

GEMEINDE SENDEN

BEBAUUNGSPLAN 'BRENNEREIGELÄNDE PALZ'

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM MAI '98 Einschliesslich der Änderungen gem. Ratsbeschluß vom 23.06.1998

PL^{GR}

BEARB. BO

M. 1 : 500

0 5 10 15 20 30 m



GEMEINDEDIREKTOR

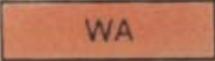
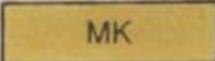
PLANBEARBEITER

WOLTERS PARTNER

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

-  WA Allgemeines Wohngebiet siehe textliche Festsetzung Nr.
-  MK Kerngebiet siehe textliche Festsetzung Nr.

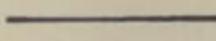
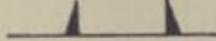
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl
- F H max = Maximale Firsthöhe bezogen auf zugeordnete Erschließungsstraße
siehe textliche Festsetzung Nr.

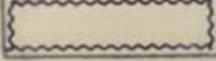
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- o Offene Bauweise siehe textliche Festsetzung Nr.
-  Baulinie
-  Baugrenze

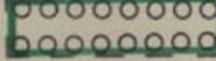
VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

-  Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Einfahrtbereich

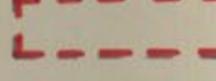
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

-  Fläche für die Wasserwirtschaft

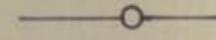
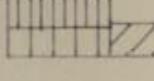
FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

-  Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-  Zu erhaltende Einzelbäume

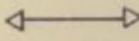
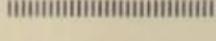
SONSTIGE PLANZEICHEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
-  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- St Stellplätze

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

-  Vorhandene Flurstücksgrenze
- 123 Vorhandene Flurstücksnummer
-  Vorhandene Gebäude
-  Vorhandenes Gebäude nicht katasteramtlich eingemessen
-  Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9(4) BauGB

-  Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
- 40 - 50 ° Dachneigung
- T H max = Maximale Traufhöhe
-  Mauer / Gitter zu erhalten bzw. zu ergänzen

1) Außenwandmaterial

Ziegelmauerwerk - rotbraun

glatte bis leichtaufgerauhte Oberfläche, unglasiert – zulässige Steinformate sind Normal- und Reichsformat.

Verfugung ist in Abstimmung auf das Steinmaterial in hellbeige oder zementgrau auszuführen.

Heimischer Naturstein (Sandstein)

Glattes, unpoliertes Material, in Platten oder Quaderformaten.

Glatter und farbig nachbehandelter Putz

Weißer bis grauer Putz

Holzverkleidungen dunkelbraun / anthrazitgrau

2) Farbgebung

Die Farbgebung darf nicht störend wirken und muß sich in den Farbwerten der Umgebung anpassen. Eine grelle oder glänzende Farbgebung ist unzulässig.

3) Loggien, Erker, Balkone

Im Verlauf der an den öffentlichen Straßenraum direkt angrenzenden Fassaden sind keine Loggien und Balkone zulässig. In diesen Bereichen können Erker ausgebildet werden, sofern sie nicht mehr als 1,0 m auskragen. Die Erkerbreite muß sich in ihren Abmessungen den jeweiligen Fenstergliederungen der Gebäude anpassen.

4) Kragplatten und außenliegender Sonnenschutz

Kragplatten sind unzulässig. Als außenliegende Sonnenschutzmaßnahme sind nur einfarbige oder zweifarbige gestreifte (Blockstreifen) Markisen zulässig.

Für die Farbgebung gilt Nr. 2. Ein Aufdruck von Schriftzügen und Symbolen ist nicht zulässig.

Die Markisenanlage ist an den Gebäudeteilen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen hinweisen, auf den jeweiligen Rhythmus der Fenster- und Türöffnungen abzustimmen.

