Bürgerversammlung

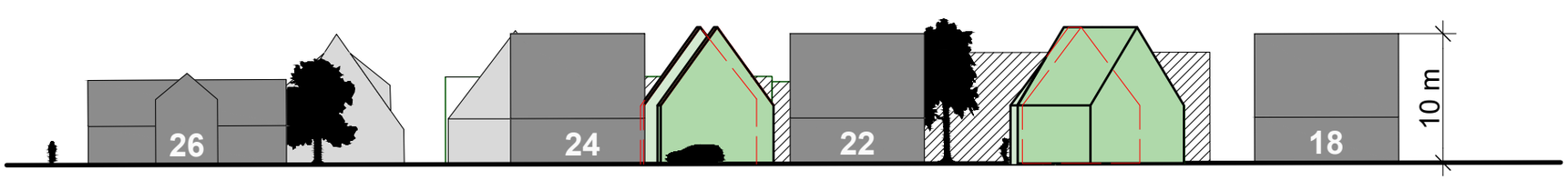
Bebauungsplan „Zwischen Johannis- und Antoniusstraße“

Gemeinde Senden 24.10.2022

Quelle: Datenlizenz Deutschland – Zero-Version 2.0

Bebauungsplan „Zwischen Johannis- und Antoniusstraße“

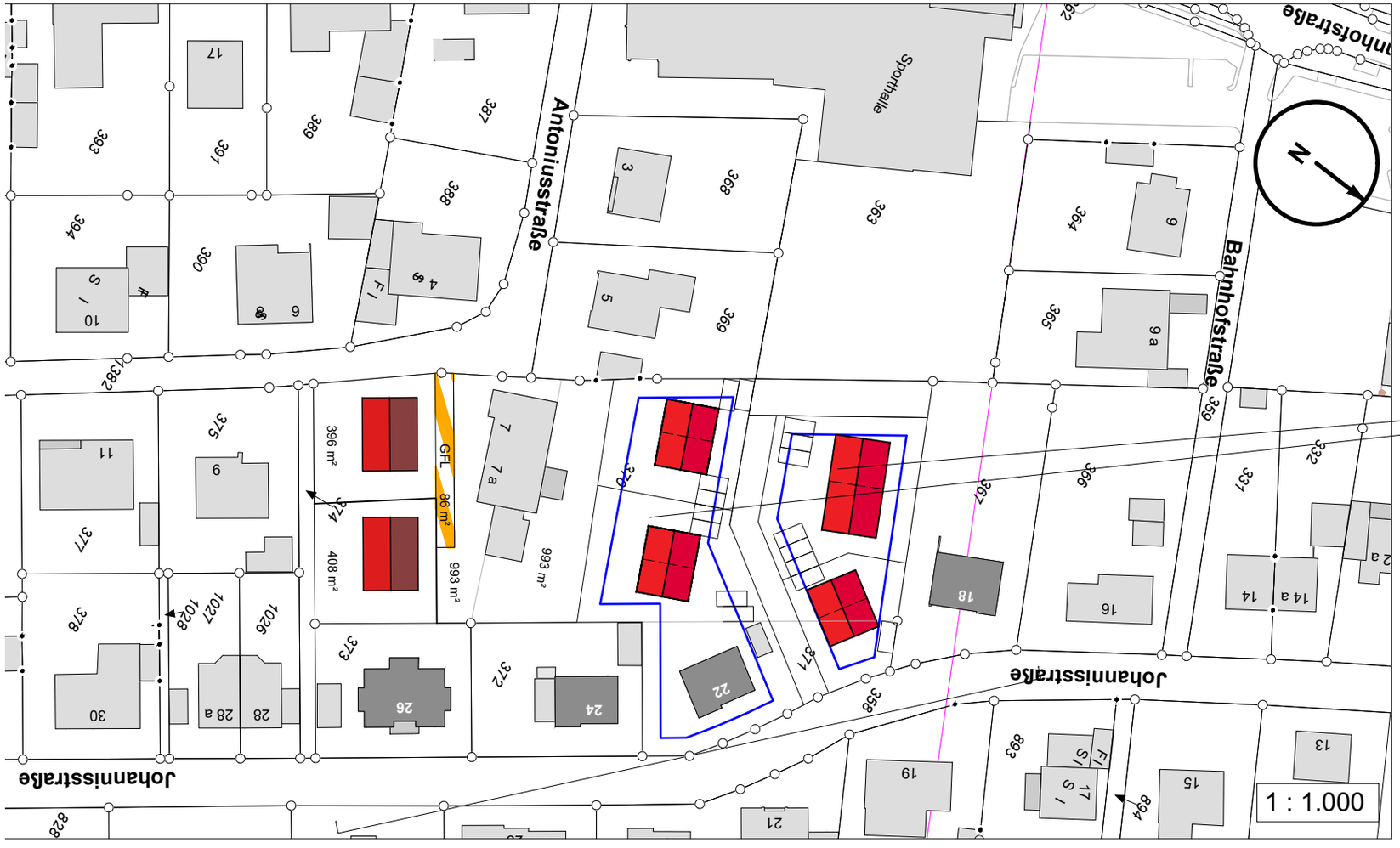
Konkretisierte Planung



Variante 1 - Johannisstraße (Systemansicht aus Nordosten)

1 : 500

Zielkonzept gemäß Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 01.09.2022

