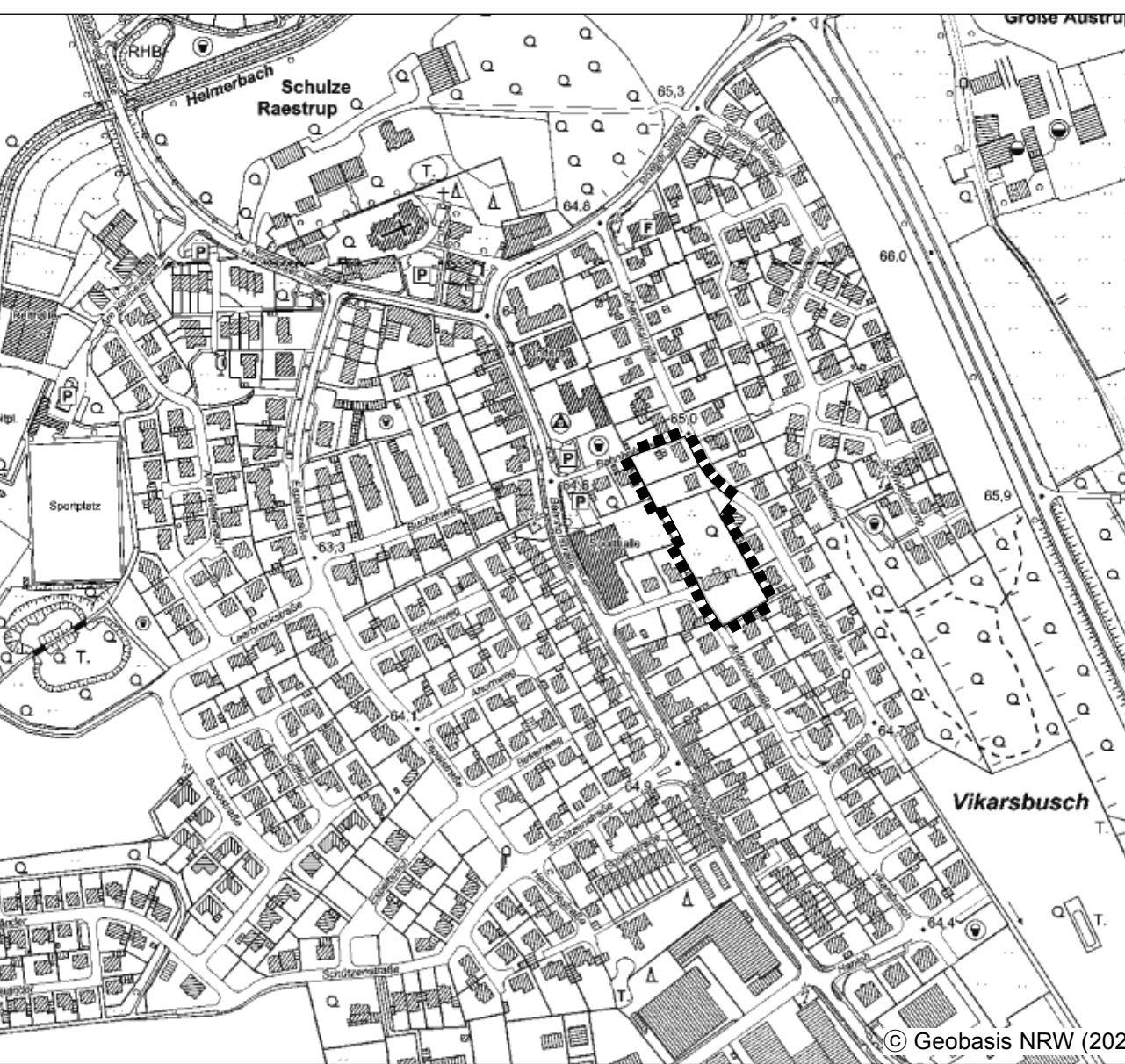
- AUSSENWANDFLÄCHEN**
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rotes, braunes und anthrazitfarbenes Sicht-/ Verblendmauerwerk auszuführen.
- DACHFORM / DACHNEIGUNG**
Die Dächer sind als Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 30° bis 55° auszuführen.
- DACHEINDECKUNG**
Die Dacheindeckung ist in roten, braunen und anthrazitfarbenen Dachpfannen auszuführen. Darüber hinaus ist die Dacheindeckung im mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet nur mit unglasierten Dachpfannen auszuführen.
- DACHAUFBAUTEN / DACHEINSCHNITT**
Dachaufbauten dürfen 2/3 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Giebel bzw. Grat einhalten. In diesen Maximalängen ist die Möglichkeit zur Überschreitung der Traufhöhe durch Vorbauten, Erker und Zwerchgiebel (siehe Festsetzung 2.2) enthalten.
- DÄCHER VON NEBENANLAGEN**
Die Dachflächen von Nebenanlagen (Garagen, Carports, Gartenhäuser, etc.) sind im mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet mindestens extensiv zu begrünen. Eine Kombination mit der Gewinnung solarer Strahlungsenergie ist zulässig.
- STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**
Es sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen zulässig. Die Hauptfirstrichtung ist der längeren Mittellachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Für untergeordnete Baukörper sind abweichende Firstrichtungen zulässig.
- EINHEITLICHE GESTALTUNG VON DOPPELHÄUSERN**
Doppelhäuser sind hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung, Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung (Material und Farbe) sowie der Fassadengestaltung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten.
- VORGÄRTEN**
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 Nr. 3.1 zulässigen Stellplätze und Nebenanlagen („Müll- und Fahrradboxen“).
- EINFRIEDUNGEN**
Einfriedungen sind nur als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Die Verwendung alternativer Materialien (z. B. Maschendraht- oder Drahtgitterzäune) sind nur grundstückseitig 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.

C HINWEISE

- DENKMÄLER**
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 LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG NRW). Erste Archäologie für Westfalen, Am 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 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.
- ARTENSCHUTZ**
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes darf eine Entfernung der bestehenden Gehölze, d. h. Bäume und Sträucher gemäß § 39 BNatSchG nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d. h. vom 01.03. – 30.09. eines jeden Jahres, erfolgen. Dadurch ist gleichzeitig sichergestellt, dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte gegenüber europäischen Vogelarten vorbereitet werden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber an Gebäude gebundene Fledermausarten ist im Zuge von Gebäudeabbrüchen im Rahmen des Anzeigeverfahrens nach der Landesbauordnung eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde notwendig und ggf. gänzlich eine artenschutzrechtliche Prüfung der betroffenen Gebäude durchzuführen.
- 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.

Gemeinde Senden

Bebauungsplan "Zwischen Johannisstraße und Antoniusstraße"



Planübersicht 1 : 5.000	Stand	17.10.2022	Stand: Vorentwurf
Bearb.	VI. / Bo		
Plangröße	60 x 90		
Maßstab	1 : 500		
Planbearbeitung:			