5) Dachform

Dächer sind (- sofern nicht durch die verbindliche Bauleitplanung als Flachdach zugelassen -) nur mit steilen Satteldächern auszubilden.

Abweichende Dachformen (Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, Mansarddach) sind unzulässig.

Ausnahmsweise wird für den geplanten Getränkemarkt im MK 2 - Gebiet ein Tonnendach zugelassen.

6) Dacheindeckung

Als Dachdeckung sind erlaubt:

Dachziegel rot bis rotbraun als Hohlziegel oder Hohlfalzziegel.

Für besondere Bauteile können Metallbleche verwandt werden, sofern der Flächenanteil 20 % der Dachfläche nicht überschreitet.

Für den geplanten Getränkemarkt im MK 2 - Gebiet ist ausnahmsweise eine Metalblecheindeckung zulässig.

Schrägdachverglasungen und Dachflächenfenster sind nur auf der dem Straßenraum abgewandten Gebäudeseite erlaubt.

7) Dachüberstände

Die Dachüberstände an den Traufen dürfen max. 0,30 m betragen.

Am Ortgang darf der Überstand max. 0,15 m erreichen, wobei ortstypische Materialien und Konstruktionen zu verwenden sind.

Ortstypische Materialien sind:

- Windfedern aus Holz
- Ortgangpfannen mit unterlegter Ortgangblende aus Holz oder Metall
- Ziegelstein- oder Putzprofilierungen mit in Mörtel aufgesetzten Abschlußpfannen.

Über die Dachflächen hinausragende Giebelscheiben können mit Metall- oder Werksteinplatten abgedeckt werden.

8) Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur zulässig, sofern sie im Format auf die in den unteren Geschossen vorhandenen lichten Fensteröffnungen abgestimmt sind. Die max. Breite darf 2,0 m nicht überschreiten.

Die Summe der Dachaufbauten darf max. 50 % der gesamten Gebäudebreite betragen. Es sind nur Schleppgauben oder Spitzgauben zulässig.

Zwischen den Gauben ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten, der Abstand zum Ortgang beträgt mind. 1,3 m.

Die Ansichtsflächen sind jeweils hochrechteckig auszuführen.

9) Fenster und Türen

Fenster- und Türöffnungen sind hochrechteckig auszuführen. Fensterbänder sind unzulässig. Die Gesamtbreite der Fenster- und Türöffnungen darf 0,75 % der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreiten.

Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Sie müssen aus der Gesamtfassade entwickelt sein. Durch Pfeiler von mind. 0,24 m Breite sind Schaufensteröffnungen mit stehenden hochrechteckigen Formaten zu gewährleisten.

Fenster- und Türkonstruktionen sind in ihrer Farbgebung auf die Gesamtfassade abzustimmen. Metallfenster sind unzulässig.

Für Schaufensteranlagen sind ausnahmsweise einbrennlackierte Metallkonstruktionen zulässig. Rahmenlose Fensterkonstruktionen sind nicht erlaubt.

Fenster aus Glasbausteinen sind nicht zulässig.

10) Werbeanlagen

Im Antragsverfahren für Neu- und -umbauten sind die geplanten Werbeflächen zu kennzeichnen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig und direkt vor der Fassade anzubringen. Sie haben sich in Form, Dimension und Farbgebung den angrenzenden Architekturelementen unterzuordnen.

Werbeanlagen sind an vorspringenden Gebäudeteilen (z.B. Erkern), an Balkonen, an Brand- bzw. freien Giebelwänden, Dächern, an Einfriedigungen sowie innerhalb der Ober- und Dachgeschoßfenster unzulässig.

Schriftzüge zur Eigenwerbung sind mit einem Abstand von max. 0,05 m an der Fassade anzubringen.

Die Höhe der Schriftzüge darf 0,40 m nicht überschreiten. Die Schriftzüge dürfen nur horizontal und parallel an den Fassaden angebracht werden. Die Gesamtlänge darf 40 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten, maximal jedoch nur 3,0 m betragen.