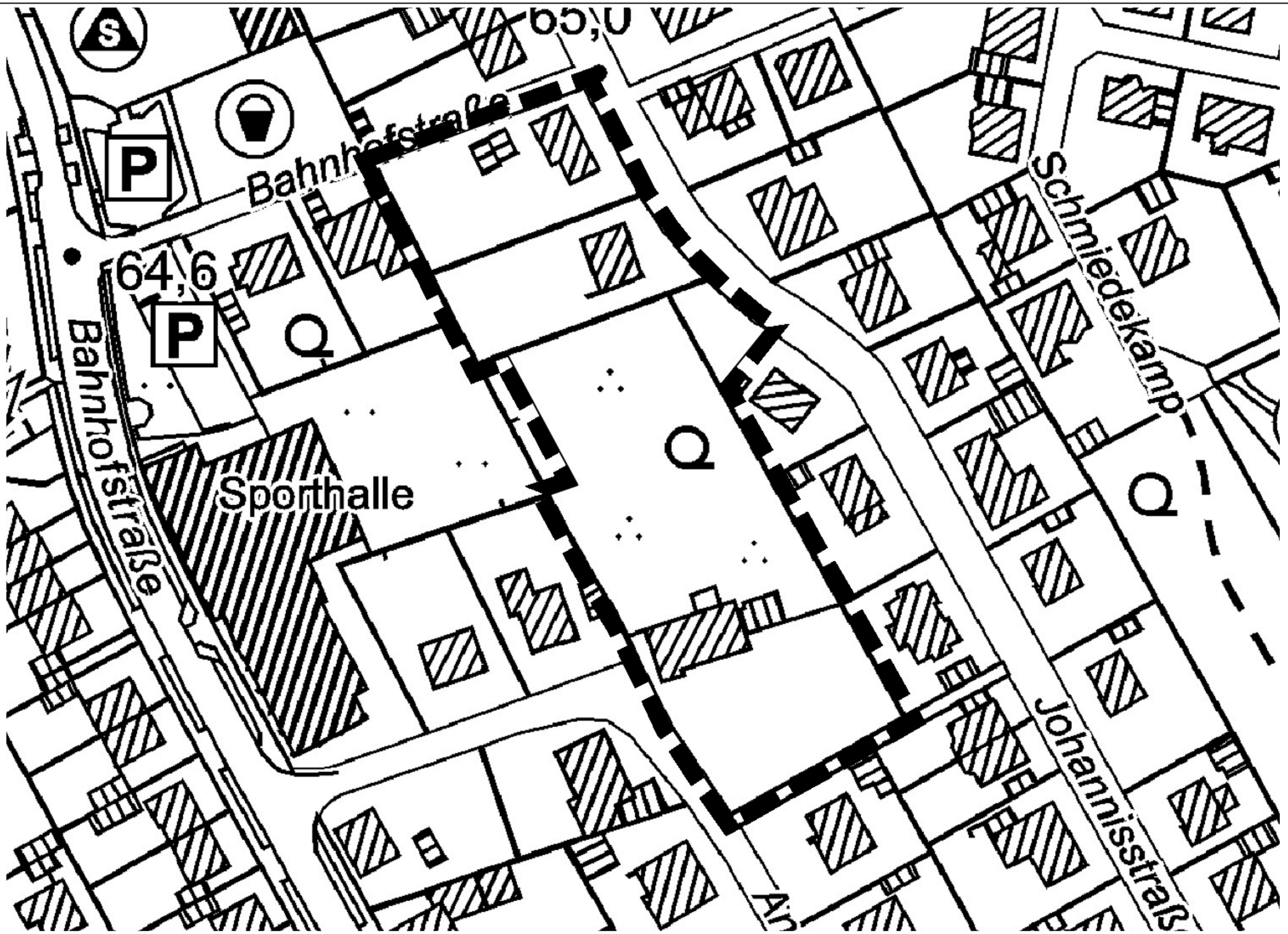


Huesmann architektin
denkmalpflegerin
alvingheide 52
48308 senden
telefon 02536 - 342145 fax 342146 www.architektin-huesmann.de

Senden kommt an!

