

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WA¹ - WA² Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1 und 4

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- FH max: Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- TH max: Maximale Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
 - < F + R > Fußweg / Radweg

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche Zweck: Schutz und Trenngrün

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Sichtdreiecke -nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,8 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
- Vorgartenbereich

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flur 25 Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- 606 Flurstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer
- vorgeschlagener Baumstandort
- gepl. Höhe Straßenachse in Meter ü. NHN
- gepl. Höhe Kanaldeckel in Meter ü. NHN

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

- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
- Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen
- 20 - 45° Dachneigung

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

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

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

TEXTLICHE 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.
 - 1.2 Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO die der Versorgung dienenden Läden.
- 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 zulässigen First- und Traufhöhen der Gebäude sind in den jeweiligen Teilen des Plangebietes festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist für die an der Planstraße A gelegenen Grundstücke die Oberkante der zugeordneten Verkehrsfläche, wie sie in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt ist. Für die Grundstücke an der Schützenstraße bzw. Espelstraße gilt die eingetragene Straßenhöhe (Kanaldeckelhöhe).
In den mit WA 2 gekennzeichneten Teilen des Plangebietes dürfen Zwerchgiebel, Erker und Vorbauten die festgesetzte Traufhöhe auf maximal 1/3 der Baukörperlänge überschreiten. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze zu ermitteln.
Bei Eckgrundstücken gilt die Höhe der Verkehrsfläche als Bezugshöhe, zu der die Gebäude traufständig stehen.
- 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. 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 einhalten und dieser Meter mit bodenständigen Gehölzen und Sträuchern eingegrünt und dauerhaft unterhalten wird.
Abweichend davon sind Nebenanlagen, Garagen und Carports und Stellplätze in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenbereich nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Standplätze für Abfallbehälter zulässig, welche gegen die Einsicht von der Verkehrsfläche zu schützen sind.
- 4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN UND MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE**
(gem. § 9 (1) Nr. 3 und 6 BauGB)
 - 4.1 In den mit WA 1 gekennzeichneten Teilen des Plangebietes sind je Wohngebäude maximal 8 Wohneinheiten zulässig.
 - 4.2 In den mit WA 2 gekennzeichneten Teilen des Plangebietes wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus auf maximal 3 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte auf maximal 2 Wohneinheiten beschränkt.
- 5. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - 5.1 Flächen für Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen. (wassergebunden; drainfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit mindestens 15 % Fugenanteil und einer Fugenfüllung aus Kiessand, Split o.ä.).
- 6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - 6.1 Innerhalb des Plangebietes ist die Nutzung von Grundwasser in jeglicher Form unzulässig.

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauONW

- 1. 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.
- 2. TRAUFE**
Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Traufhöhe auszuführen.
- 3. AUSSENWANDFLÄCHEN**
In Verblendung ausgeführte Gebäude sind nur mit folgender Farbgestaltung zulässig: rot, rotbraun, anthrazit.
Putzbauten sind nur in weiß, Holzbauten nur mit naturbelassener, lasierter Fassade oder in einer Fassadenfarbe, die sich an der vorgeschriebenen Klinkerfarbe orientiert, zulässig. Blockhäuser und Fassaden in Blockhausoptik sind unzulässig.
Für untergeordnete Teilflächen dürfen für max. 15 % der geschlossenen Wandfläche (ohne Fensterflächen berechnet) je Gebäudeseite des Hauptbaukörpers auch andere Materialien verwendet werden.
Für die Gestaltung der Außenwände sind bei Doppelhäusern nur einheitliche Materialien und Farben zulässig.
- 4. DACHFORM**
Die Dächer der Hauptgebäude in den mit WA 1 gekennzeichneten Teilen des Plangebietes sind als Flachdach bzw. flachgeneigtes Dach (0 - 30°) auszuführen.
Die Dächer der Hauptgebäude in den mit WA 2 gekennzeichneten Teilen des Plangebietes sind mit einer Dachneigung von 20 - 45° auszuführen.
Diese Festsetzungen gelten nicht für eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen.
Bei Doppelhäusern sind nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- 5. DACHEINDECKUNG**
Die Dacheindeckung ist in roten bis rotbraunen sowie in anthrazitfarbenen und schwarzen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen auszuführen. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.
Begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung sind ebenfalls zulässig.
Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien zulässig.
Bei Doppelhäusern sind nur einheitliche Materialien und Farben zulässig.
- 6. VORGARTEN / EINFRIEDIGUNGEN / SICHTDREIECKE**
Als Einfriedung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Hecken zulässig. Zäune sind nur hinter den o.g. Abpflanzungen in maximal gleicher Höhe zulässig, Mauern sind ausgeschlossen.
In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Bei Eckgrundstücken sind zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ausnahmsweise höhere Einfriedungen (bis zu 2,00 m) zugelassen.
Die gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind mind. zu 50 % unversiegelt anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu gestalten.
Die innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke liegenden Flächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,80 m Höhe, bezogen auf die angrenzende Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Bei Eckgrundstücken sind zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ausnahmsweise höhere Einfriedungen (bis zu 2,00 m) zugelassen. Die gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind mind. zu 50 % unversiegelt anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu gestalten. Die innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke liegenden Flächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,80 m Höhe, bezogen auf die angrenzende Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

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 (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- 2. ARTENSCHUTZ**
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sind gem. § 39 BNatSchG Gehölzentfernungen - soweit notwendig - in der Zeit vom 01.03 bis zum 30.09 eines jeden Jahres verboten. Gehölzentfernungen während des vorgenannten Zeitraumes sind nur nach vorheriger Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung und in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises zulässig.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: ...
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
den ...