Zulässige Materialien sind:

- Stahlblech, farbig behandel
- Alublech, natur oder farbig behandel
- Edelstahl und Messingblech

Alle Werbeanlagen dürfen nur in einer Höhe zwischen 2,5 m (Unterkante) und 3,8 m (Oberkante) an der Fassade befestigt werden, bezogen auf Oberkante der direkt anschließenden Verkehrsfläche (Bürgersteig). Dabei ist zwischen der Oberkante der Werbeanlage und der Unterkante der Obergeschoßfensterbank oder Fensterlaibung ein Mindestabstand von 0,20 m einzuhalten.

Bewegliche (laufende) und solche Lichtwerbungen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird, sind unzulässig.

Dauerhafte Produkt- und Firmenwerbung als Scheibenaufkleber sind unzulässig. Ein Bekleben ist nur aus Anlaß von zeitlich begrenzten Sonderaktionen (Räumungsverkauf, Jubiläum o.ä.) erlaubt.

Hinter den Scheiben der Schaufenster abgehängte Werbeträger sind zulässig, sofern ein Mindestabstand von 0,40 m von der Scheibe eingehalten wird.

Werbeausleger sind senkrecht zur Fassade anzubringen. Die Auskragung darf 1,0 m nicht überschreiten. Die jeweilige Schildgröße darf max. 0,75 m hoch, 0,60 m breit und 0,05 m stark sein.

Je Fassade ist nur ein Werbeausleger zulässig.

11) Mülltonnen und sonstige Müllbehälter

Müllbehälter sind nur innerhalb von Gebäuden unterzubringen, sofern sie nicht durch Holzblenden, Abmauerung oder Abpflanzung der Einsicht vom öffentlichen Straßenraum entzogen sind.

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsflächen mit ortskerntypisch Branchen unzulässig.

2) Gem. § 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO

- a) Im Kerngebiet ist die gem. § 7 (2) Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) unzulässig.
- b) Im Kerngebiet MK¹ ist ausschließlich Einzelhandel (SB - Markt) mit einer Verkaufsfläche von 800 qm zulässig.
- c) Im Kerngebiet MK² ist ausschließlich ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 260 qm zulässig.

3) Gem. § 9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die Firsthöhe darf die in der Planzeichnung jeweils festgesetzte Höhe nicht überschreiten. Der Bezugspunkt ist die Oberkante zugeordnete Erschließungsstraße und wird von der Gemeinde Senden angegeben.

4) Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet mit festgesetzter offener Bauweise, wird die maximale Baukörperlänge mit 25,0 m begrenzt.

5) Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO

Im Kerngebiet sind Gebäude in offener Bauweise zu errichten, wobei jedoch eine Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m zulässig ist.

6) Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

7) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- a) Auf den Stellplatzflächen sind anteilig je 4 Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen
- b) Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen. Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

HINWEISE

DENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzel-funde 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).

Der Beginn von Ausschachtungs- und Abtragungsarbeiten ist dem Westf. Museum für Archäologie, Referat Mittelalter, Königstraße 46, 48143 Münster, 4 Wochen vor Baubeginn mitzuteilen, damit eine baubegleitende Beobachtung organisiert werden kann.

Die Abtragung des Mutterbodens ist nur in Absprache mit Vertretern des Westf. Museums für Archäologie gestattet, anschließend ist die Fläche bis zur Freigabe durch das Westf. Museum für Archäologie freizuhalten.

Aufgedeckte Befunde (Mauern, Fundamente, Holzkonstruktionen und deren Reste, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit) müssen untersucht und dokumentiert werden. Die dafür nötige Zeit ist ohne Entschädigungsanspruch einzuräumen.

Den Mitarbeitern des Westf. Museums für Archäologie ist für archäologische Beobachtungen, Untersuchungen und Dokumentationen das Betreten der Baustelle zu gestatten.

