



# Gemeinde Senden

## Ortsteil Senden

### Bebauungsplan

### "Zwischen Dortmund-Ems-Kanal / Mühlenstraße / Bakenstraße"

Gemarkung: Senden                      Flur: 24 und 25

Flurstücke: 289, 294, 420 tlw., 535, 937, 1509,  
1590, 1591

#### Gebietsabgrenzung:

im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 1588 (Teilfläche Mühlenstraße) der Flur 24 und Flurstück 420 (Wegeparzelle) nach Osten querend der Flur 25;

im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstückes 500, das Flurstück 420 nach Süden querend bis zur nördlicher Grenze des Flurstückes 433 (Dortmund-Ems-Kanal) der Flur 25;

im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 433 (Dortmund-Ems-Kanal), durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 293 und 1263 der Flur 24;

im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes 1313 (tlw. - Bakenstraße) der Flur 24.

#### Bestandteile des Bebauungsplanes:

- A. Zeichnerische Festsetzungen
- B. Rechtsgrundlagen
- C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
- D. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- E. Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- Begründung

## B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);

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 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

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

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986);

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 Gesetz vom 28.10.2008 (GV NRW S. 644);

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 Gesetz vom 30.06.2009 (GV NRW S. 380);

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 11.12.2007 (GV NRW S. 708).

Anmerkung:

Zu widerhandlungen 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

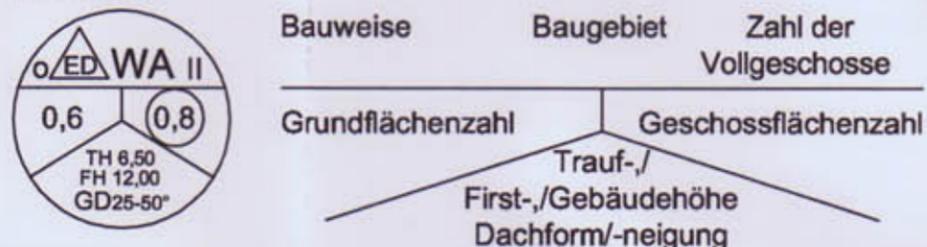
### C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

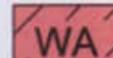
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

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



 Allgemeines Wohngebiet 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 Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

0,6 maximale Grundflächenzahl (GRZ)

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 zu diesem Bebauungsplan).

 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Staffelgeschoss (Vollgeschoss / Gebäuderücksprung des abschließenden Geschosses:

Bei der Ausführung der Hauptgebäude mit II - Vollgeschossen im südlichen Teil des Plangebietes kann als abschließendes Geschoss zusätzlich ein Staffelgeschoss ausgeführt werden.

Für das Staffelgeschoss gilt, dass dieses als ein um mindestens 1,50 m zu dem darunterliegenden Geschoss an allen Gebäudeseiten zurückgesetztes Geschoss auszuführen ist.

Ausgenommen hiervon sind Fassadenteile mit Erschließungsbauteilen wie Treppen- und Aufzugstürme, überdachte Laubengänge und überdachte Dachterrassen.

Höhe der baulichen Anlagen

TH 6,50

Die maximale Traufhöhe des Hauptbaukörpers beträgt 6,50 m,

FH 12,00

die maximale Firsthöhe 12,00 m und

GH 12,00

die maximale Gebäudehöhe 12,00 m.

Tauf-, Firsthöhe und Gebäudehöhe werden von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche gemessen.

Als Geländeoberfläche im Sinne des § 2 (4) BauO NRW wird die mittlere Höhe der dazugehörigen fertigen Erschließungsfläche an der privaten Grundstücksgrenze festgesetzt.

Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Firsthöhe wird am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss / Attika bzw. am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

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



offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a abweichende Bauweise

In Abweichung von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit größeren Abmessungen als 50,0 m zulässig.

Baugrenze

Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Grundflächenzahl nicht entgegensteht.



überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Hauptfirstrichtung der Hauptbaukörper

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

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig.

St Fläche für Stellplätze

C.6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen (incl. Verkehrsgrün)

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche (Fahrbahn, öffentliche Parkflächen, Baumanpflanzungen usw.) erfolgt im Zuge der Straßenausbauplanung.

C.7 Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Parkanlage

Private Grünfläche (Gartengrundstück)

C.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20, 25 BauGB

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

Die festgesetzte Fläche ist mit heimischen, standorttypischen Gehölzen zu bepflanzen.

C.11 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, 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

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen

In den gekennzeichneten Bereichen (Lärmpegelbereich III und IV) müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume i.S.v. § 48 BauONRW) die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß (erf. R' w, res) gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 - Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8 erfüllt werden.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel LA (dB(A))	erf. bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile erf. R' w, res (dB(A))	
		Wohnräume	Büroräume
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den gekennzeichneten Bereichen sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen.

D. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 13 und 86 BauO NRW

Dachform/ GD Als Dachform ist im Norden nur das geneigte Dach (Satteldach, -neigung: Walmdach, Krüppelwalmdach und das gegenläufige Pultdach - mindestens 1/3 der Gebäudetiefe) mit einer Dachneigung von 25-50° zulässig. Diese Festsetzungen gelten nicht für eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen. Bei Doppelhäusern sind nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen. GD/FD Im Süden sind flach geneigte Dächer/Flachdächer mit Dachneigungen von maximal 10° im Südosten und maximal 25° im Südwesten zulässig.

