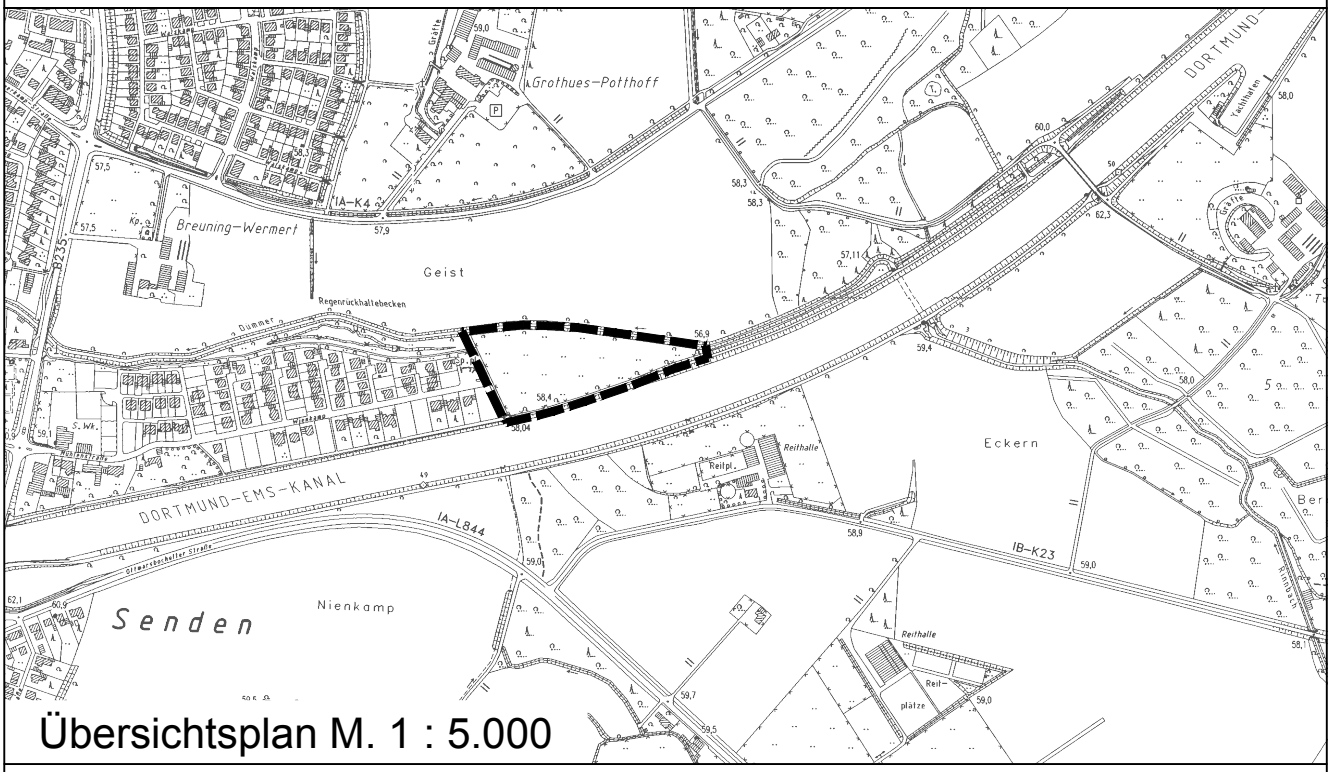
Gemeinde Senden

Ortsteil Senden

Bebauungsplan "Erweiterung Wienkamp"

Verfahrensstand:
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

0 20 40 60 80m

Maßstab im Original 1 : 1.000

Norden

Drees & Huesmann PartGmbB
Architekt Stadtplaner
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 72980
fax +49 5205 22679
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de

18.09.2018Mü.

Gemeinde Senden

Ortsteil Senden

Bebauungsplan "Erweiterung Wienkamp"

Gemarkung: Senden
Flur: 15
Flurstücke: 23 tlw., 27 und 2243 tlw.

Gebietsabgrenzung:

im Norden:	durch den südlichen Rand des Gewässers "Dümmer" in den Flurstücken 2243 und 23 sowie durch die nördliche und östliche Grenze des Flurstückes 27;
im Süden:	durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 23 und 2243;
im Westen:	durch die westliche Grenze des Flurstückes 2243.