PFLANZGEBOT

Für den Bebauungsplanbereich soll ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in der zuletzt geänderten Fassung.

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218).

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666).

§ 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juni 1989 in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeinde Senden

Ortsteil Senden

2. Änderung des Bebauungsplanes "Brennereigelände Palz"

Gemarkung: Senden
Flur: 24
Flurstücke: 520 tlv., 1826

Gebietsabgrenzung:

im Norden: das Flurstück 520 und 1826 querend bis zur östlichen Grenze des Flurstückes 1826,
im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstückes 1826 tlv.,
im Süden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 520 und 1826,
im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstückes 520 tlv.

Bestandteile der Bebauungsplanänderung:

- A1. Nutzungsplan Satzungsfassung 1998
- A2. Nutzungsplan 2. Änderung
- B. Rechtsgrundlagen
- C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
- D. Baugestalterische Festsetzungen
- E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist dieser Bebauungsplanänderung:
- Begründung

B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3151);
Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.03.2013 (GV NRW S. 142);
Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV NRW S. 878);
Das Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.03.2013 (GV NRW S. 133).
Anmerkung:
Zuwendungen gegen die gem. § 86 BauO NRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gem. § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

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

- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- In dem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO sind gem. § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO Läden mit zentralrelevantem Sortiment gem. Sendener Sortimentsliste (Junker und Kruse, Dortmund, April 2009) ausgeschlossen.
- Grundflächenzahl, Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen
Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.
maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,6 Die festgesetzte Grundflächenzahl überschreitet die Obergrenze des § 17 BauNVO. Gemäß § 17 (2) Ziffer 1 - 3 BauNVO werden die Bedingungen für die Zulässigkeit der Überschreitung erfüllt (siehe hierzu Ausführungen in der Begründung).
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe der baulichen Anlagen
maximale Traufhöhe in Metern
Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.
Eine Unterbrechung der Traufe ist ausnahmsweise auf der straßenabgewandten Seite (Westseite) zulässig.
maximale Firsthöhe in Metern
Die Firsthöhe wird am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen. Trauf-, First- und Gebäudehöhe werden von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Münsterstraße) gemessen. Als Geländeoberfläche im Sinne des § 2 (4) BauO NRW wird die mittlere Höhe der dazugehörigen fertigen Erschließungsfläche an der privaten Grundstücksgrenze festgesetzt.
Die maximale Gebäudehöhe (GH).
Die Gebäudehöhe wird am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut (Dachabschluss Attika) gemessen.
- DN 40-52° Dachneigung
FD Flachdach

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO

- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- In dem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO sind gem. § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO Läden mit zentralrelevantem Sortiment gem. Sendener Sortimentsliste (Junker und Kruse, Dortmund, April 2009) ausgeschlossen.
- Grundflächenzahl, Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen
Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.
maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,6 Die festgesetzte Grundflächenzahl überschreitet die Obergrenze des § 17 BauNVO. Gemäß § 17 (2) Ziffer 1 - 3 BauNVO werden die Bedingungen für die Zulässigkeit der Überschreitung erfüllt (siehe hierzu Ausführungen in der Begründung).
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe der baulichen Anlagen
maximale Traufhöhe in Metern
Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.
Eine Unterbrechung der Traufe ist ausnahmsweise auf der straßenabgewandten Seite (Westseite) zulässig.
maximale Firsthöhe in Metern
Die Firsthöhe wird am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen. Trauf-, First- und Gebäudehöhe werden von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Münsterstraße) gemessen. Als Geländeoberfläche im Sinne des § 2 (4) BauO NRW wird die mittlere Höhe der dazugehörigen fertigen Erschließungsfläche an der privaten Grundstücksgrenze festgesetzt.
Die maximale Gebäudehöhe (GH).
Die Gebäudehöhe wird am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut (Dachabschluss Attika) gemessen.
- DN 40-52° Dachneigung
FD Flachdach

C.3 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

- g geschlossene Bauweise
- Baugrenze
Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Grundflächenzahl nicht entgegensteht.
- überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Firstrichtung für die Baukörper

C.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

- GF Geh- und Fahrrecht zugunsten der Erschließung des Flurstückes 507.

D. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 13 und 86 BauO NRW - Baugestalterische Festsetzungen

Außenwandmaterial
- Ziegelmauerwerk - rotbraun;
- glatte bis leicht aufgeraute Oberfläche, unglasiert - zulässige Steinformate sind Normal- und Reichsformat;
- Verfugung in Abstimmung auf das Steinmaterial in hellbeige oder zementgrau ausführen;
- heimischer Naturstein (Sandstein);
- glattes, unpoliertes Material, in Platten oder Quaderformaten;
- glatter und farbig nachbehandelter Putz;
- weißer bis grauer Putz;
- Holzverkleidungen dunkelbraun / anthrazitgrau

Farbgebung
Die Farbgebung darf nicht störend wirken und muss sich in den Farbwerten der Umgebung anpassen. Eine grelle oder glänzende Farbgebung ist unzulässig.

Kragplatten und außenliegender Sonnenschutz
Kragplatten sind unzulässig. Als außenliegende Sonnenschutzmaßnahme sind nur einfarbige oder zweifarbige gestreifte (Blockstreifen) Markisen zulässig.

Zur Farbgebung siehe oben "Farbgebung". Ein Aufdruck von Schriftzügen und Symbolen ist nicht zulässig.

Die Markisenanlage ist an den Gebäudeteilen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen hinweisen, auf den jeweiligen Rhythmus der Fenster- und Türöffnungen abzustimmen.

Dachform und Dachneigung
Dächer sind (sofern nicht durch die verbindliche Bauleitplanung als Flachdach (FD) zugelassen) nur mit Satteldächern mit einer Neigung von 40-52° auszubilden.

Flachdächer sind innerhalb der Bereiche mit geneigten Dächern ausnahmsweise zulässig, wenn diese an den offenen Gebäudeseiten (Westseite / Ostseite) in der Ansicht von geneigten Dächern verdeckt werden.

Abweichende Dachformen (Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, Mansarddach) sind unzulässig.

Für Gebäudeteile, die als Dachterrassen / Freizeite den Gebäudeabschluß bilden, sind Flachdächer (FD) zulässig.

Dacheindeckung
Als Dacheindeckung sind erlaubt:
Dachziegel rot bis rotbraun als Hohlziegel oder Hohlhalbziegel.

Für Bauteile können Metallbleche verwandt werden, sofern der Flächenanteil 20 % der Dachfläche nicht überschreitet.

Dachüberstände
Die Dachüberstände an den Traufen dürfen max. 0,30 m betragen.
Am Ortsgang darf der Überstand max. 0,15 m erreichen, wobei ortstypische Materialien und Konstruktionen zu verwenden.

Ortstypische Materialien sind:
- Windfedern aus Holz,
- Ortsgangpannen mit unterlegter Ortsgangblende aus Holz oder Metall,
- Ziegelstein- oder Putzprofilierungen mit in Mörtel aufgesetzten Abschlusspannen.

Über die Dachflächen hinausragende Giebelscheiben können mit Metall- oder Werksteinplatten abgedeckt werden.

Dachaufbauten
Dachaufbauten sind nur zulässig, sofern sie im Format auf die in den unteren Geschossen vorhandenen leichten Fensteröffnungen abgestimmt sind. Die max. Breite darf 2,00 m nicht überschreiten.

Zwischen den Gauben ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten, der Abstand zum Ortsgang beträgt mind. 1,30 m.

Die Ansichtflächen sind jeweils hochrechteckig auszuführen.

Fenster und Türen
Fensterbänder sind unzulässig. Die Gesamtbreite der Fenster- und Türöffnungen darf 75 % der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreiten.

