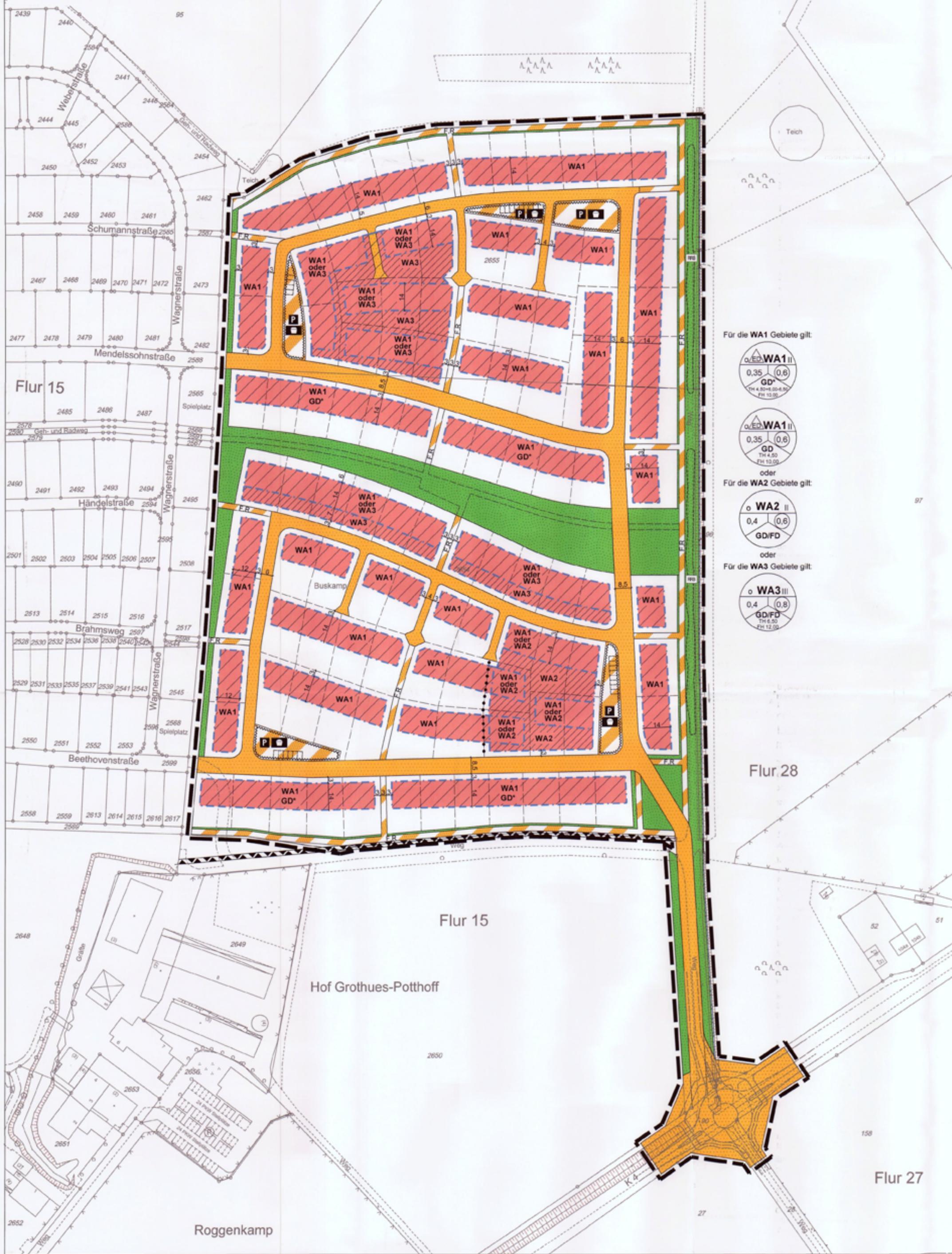


A. Zeichnerische Festsetzungen



Für die WA1 Gebiete gilt:



oder

Für die WA2 Gebiete gilt:



oder

Für die WA3 Gebiete gilt:



Flur 15

Flur 15

Flur 28

Flur 27

Hof Grothues-Potthoff

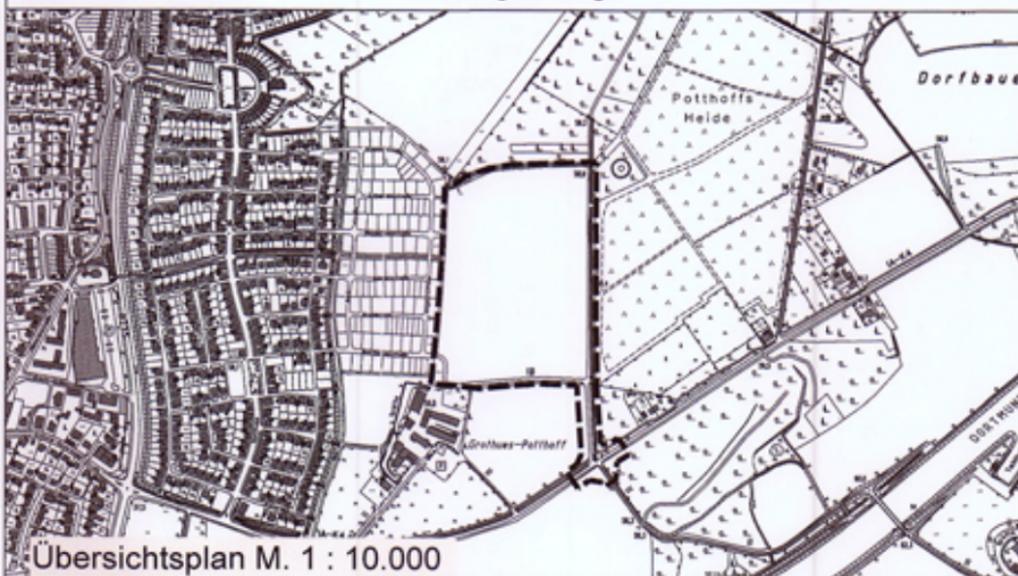
Roggenkamp

Gemeinde Senden

Ortsteil Senden

Bebauungsplan "Buskamp"

Verfahrensstand:
Satzungsfassung



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

F:\Cad\Projekte\Senden\Buskamp\Satzfass

17.12.2010Te.

0 20 40 60 80m

Maßstab im Original 1 : 1.000

17.12.2010



Norden

Drees  **Huesmann**

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

Gemarkung: Senden

Flur: 15, 27 und 28

Flurstück: 2655, 2654 tlw., 2650 tlw., 158 tlw.,
96 tlw., 97 tlw., 90 tlw., 28 tlw., 27 tlw.

Gebietsabgrenzung:

im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 2655 der Flur 15;

im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstückes 96 (tlw.) der Flur 28;

im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 2654 der Flur 15 und Teilflächen zur Errichtung eines Kreisverkehrs auf den Flurstücken 97 und 90 der Flur 28, 158, 28 und 27 der Flur 27 sowie 2650 der Flur 15;

im Westen: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 2654 und 2655 der Flur 15.

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 mit Umweltbericht

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 vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 1193), in Kraft getreten am 01.03.2010;

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 17.12.2009 (GV NRW S. 863);

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 17.12.2009 (GV NRW S. 950);

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 16.03.2010 (GV NRW S. 185).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723)

16. BImSchV Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)

18. BImSchV Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 18.07.1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2006 (BGBl. I S. 324).

Messung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen bei Freizeitanlagen, Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (Freizeitlärmmrichtlinie) vom 23.10.2006

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26.09.1998

Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen (Parkplatzlärmstudie); Schriftenreihe Heft 89, Bayer. Landesamt für Umweltschutz, 6. Auflage, 2007

Anmerkung: Zuwiderhandlungen 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



WA1

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.

Gem. § 1 (5) BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO:

- Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

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.

WA2

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 gilt von WA1 abweichend:

Zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.

WA3

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 gilt von WA1 abweichend:

Zulässig sind:

- Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen,
- Wohngebäude, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind gem. § 9 (1) Ziffer 8 BauGB.