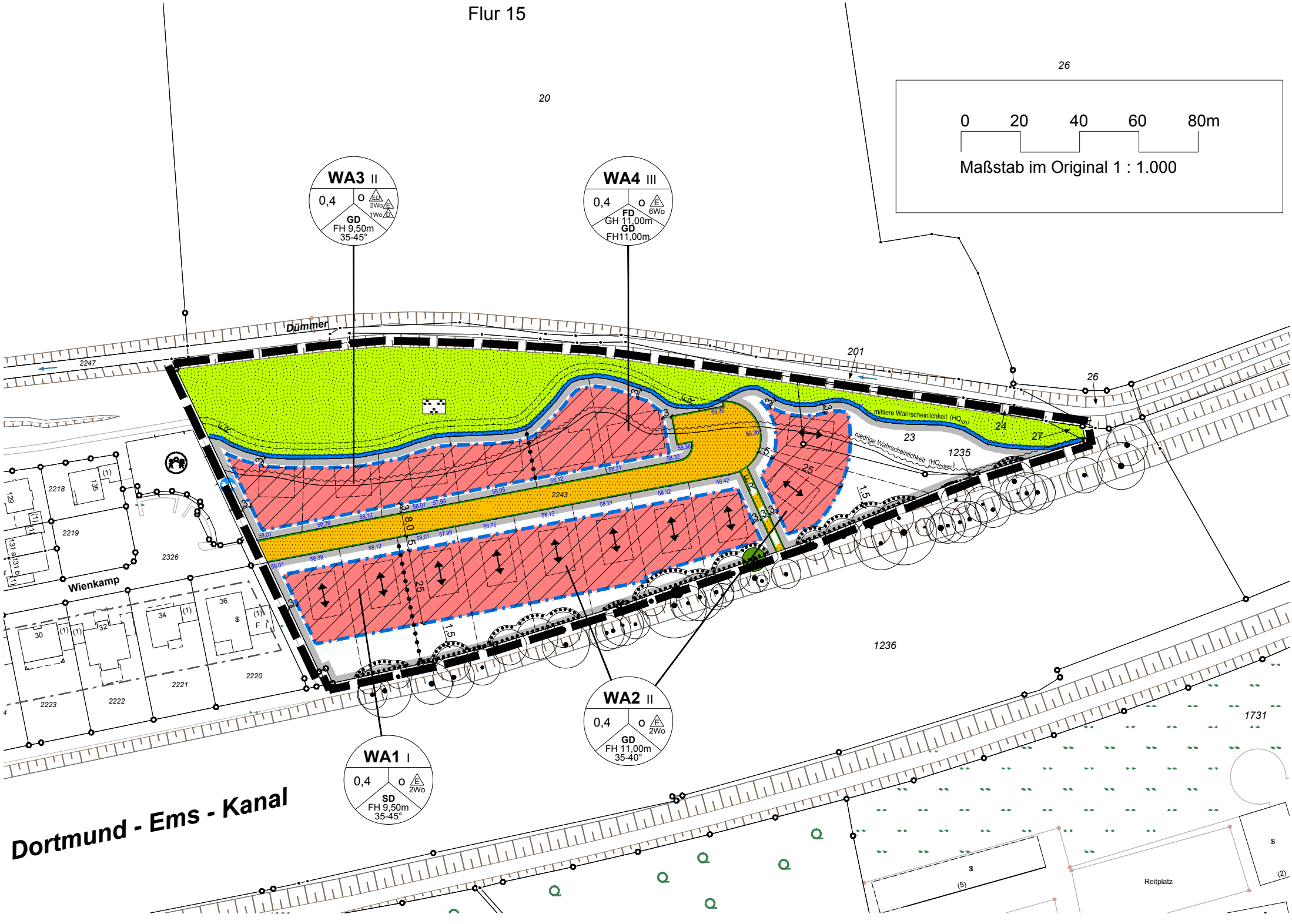
Bestandteile des Bebauungsplanes:

A. Zeichnerische Festsetzungen
B. Rechtsgrundlagen
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
D. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
E. Kennzeichnungen
F. Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- Begründung