Der Gemeindeentwicklungsausschuss hat am 01.09.2015 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 04.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Senden, den 13.12.2017

Bürgermeister

Täger

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom 11.05.2017 bis 12.06.2017 einschließlich gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Senden, den 13.12.2017

Bürgermeister

Täger

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 11.05.2017 bis 12.06.2017 einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Senden, den 13.12.2017

Bürgermeister

Täger

Der Gemeindeentwicklungsausschuss hat am 13.09.2017 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Senden, den 13.12.2017

Bürgermeister

Täger

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 27.09.2017 bis 30.10.2017 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 19.09.2017. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Senden, den 13.12.2017

Bürgermeister

Täger

Der Rat der Gemeinde hat am 14.12.2017 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Senden, den 15.12.2017

Bürgermeister

Täger

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 26.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Senden, den 27.04.2018

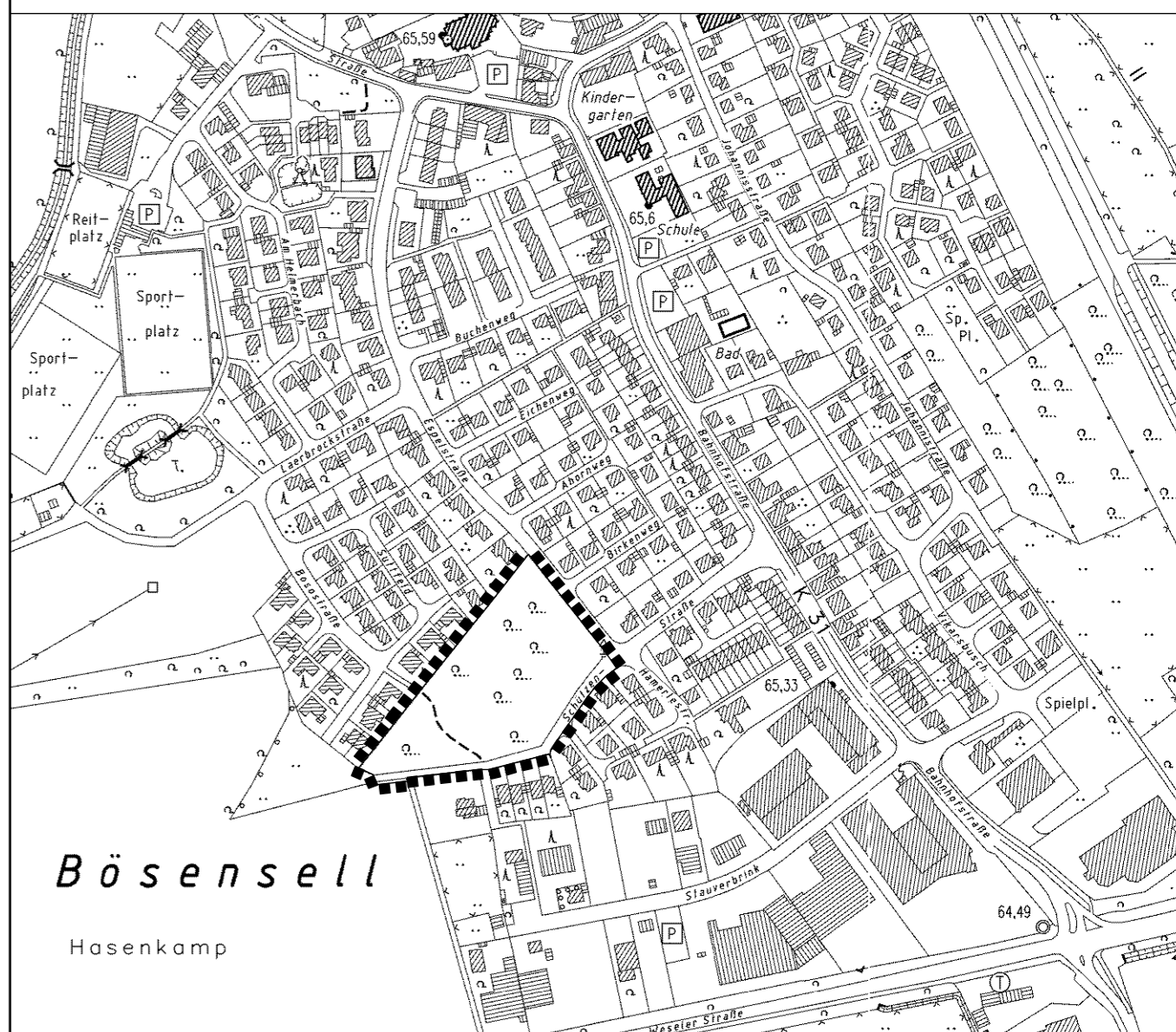
Bürgermeister

Täger

GEMEINDE SENDEN

BEBAUUNGSPLAN

„ESPELBUSCH“



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	14.12.2017	
PL ^{GR}	76 / 60	
BEARB.	VI. / Bo	
M.	1 : 1.000	

BÜRGERMEISTER: _____ PLANBEARBEITUNG: _____
WOLTERS PARTNER
 Architekten & Stadtplaner GmbH
 Danziger Straße 15 · D-48683 Coesfeld
 Telefon +49 (0)2541 9408-0 · Fax 6088
 info@wolterspartner.de