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

z.B. 0,35 maximale Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. 0,6 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen

z.B. maximale Traufhöhe in Metern

TH 4,50

Innerhalb der mit GD* gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Traufhöhe von maximal 4,50 m auf der Nordseite und mindestens 6,00 m und maximal 6,50 m auf der Südseite zulässig. Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten. Für die Gebäude, die nur zur Südseite mit einer Traufhöhe von mindestens 6,00 m und maximal 6,50 m errichtet werden dürfen, sind Dachaufbauten an dieser Seite unzulässig.

(siehe Pkt. D. Dachaufbauten)

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

z.B. maximale Firsthöhe in Metern

FH 10,00

Die Firsthöhe wird am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Tauf- und Firsthöhe 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.

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

o offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

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



überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Stellung der baulichen Anlagen

Innerhalb der WA1-Gebiete sind die Hauptbaukörper mit ihren Firsten zwingend in West-Ost-Richtung auszurichten.

Innerhalb der WA2- und WA3-Gebiete sind Abweichungen davon zulässig.

Die Festsetzung gilt nicht für Gebäude mit Zeltdächern.

C.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen wird in den **WA1**-Gebieten pro Wohngebäude beim Einzelhaus auf zwei Wohnungen und bei einer Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt.

C.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Bauliche Anlagen nach § 6 (11) BauO NRW (z.B. Garagen und Carports) sind allgemein zulässig, wenn sie einen seitlichen und hinteren Mindestabstand von 1,00 m zur Verkehrsfläche und/oder öffentlichen Grünfläche einhalten und dieser Meter mit bodenständigen Gehölzen und Sträuchern eingegrünt und dauerhaft unterhalten wird. Im Vorgartenbereich sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports nicht zulässig.

C.7 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

— Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsflächen

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahn, öffentliche Parkflächen, Baumanpflanzungen usw.) erfolgt im Zuge der Straßenausbauplanung auf der Grundlage des Bebauungsplanes und der textlichen Festsetzungen.



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F,R

Fuß- und Radweg



Öffentliche Parkfläche / Spielbereich

C.8 Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB



Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Parkanlage / Grünzug / Spielplatz /
Straßen-, Wegebegleitgrün



Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken (Das Regenrückhaltebecken innerhalb der Grünfläche gilt als Vormerkung).

- C.9** Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Ziffer 16 BauGB



Wasserflächen (Graben - am Ostrand des Plangebietes)

- C.10** 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

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine Schallschutzeinrichtung mit mindestens 1,50 m Höhe ab Geländeoberkante - vorhandene Betriebszufahrt der Hofstelle Grothues-Potthoff- zu errichten. Es ist auf dichte Anschlüsse an Boden und Wänden zu achten, um Schalldurchstrahlungen durch Undichtigkeiten zu vermeiden. Das Schalldämm-Maß der verwendeten Wände muss im montierten Zustand mindestens $RW = 25$ dB betragen.

Hinweis:

Die Schallschutzeinrichtung ist unter der Voraussetzung der Ausweitung der Öffnungszeiten des Gastronomiebetriebes über 22.00 Uhr hinaus innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „2. Erweiterung Mönkingheide - Langeland“ entlang der Betriebszufahrt zu errichten. Dazu bedarf es einer Änderung des Bebauungsplanes 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „2. Erweiterung Mönkingheide - Langeland“, um die Schallschutzeinrichtung festzusetzen. Notwendige Flächen zur Errichtung der Schallschutzeinrichtung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Buskamp“ sind mit den betroffenen Grundstückseigentümern zu sichern. Ebenso ist vertraglich die Errichtung und Wiederherstellung der Einrichtung bei Abgängigkeit zu regeln.

D. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

Präambel: Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen beziehen sich nur auf die Hauptbaukörper (einschließlich Garagen).

Fassaden: In Verbindung ausgeführte Gebäude sind nur mit folgender Farbgestaltung zulässig: rot und rotbraun.

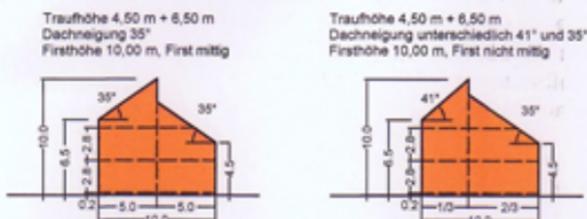
Putzbauten sind nur in weiß oder in hellbeigen bis hellgrauen Pastelltönen zulässig. Holzbauten (Holzhäuser) sind zulässig, wenn sich der Farbton an der vorgeschriebenen Klinkerfarbe (rot und rotbraun) orientiert oder mit naturbelassener Fassade. Blockhäuser sind unzulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Für die Gestaltung der Außenwände sind bei Doppelhäusern nur einheitliche Materialien und Farben zulässig.