Flur 15


WA3 II
0,4
o
ED
2Wo
E
1Wo
D
GD
FH 9,50m
35-45°
WA4 III
0,4
o
E
6Wo
FD
GH 11,00m
GD
FH11,00m
WA2 II
0,4
o
E
2Wo
GD
FH 11,00m
35-40°
WA1 I
0,4
o
E
2Wo
SD
FH 9,50m
35-45°
0
20
40
60
80m
Maßstab im Original 1 : 1.000
Dümmer
Wienkamp
Dortmund - Ems - Kanal
mittlere Wahrscheinlichkeit (HQ100)
niedrige Wahrscheinlichkeit (HQextrem)
Reitplatz
2247
2218
2219
2326
2243
1235
1236
1731
2223
2222
2221
2220
201
26
20
23
24
27
25

B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);

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 § 90 Absatz 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162);

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 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90);

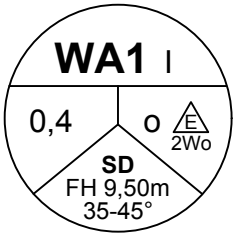
Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetztes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934).

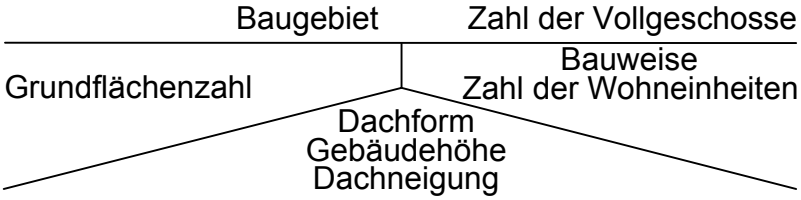
Anmerkung:
Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 86 BauO NRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gem. § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Senden, Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt, Münsterstraße 30, 48308 Senden einsehbar.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

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





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

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (6) BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.

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

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für 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.

<u>Grundflächenzahl und Vollgeschosse</u>

0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

<u>Höhe der baulichen Anlagen</u>

z.B. FH 11,00m maximal zulässige Firsthöhe in Metern

z.B. GH 11,00m maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern

Die Firsthöhe (FH) wird am fertiggestellten Gebäude am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen (Dachfirst). Beim Zeltdach gilt hierfür der Firstpunkt und bei sonstigen geneigten Dachformen (GD) und beim Flachdach (FD) der obere Dachabschluss.

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen und Gebäudehöhen gem. § 18 (1) BauNVO ist die mittlere Höhe der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße. Die für das jeweilige Baugrundstück maßgebliche Bezugshöhe ist durch Interpolation der in der Straßenverkehrsfläche festgesetzten NHN-Höhen (Straßenausbauplanung: IBAK Ingenieure, Senden) an der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie zu ermitteln.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von den Gebäuden darf aus Gründen des Überschwemmungs- / Hochwasserschutzes nicht unterhalb des für das jeweilige Baugrundstück maßgeblichen unteren Bezugspunktes liegen (= mindestens Oberkante der Planstraße).

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

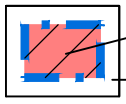
o — offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

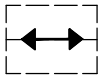
Baugrenze

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



überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche



Hauptfirstrichtung der Hauptbaukörper

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

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 - WA3 sind für die erste Wohnung zwei Stellplätze und für eine zweite Wohnung mindestens ein weiterer Stellplatz auf dem jeweiligen Baugrundstück anzulegen. Mehrere einer Wohnung zugeordnete Stellplätze dürfen ohne separate Anfahrbarkeit hintereinander angelegt werden.

Garagen und Carports sind in allen allgemeinen Wohngebieten innerhalb eines 5,00 m breiten Streifens parallel zur festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen unzulässig. Für Carports kann hiervon abgewichen werden, wenn sie allseitig offen ausgestaltet und mit der Längsseite entlang der festgesetzten Straßenverkehrsflächen ausgerichtet werden. Der Mindestabstand der straßenseitigen Längsseite des Carports und der Straßenbegrenzungslinie muss dabei mindestens 1,00 m betragen.

Entlang des festgesetzten Fuß- und Radweges zum Dortmund-Ems-Kanal und des bestehenden Fuß- und Radweges westlich zum Baugebiet Wienkamp müssen Garagen und Carports ebenfalls einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

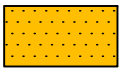
Nicht überdachte / offene Stellplätze sind allgemein zulässig.