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie müssen aus der Gesamtfassade entwickelt sein. Durch Pfeiler von mind. 0,24 m Breite sind Schaufensteröffnungen mit stehenden hochrechteckigen Formaten zu gewährleisten.

Fenster- und Türkonstruktionen sind in ihrer Farbgebung auf die Gesamtfassade abzustimmen. Metallfenster sind unzulässig.

Für Schaufensteranlagen sind ausnahmsweise einbrennlackierte Metallkonstruktionen zulässig. Rahmenlose Fensterkonstruktionen sind nicht erlaubt.

Fenster aus Glasbausteinen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen
Im Antragsverfahren für Neu- und Umbauten sind die geplanten Werbeflächen zu kennzeichnen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig und direkt vor der Fassade anzubringen. Sie haben sich in Form, Dimension und Farbgebung den angrenzenden Architekturelementen unterzuordnen.

Werbeanlagen sind an vorspringenden Gebäudeteilen (z.B. Erkern), an Balkonen, an Brand- bzw. freien Giebelwänden, Dächern, an Einfriedungen sowie innerhalb der Ober- und Dachgeschossfenster unzulässig.

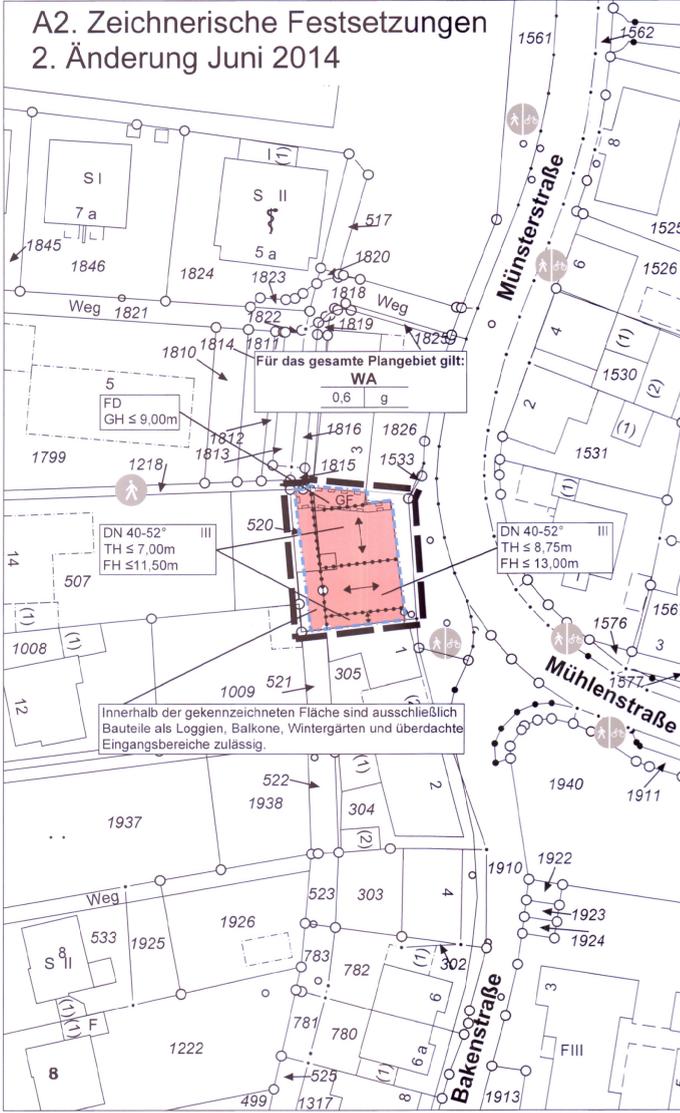
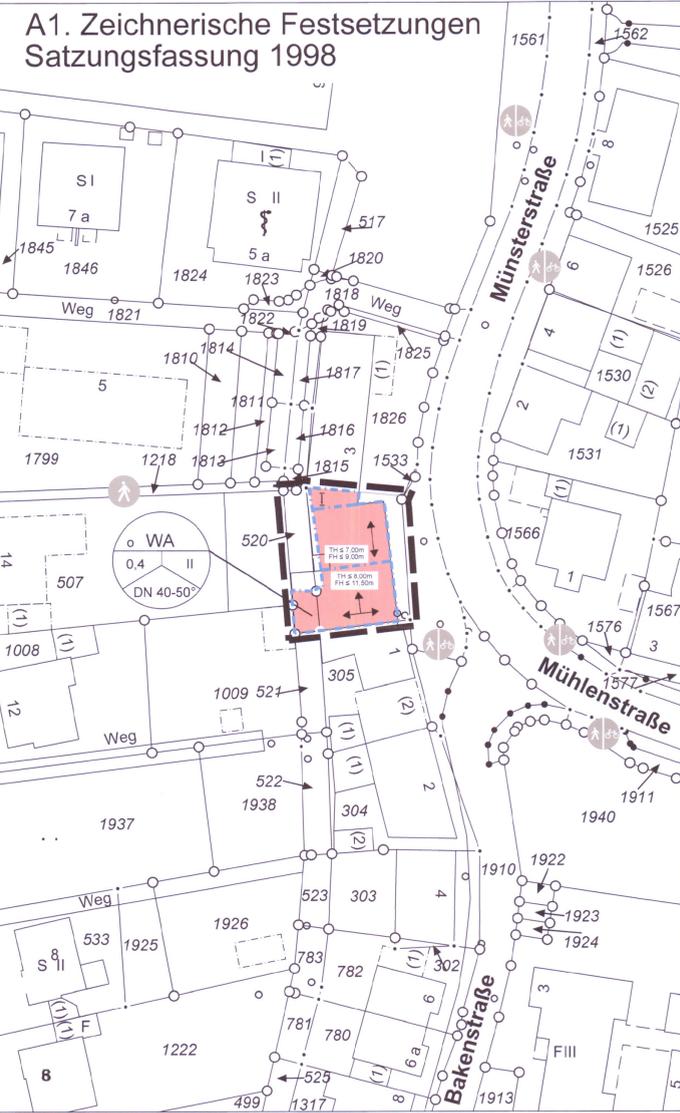
Schriftzüge zur Eigenwerbung sind mit einem Abstand von max. 0,05 m an der Fassade anzubringen.