Dacheindeckung: Die Dacheindeckung ist in roten bis rotbraunen sowie in anthrazitfarbenen und schwarzen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen auszuführen. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien zulässig. Bei Doppelhäusern sind nur einheitliche Materialien und Farben zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn ökologische und / oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung) nachgewiesen werden können.

Dachform/ GD Als Dachform ist nur das geneigte Dach (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach und das gegenläufige Pultdach - mindestens 1/3 der Gebäudetiefe) mit einer Dachneigung von 20 - 48° zulässig.

FD Flachdach ist auch im WA2 und WA3-Gebiet zulässig.

GD* Als Dachform ist nur das geneigte Dach (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach und das gegenläufige Pultdach - mindestens 1/3 der Gebäudetiefe und unterschiedlichen Traufhöhen (siehe auch Pkt. C.3)) mit einer Dachneigung von 20 - 48° zulässig.



Schemaschnitte zum gegenläufigen Pultdach für den Bereich GD*

(Teilbereiche: Baueile nördlich der öffentlichen Grünfläche bzw. Baueile zum öffentlichen Weg nördlich Hof Grothues)

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.

Dachaufbauten: Dachaufbauten dürfen 2/3 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Giebelwand einhalten. In dieser Maximallänge von 2/3 ist die 1/3-Baukörperlänge für die Überschreitung der maximalen Traufhöhe (siehe Pkt. C.3) für Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel jedoch enthalten. Für die Gebäude, die nur zur Südseite mit einer Traufhöhe von mindestens 6,00 m und maximal 6,50 m errichtet werden dürfen, sind Dachaufbauten an dieser Seite unzulässig.

Vorgarten: Der mindestens 3,00 m breite an der Erschließungsseite zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche liegende Bereich ist bis auf die für den Zugang zum Gebäude und die Zufahrt zum Stellplatz, Carport oder Garage erforderliche Fläche als Vorgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Im Vorgartenbereich sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports nicht zulässig.

Einfriedungen: Die Einfriedungen der Vorgärten sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

Zur Abschirmung von Terrassen und ähnlichen privaten Freibereichen sind Hecken bis maximal 2,00 m Höhe an Verkehrsflächen zulässig, wenn sie einen Abstand von 1,00 m zur Verkehrsfläche einhalten.

Stellplätze Flächen für Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen und (wassergebunden; drainfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Zufahrten: 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.

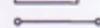
Standplätze für Abfallbehälter: Standplätze für Abfallbehälter sind gegen Einsicht von Verkehrsflächen zu schützen.

E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

z.B. 3,0 Maßzahl (in m)



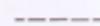
vorhandene Bebauung



vorhandene Flurstücksgrenze

26

Flurstücksnummer



mögliche Grundstückseinteilung

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 Entdeckungsstätte 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.

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

Größe des Plangebietes: 9,82 ha, Gemarkung: Senden, Flur: 15, 27 und 28

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) April 2010 (bzgl. Flurstücksnachweis) April 2010

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

Senden, den

Dipl.Ing. Werner Trippler
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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 10.08.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Senden, den 17.12.2010 In Vertretung

Bürgermeister (Stephan)
Beigeordneter

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand durch öffentliche Auslegung vom 10.08.2010 bis 07.09.2010 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 10.08.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Senden, den 17.12.2010 In Vertretung

Bürgermeister (Stephan)
Beigeordneter

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 21.10.2010 bis 22.11.2010 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 13.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Senden, den 17.12.2010 In Vertretung

Bürgermeister (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 16.12.2010 als Satzung beschlossen worden.