Lage im Raum

Aufstellungs-
beschluss am
26.01.2021 durch
den Bau- und
Planungsausschuss



Quelle: Datenlizenz Deutschland –
Zero-Version 2.0

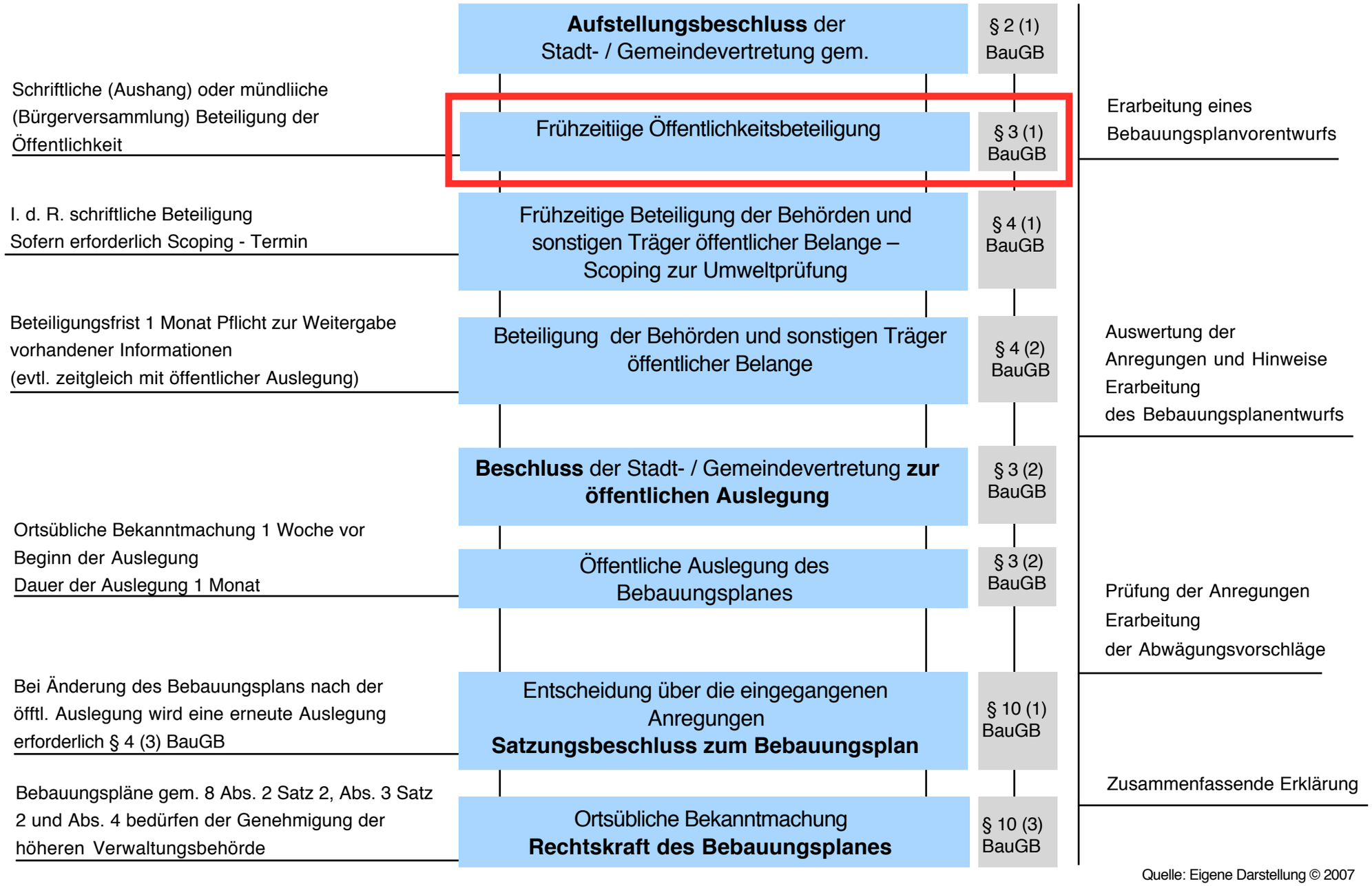
Lage im Raum

Quelle: Datenlizenz Deutschland – Zero-Version 2.0

Bebauungsplan „Zwischen Johannis- und Antoniusstraße“

Verfahrensablauf

Heute:
Bürgerversammlung



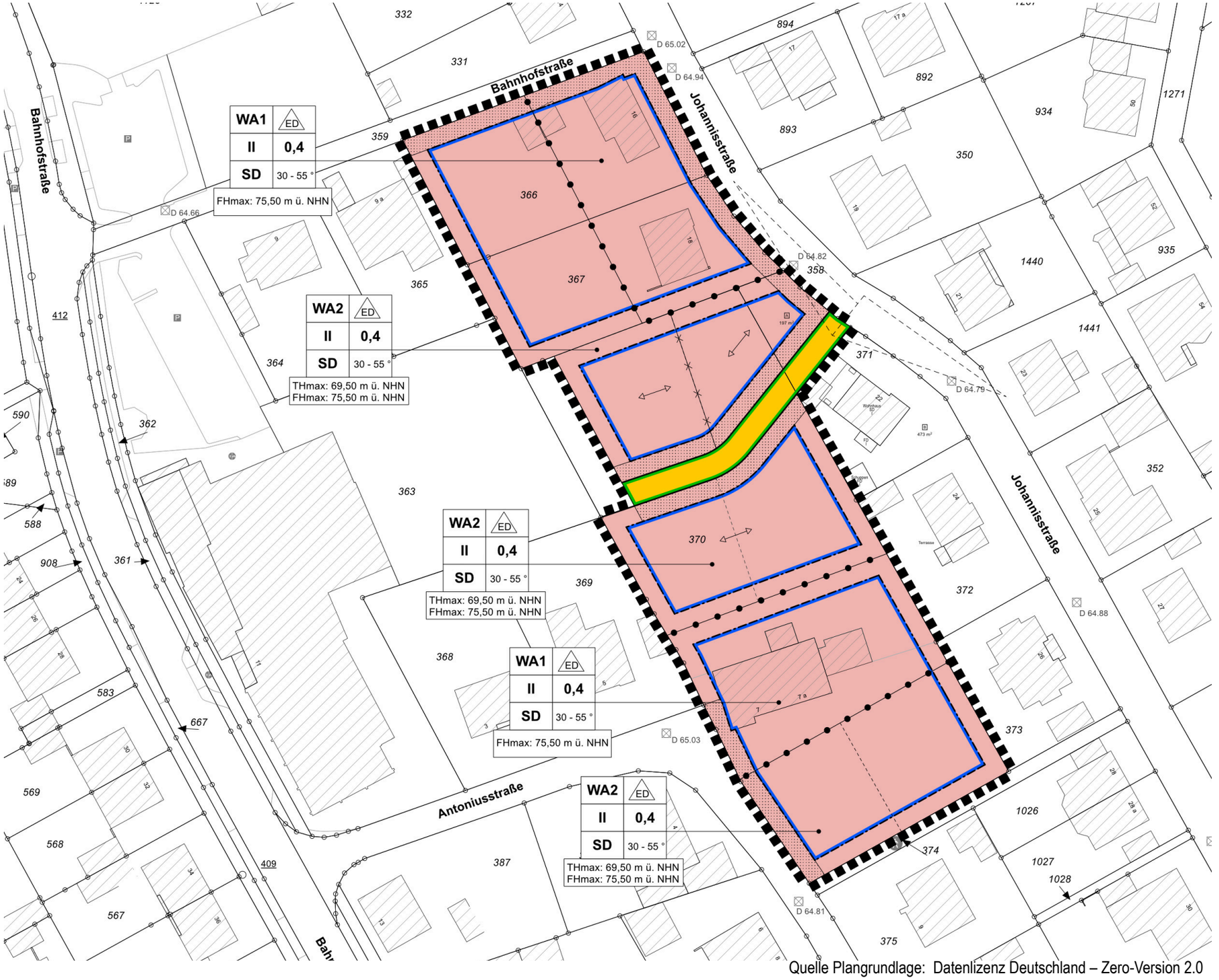
Quelle: Eigene Darstellung © 2007

Bebauungsplan „Zwischen Johannis- und Antoniusstraße“

Vorentwurf

THmax entspricht einer Traufhöhe von ca. 4,50 m

FHmax entspricht einer Firsthöhe von ca. 10,50 m



Quelle Plangrundlage: Datenlizenz Deutschland – Zero-Version 2.0

A FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 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.

2.2 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.

3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

3.1 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind allgemein zulässig. Abweichen davon ist innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenflächen die Errichtung von Nebenanlagen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Standplätze für Abfallbehälter und Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern, sofern ein Sichtschutz durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden, Rankgerüste oder im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

3.2 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.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN UND MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE
(gem. § 9 (1) Nr. 3 und 6 BauGB)

4.1 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.

5. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.1 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, Split o.a¨.).

6. ANLAGEN ZUR ERZEUGUNG ERNEUERBARER ENERGIEN
(gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB)

6.1 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.

7. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

7.1 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

1. AUSSENWANDFÄCHEN
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rotes, braunes und anthrazitfarbenes Sicht-/ Verblendmauerwerk auszuführen.

2. DACHFORM / DACHNEIGUNG
Die Dächer sind als Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 30° bis 55° auszuführen.

3. 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.

4. 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 Maximallängen ist die Möglichkeit zur Überschreitung der Traufhöhe durch Vorbauten, Erker und Zwerchgiebel (siehe Festsetzung 2.2) enthalten.

5. 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.

6. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
Es sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen zulässig. Die Hauptfirstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Für untergeordnete Baukörper sind abweichende Firstrichtungen zulässig.

7. EINHEITLICHE GESTALTUNG VON DOPPELHÄUSERN
Doppelhäuser sind hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung, Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung (Material und Farbe) sowie der Fassadengestaltung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten.

8. 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“).

9. 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.

C HINWEISE

1. 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 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 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.