Die Höhe der Schriftzüge darf 0,40 m nicht überschreiten. Die Schriftzüge dürfen nur horizontal und parallel an den Fassaden angebracht werden. Die Gesamtlänge darf 40 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten, maximal jedoch nur 3,00 m betragen.

Zulässige Materialien sind:
- Stahlblech, farbig behandelt,
- Alublech, natur oder farbig behandelt,
- Edelstahl und Messingblech

Alle Werbeanlagen dürfen nur in einer Höhe zwischen 2,50 m (Unterkante) und 3,80 m (Oberkante) an der Fassade befestigt werden, bezogen auf Oberkante der direkt anschließenden Verkehrsfläche (Bürgersteig). Dabei ist zwischen der Oberkante der Werbeanlage und der Unterkante der Obergeschossfensterbank oder Fensterleibung ein Mindestabstand von 0,20 m einzuhalten.

Bewegliche (laufende) und solche Lichtwerbungen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird, sind unzulässig.



Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der zurzeit gültigen Fassung.
Stand der Planunterlage im beplanten Bereich:
() z.B. Bebauung
() z.B. Flurstücksnachweis
Mai 2014
Mai 2014

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Gemeindeentwicklungsausschusses des Rates der Gemeinde Senden am 13.05.2014 aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am 30.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Senden, den 17.09.2014
In Vertretung
(Stephan)
Beigeordneter
Bürgermeister

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 25.07.2014 bis 29.08.2014 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 16.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Senden, den 17.09.2014
In Vertretung
(Stephan)
Beigeordneter
Bürgermeister

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Brennereigelände Palz" wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Senden, den 17.09.2014
In Vertretung
(Stephan)
Beigeordneter
Bürgermeister

Coesfeld, den

Kreis Coesfeld - Katasteramt
Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV NRW S. 666) vom Rat der Gemeinde Senden vom 16.09.2014 als Satzung beschlossen worden.