Senden, den 17.12.2010 In Vertretung

Bürgermeister (Stephan)
Beigeordneter

Der Bebauungsplan "Buskamp" wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Senden, den In Vertretung

Bürgermeister (Stephan)
Beigeordneter

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

Senden, den In Vertretung

Bürgermeister (Stephan)
Beigeordneter

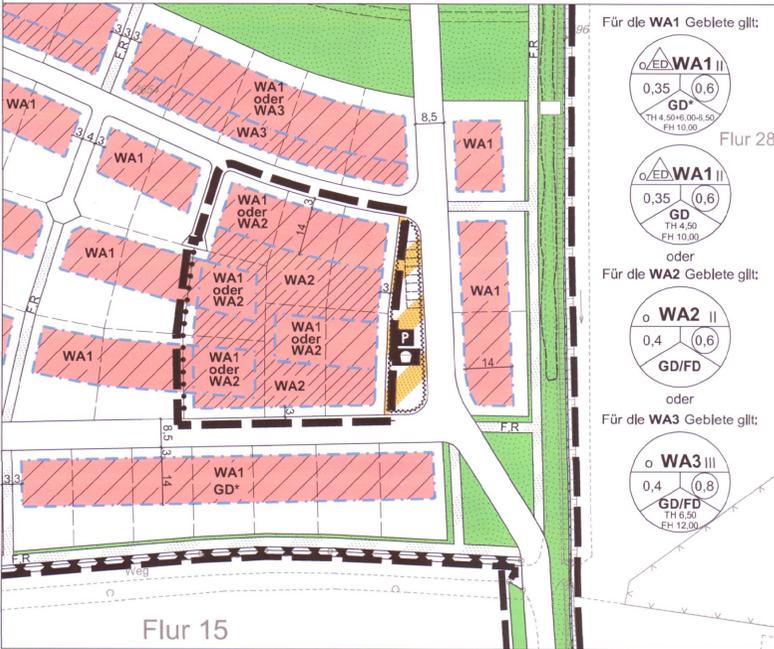
Ortsteil Senden

Bebauungsplan "Buskamp"
1. vereinfachte Änderung

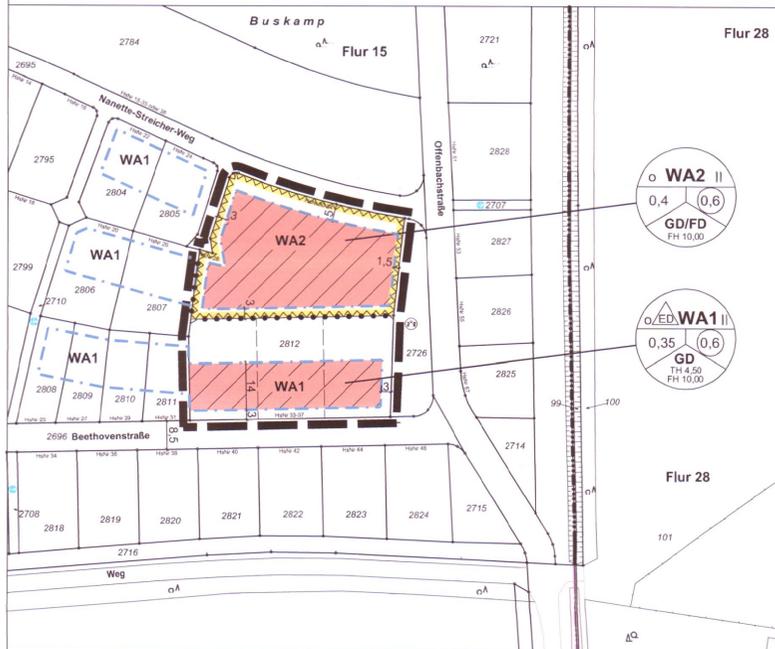
Flur: 15
Flurstück: 2812
Gebietsabgrenzung:
Im Norden: durch die südliche Grenze des Nanette-Strelcher-Weges (Flurstück 2695 - tlw.);
Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstückes 2726;
Im Süden: durch die nördliche Grenze der Beethovenstraße (Flurstück 2696 - tlw.);
Im Westen: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 2811, 2807 und 2805.