2. ARTENSCHUTZ

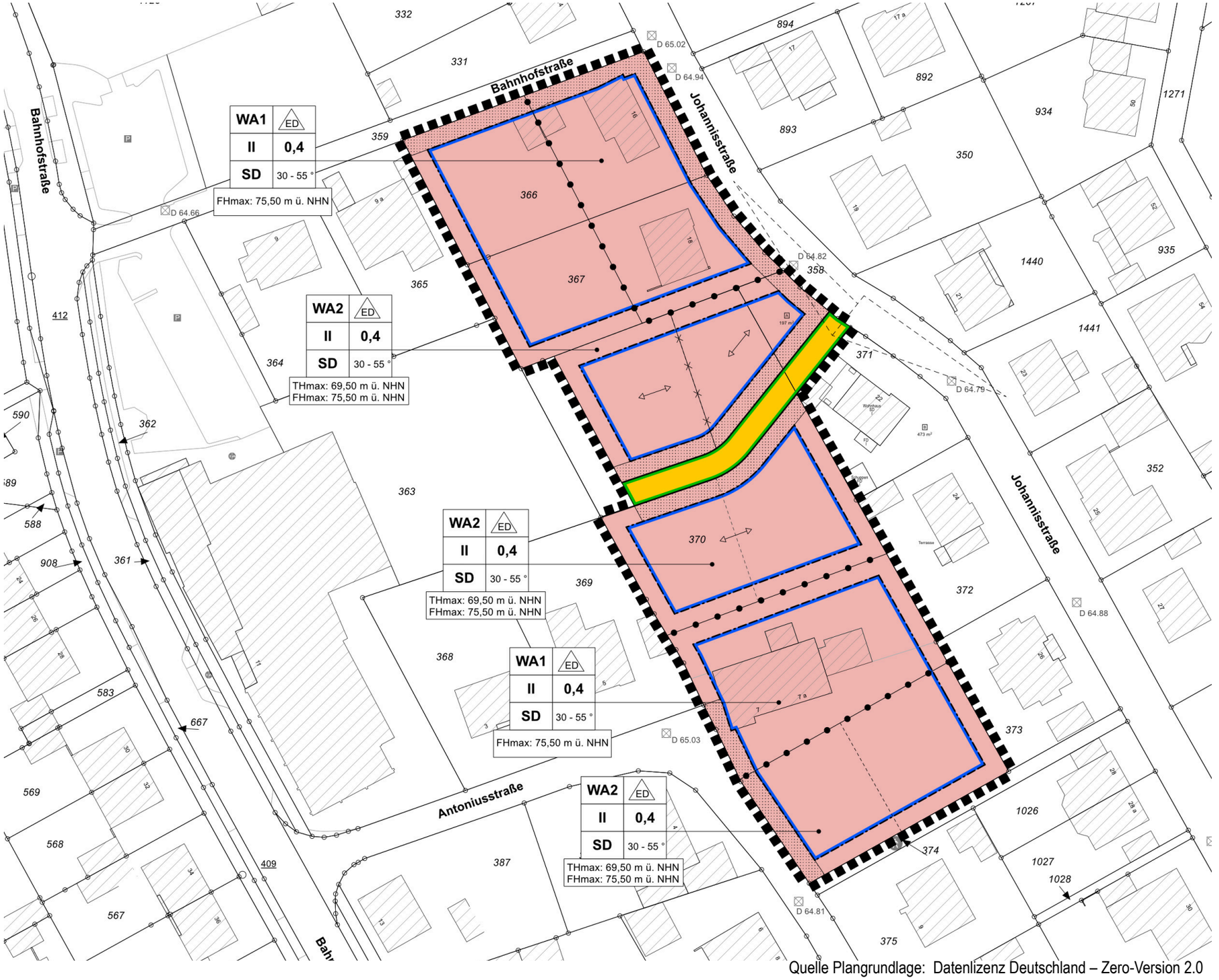
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes darf eine Entfernung der bestehenden Gehölze, d.h. Bäume und Sträucher gemäß § 39 BNatSchG nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.03. – 30.09. eines jeden Jahres, erfolgen. Dadurch ist gleichzeitig sichergestellt, dass keine artenschutzrechtlichen 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. ganzjährig eine artenschutzrechtliche Prüfung der betroffenen Gebäude durchzuführen.

3. 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.

Bebauungsplan „Zwischen Johannis- und Antoniusstraße“

Vorentwurf



Quelle Plangrundlage: Datenlizenz Deutschland – Zero-Version 2.0

Anmerkungen und Fragen?