Senden, den 17.09.2014
In Vertretung
(Stephan)
Beigeordneter
Bürgermeister

Dieser Plan mit Begründung wird gem. § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der Bereithaltung sind am 28.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Senden, den 03.11.2014
In Vertretung
(Stephan)
Beigeordneter
Bürgermeister

Dauerhafte Produkt- und Firmenwerbung als Scheibenaufkleber sind unzulässig. Ein Bekleben ist nur aus Anlass von zeitlich begrenzten Sonderaktionen (Räumungsverkauf, Jubiläum o. ä.) erlaubt.

Hinter den Scheiben der Schaufenster abgehängte Werbeträger sind zulässig, sofern ein Mindestabstand von 0,40 m von der Scheibe eingehalten wird.

Werbeausleger sind senkrecht zur Fassade anzubringen. Die Auskrantung darf 1,00 m nicht überschreiten. Die jeweilige Schildgröße darf max. 0,75 m hoch, 0,60 m breit und 0,05 m stark sein.

Je Fassade ist nur ein Werbeausleger zulässig.
Mülltonnen und sonstige Müllbehälter
Müllbehälter sind nur innerhalb von Gebäuden unterzubringen, sofern sie nicht durch Holzblenden, Abmauerung oder Abpflanzung der Einsicht vom Straßenraum entzogen sind

E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

z.B. 3,0 Maßzahl (in m)
vorhandene Bebauung
vorhandene Flurstücksgrenze
26 Flurstücksnummer

Denkmäler
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 Senden und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An der Speicher 7, 48157 Münster, Tel. 0251 591-8911 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

Der Beginn von Ausschachtungs- und Abtragungsarbeiten ist dem LWL-Archäologie für Westfalen, 4 Wochen vor Baubeginn mitzuteilen, damit eine baubegleitende Beobachtung organisiert werden kann.
Die Abtragung des Mutterbodens ist nur in Absprache mit Vertretern des LWL-Archäologie für Westfalen gestattet, anschließend ist die Fläche bis zur Freigabe durch das LWL-Archäologie für Westfalen freizuhalten.

Aufgedeckte Befunde (Mauern, Fundamente, Holzkonstruktionen und deren Reste, Verankerungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit) müssen untersucht und dokumentiert werden. Die dafür nötige Zeit ist ohne Entschädigungsanspruch einzuräumen. Den Mitarbeitern des LWL-Archäologie für Westfalen ist für archäologische Beobachtungen, Untersuchungen und Dokumentationen das Betreten der Baustelle zu gestatten.

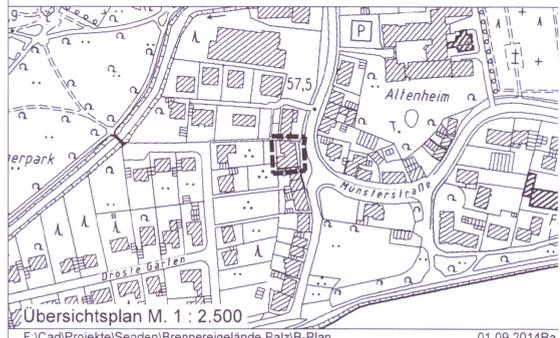
Größe des Plangebietes: 0,04 ha, Gemarkung: Senden, Flur: 24

Gemeinde Senden

Ortsteil Senden

2. Änderung des Bebauungsplanes "Brennereigelände Palz"

Verfahrensstand:
Satzung gem. § 10 (1) BauGB



Drees Huesmann
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon 05205 3230/6502
fax 05205 22679
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de