- A1. Zeichnerische Festsetzungen - Satzungsfassung 2010
 - A2. Zeichnerische Festsetzungen - 1. Änderung
 - B. Rechtsgrundlagen
 - C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
 - D. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 - E. Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt
- Belgefugt ist dieser Bebauungsplanänderung:
- Begründung

A1. Zeichnerische Festsetzungen
Satzungsfassung vom 06.05.2011



A2. Zeichnerische Festsetzungen
1. Änderung März 2013



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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
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), 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 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95);
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 22.12.2011 (GV NRW S. 729);
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 7 des Gesetzes vom 23.10.2012 (GV NRW S. 474);
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 16.03.2010 (GV NRW S. 185);
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723)
16. BImSchV Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)
18. BImSchV Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 18.07.1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2006 (BGBl. I S. 324).
Messung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschmissionen bei Freizeitanlagen, Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (Freizeidlärmschlichtlinie) vom 23.10.2006
Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26.09.1998
Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen (Parkplatzlärmschlichte); Schriftenreihe Heft 89, Bayer, Landesamt für Umweltschutz, 6. Auflage, 2007
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.

WA1 Allgemeines Wohngebiet (WA1) 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.
Gem. § 1 (5) BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.
Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO:
- Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege Ihrer Bewohner dienen.
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.

WA2 Allgemeines Wohngebiet (WA2) gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO
Zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege Ihrer Bewohner dienen,
- Wohngebäude, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind gem. § 9 (1) Ziffer 8 BauGB,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO,
Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO:
- Anlagen für 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.

Bedingtes Baurecht gem. § 9 (2) Ziffer 2 BauGB
Innerhalb des WA2-Gebietes sind nach Aufgabe der Nutzung einer Anlage für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke Wohngebäude zulässig.

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, Vollgeschoss
z.B. 0,35 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. 0,6 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe der baulichen Anlagen
z.B. TH 4,50 maximale Traufhöhe in Metern
Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchglebel) dürfen auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten.
Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.

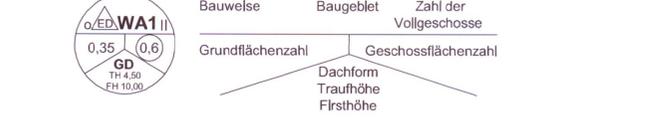
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung 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

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



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
Baugrenze
Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Grundflächenzahl nicht entgegensteht.
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
Stellung der baulichen Anlagen
Innerhalb des WA1-Gebietes sind die Hauptbaukörper mit Ihren Firsten zwingend in West-Ost-Richtung auszurichten.
Innerhalb des WA2-Gebietes sind Abweichungen davon zulässig.
Die Festsetzung gilt nicht für Gebäude mit Zeltedächern.

C.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB
In dem WA1-Gebiet wird die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude beim Einzelhaus auf zwei Wohnungen und bei einer Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt.
C.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB
Im WA1- und WA2-Gebiet sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach § 6 (11) BauO NRW (z.B. Garagen und Carports) allgemein zulässig, wenn sie einen seitlichen und hinteren Mindestabstand von 1,00 m zur Verkehrsfläche und/oder öffentlichen Grünfläche einhalten und dieser Bereich mit bodenständigen Gehölzen und Sträuchern eingegrünt und dauerhaft unterhalten wird.
Im Vorgartenbereich des WA1-Gebietes sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports nicht zulässig.
Im WA2-Gebiet sind innerhalb der 5,00 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang des Nanette-Strelcher-Weges Stellplätze, Flächen für Müllbehälter und Fahrräder zulässig.