Gemeinde Senden 24.10.2022

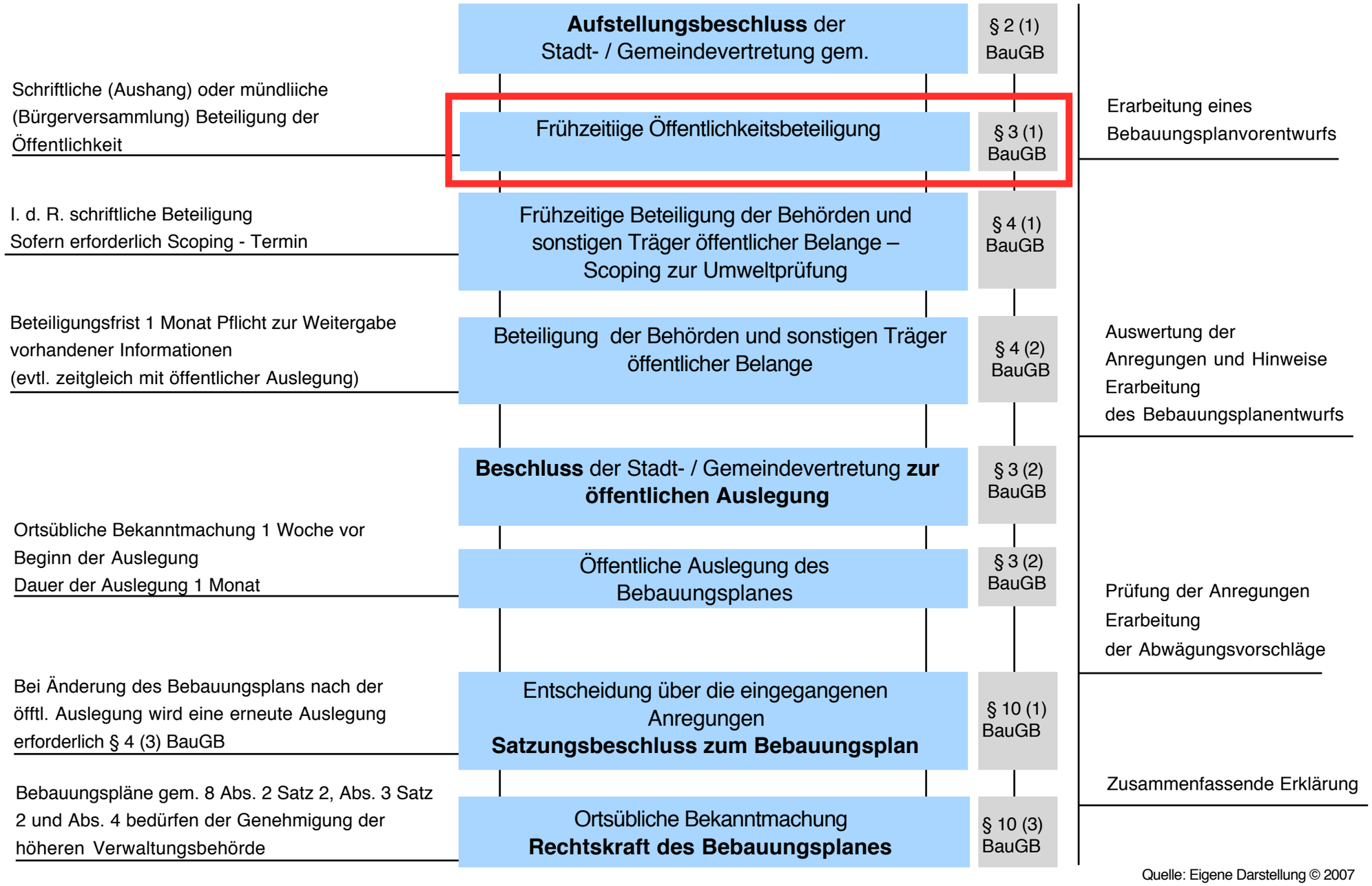
Quelle: Datenlizenz Deutschland – Zero-Version 2.0

Bebauungsplan „Zwischen Johannis- und Antoniusstraße“

Verfahrensablauf / Ausblick

Frühzeitige Öffentlichkeits-beteiligung vom 31.10.2022 bis 25.11.2022

Öffentliche Auslegung Anfang 2023



Quelle: Eigene Darstellung © 2007

Bürgerversammlung

Bebauungsplan „Zwischen Johannis- und Antoniusstraße“

Vielen Dank!

Gemeinde Senden 24.10.2022

Quelle: Datenlizenz Deutschland – Zero-Version 2.0

Bebauungsplan „Zwischen Johannis- und Antoniusstraße“

Städtebaulicher Entwurf 2020