Einfriedungen: Innerhalb des südlichen Bereiches im Plangebiet (WA - abweichende Bauweise) sind Einfriedungen auf der privaten Grünfläche und auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB nur als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Versiegelung: Flächen für Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebunden; drainfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit mindestens 15% Fugenanteil und einer Fugenfüllung aus Kiessand, Splitt o.ä.). Die nicht nach BauO NRW notwendigen Flächen für Stellplätze und Zufahrten sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

z.B. Maßzahl (in m)

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrnze

26 Flurstücksnummer

Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.

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 Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungs-

stätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

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.

Es wird empfohlen, gem. der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Coesfeld Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der zurzeit gültigen Fassung. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) August 2009 (bzgl. Flurstücksnachweis) August 2009

Die Festlegung der städtebaulichen Planung i. V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei als Bestandteil dieses Bebauungsplanes) ist geometrisch eindeutig.

Coesfeld, den

Kreis Coesfeld - Katasteramt  
Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Bau- und Planungsausschusses des Rates der Gemeinde Senden vom 09.06.2009 aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am 04.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Senden, den 18.09.2009

In Vertretung  
(Stephan)  
Beigeordneter

Die Information der Öffentlichkeit fand vom 04.09. bis 18.09.2009 statt.

Senden, den 18.09.2009

In Vertretung  
(Stephan)  
Beigeordneter

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 21.10. bis 24.11.2009 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 13.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Senden, den 18.09.2009

In Vertretung  
(Stephan)  
Beigeordneter

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 17.12.2009 als Satzung beschlossen worden.

Senden, den 18.09.2009

In Vertretung  
(Stephan)  
Beigeordneter

Der Bebauungsplan "Zwischen Dortmund-Ems-Kanal / Mühlenstraße / Bakenstraße" wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Senden, den 18.09.2009

In Vertretung  
(Stephan)  
Beigeordneter

Dieser Plan mit Begründung wird gem. § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der Bereithaltung sind am 07.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Senden, den 07.09.2010

In Vertretung  
(Stephan)  
Beigeordneter

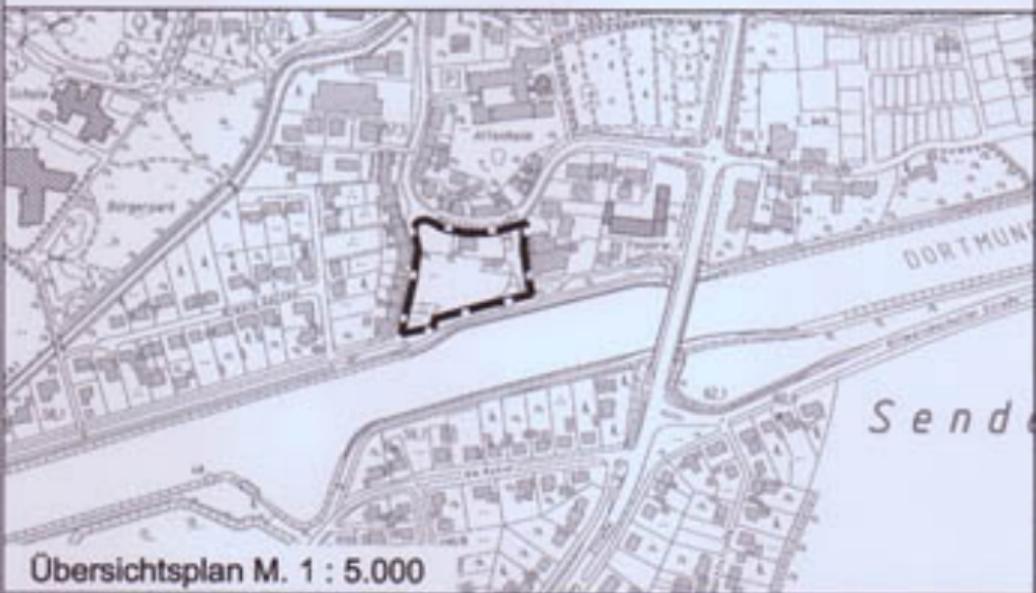
# Gemeinde Senden

## Ortsteil Senden

### Bebauungsplan

### "Zwischen Dortmund-Ems-Kanal / Mühlenstraße / Bakenstraße"

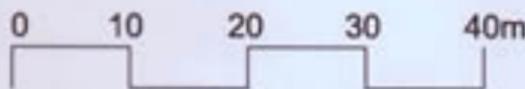
Verfahrensstand:  
Satzung



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

F:\Cad\Projekte\Senden\Bebauungsplan D-E-K\Mühlenstraße\Satz-Fass

04.12.2009MÜ.



Maßstab im Original 1 : 500

04.12.2009



Norden

**Drees**  **Huesmann**  
Planer

Vennhofallee 97  
D-33689 Bielefeld  
fon 05205.3230/6502  
fax 05205.22679  
info@dhp-sennestadt.de  
www.dhp-sennestadt.de