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

Präambel: Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen beziehen sich nur auf die Hauptbaukörper (einschließlich Garagen).
Fassaden- in Verblendung ausgeführte Gebäude sind nur mit folgender Farbgestaltung zulässig: rot und rotbraun.
Putzbauten sind nur in weiß oder in hellbeigen bis hellgrauen Pastelltönen zulässig. Holzbauten (Holzhäuser) sind zulässig, wenn sich der Farbton an der vorgeschriebenen Klinkerfarbe (rot und rotbraun) orientiert oder mit naturbelassener Fassade, Blockhäuser sind unzulässig.
Im WA2-Gebiet und für untergeordnete Bauteile im WA1-Gebiet sind auch andere Materialien und Farben zulässig.
Für die Gestaltung der Außenwände sind bei Doppelhäusern nur einheitliche Materialien und Farben zulässig.
Dachelndeckung: Die Dacheindeckung ist in roten bis rotbraunen sowie in anthrazitfarbenen und schwarzen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen auszuführen.
Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien zulässig. Bei Doppelhäusern sind nur einheitliche Materialien und Farben zulässig.
Abweichungen sind zulässig, wenn ökologische und / oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergie-nutzung) nachgewiesen werden können.
Dachform/ GD Im WA1-Gebiet ist nur das geneigte Dach (Satteldach, Walmdach, -nelung; Krüppelwalmdach, Zelt Dach und das gegenläufige Pultdach - mindestens 1/3 der Gebäudetiefe) mit einer Dachneigung von 20 - 48° zulässig.
GD/FD Im WA2-Gebiet ist das geneigte Dach (wie Zulässigkeit für WA1) und das Flachdach 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 spätere Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.
Dachaufbauten: Dachaufbauten dürfen 2/3 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Giebelwand einhalten. In dieser Maximal-länge von 2/3 ist die 1/3-Baukörperlänge für die Überschreitung der maximalen Traufhöhe (siehe Pkt. C.3) für Vorbauten, Erker, Zwerchglebel jedoch enthalten.
Vorgärten: Im WA1-Gebiet ist der mindestens 3,00 m breite an der Erschließungslinie zwischen Straßengrenzungslinie und überbaubarer Fläche liegende Bereich bis auf die für den Zugang zum Gebäude und die Zufahrt zum Stellplatz, Carport oder Garage erforderliche Fläche als Vorgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Im Vorgartenbereich sind Nebenanlagen, Stell-plätze, Garagen und Carports nicht zulässig.
Einfrieden-dungen: Die Einfriedungen der Vorgärten sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.
Zur Abschirmung von Terrassen und ähnlichen privaten Freibereichen sind Hecken bis maximal 2,00 m Höhe an Verkehrsflächen zulässig, wenn sie einen Abstand von 1,00 m zur Verkehrsfläche einhalten.
Im WA2-Gebiet sind an der öffentlichen Verkehrsfläche und öffentlichen Grünfläche Zäune in einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.
Stellplätze Flächen für Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen und (wassergebunden; drainfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen, Zufahrten; Pflaster mit mindestens 15% Fugenanteil und einer Fugenfüllung aus Klessand, Splitt o.ä.).
Die nicht nach BauO NRW notwendigen Flächen für Stellplätze und Zufahrten sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Im WA2-Gebiet gilt diese Festsetzung nicht für den Bereich zwischen Nanette-Strelcher-Weg und überbaubarer Fläche.
Stand-plätze für Abfallbe-hälter: Standplätze für Abfallbehälter sind gegen Einsicht von Verkehrsflächen zu schützen.

z.B. 3,0 Maßzahl (In m)
vorhandene Bebauung
vorhandene Flurstücksgrenze
26 Flurstücksnummer
mögliche Grundstückseinteilung
Bei Bodenergriffen 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 Alt-lagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Um-weltamt 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.
Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.

Größe des Plangebietes: 0,39 ha, Gemarkung: Senden, Flur: 15, Flurstück: 2812

Diese Planänderung ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Gemeindefortschrittsausschusses des Rates der Gemeinde Senden vom 17.01.2013 aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am 21.01.2013 ortsüblich bekanntgemacht. Senden, den 22.03.2013 Klaus Stephan Beigeordneter	Diese 1. Änderung ist gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 29.01. bis 04.03.2013 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 21.01.2013 ortsüblich bekanntgemacht. Die Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde gleich-zeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt. Senden, den 22.03.2013 Klaus Stephan Beigeordneter
Diese 1. Änderung ist gem. § 10 BauGB am 21.03.2013 durch den Rat der Gemeinde Senden beschlossen worden. Senden, den 22.03.2013 Klaus Stephan Beigeordneter	Diese 1. Änderung wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt. Senden, den 25.03.2013 Klaus Stephan Beigeordneter
Diese 1. Änderung wurde gem. § 10 (3) BauGB am 26.03.2013 ortsüblich bekanntgemacht. Senden, den 27.03.2013 Klaus Stephan Beigeordneter	