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

z.B. 2Wo Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1 - WA3 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und innerhalb des WA4 je Einzelhaus maximal sechs Wohnungen zulässig.
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA3 ist je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

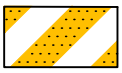
C.7 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Straßenverkehrsflächen

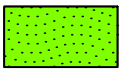
Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche (Fahrbahn, öffentliche Parkflächen, Baumanpflanzungen usw.) erfolgt im Zuge der Straßenausbauplanung.



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

FR Zweckbestimmung: Fuß- / Radweg

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



Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Parkanlage

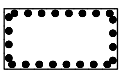
FR Fuß- und / oder Radweg (nicht verbindlich / lagegenau).
Anmerkung: Der genaue Verlauf des Fuß- und / oder Radweges ist im Rahmen der Grünanlagenplanung festzulegen.

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

<u>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB</u>

Folgt im weiteren Verfahren.

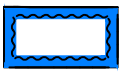
<u>Bindung für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB</u>



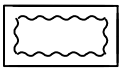
In den festgesetzten Bereichen ist der Kronentraufbereich des zum Erhalt festgesetzten Baumes sowie der dargestellten Bäume, die außerhalb des Plangebietes liegen, aber mit dem Kronentraufbereich in den Geltungsbereich hineinreichen, dauerhaft zu erhalten. Jegliche die Vitalität dieser Bäume beeinträchtigende Maßnahmen (wie Versiegelung, Bodenauftrag, Lagerung von Material etc.) sind in dem Bereich untersagt (vgl. DIN 18920).
Die festgesetzten Flächen umfassen die eingemessenen Kronentraufbereiche zuzüglich eines Schutzbereiches von 1,50 m.

zu erhaltender Baum (Einmessung: IBAK Ingenieure, Senden, 07/2018)

C.10 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b (1) WHG gem. § 9 (6a) BauGB



Mittlere Wahrscheinlichkeit HQ_{100}



Niedrige Wahrscheinlichkeit HQ_{extrem}

Quelle: Hochwassergefahrenkarte Stever-System, Bez.-Reg. Münster, 02/2016

Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA2 - WA4 liegen teilweise innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereiches mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem}). Der genaue Verlauf ist der Planzeichnung zu entnehmen. Zur Sicherstellung einer hochwasserangepassten Bebauung darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden nicht unterhalb des für das jeweilige Baugrundstück maßgeblichen unteren Bezugspunktes liegen (= mindestens Oberkante der Planstraße), siehe auch textliche Festsetzung C.3 „Höhe der baulichen Anlagen“.
Werden Keller errichtet, sind diese wasserdicht auszubilden (z.B. weiße Wanne). Kellerfenster und Kellerschächte sind durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Wasser zu schützen.

Innerhalb der überschwemmungsgefährdeten Bereiche mit niedriger Wahrscheinlichkeit muss die Lagerung wassergefährdender Stoffe entsprechend der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) erfolgen. Be- und Entlüftungsleitungen sind bis mindestens auf HQ_{100} hochzuziehen.
Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nur aufgestellt werden und betrieben werden, wenn sie so aufgestellt sind, dass sie vom Hochwasser nicht erreicht werden können oder Anlagen und Anlagenteile so gesichert sind, dass sie bei Hochwasser nicht aufschwimmen oder ihre Lage verändern. Sie müssen mindestens 1,3-fache Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage oder des leeren Anlagenteiles haben und Anlagen oder Anlagenteile so aufgestellt sein, dass bei Hochwasser kein Wasser in Entlüftungs-, Befüll- oder sonstige Öffnungen eindringen kann und eine mechanische Beschädigung ausgeschlossen ist. Der Nachweis gilt als Voraussetzung für die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis vor der bauordnungsrechtlichen Baugenehmigung.

D. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

Fassadengestaltung

In Verblendung ausgeführte Gebäude sind nur mit folgender Farbgestaltung zulässig: rot, rotbraun und 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 Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

Dachform und Dachneigung

Die Hauptbaukörper im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind mit Satteldächern (SD) auszubilden. Die Hauptbaukörper in den allgemeinen Wohngebieten WA2 - WA4 sind mit geneigten Dächern (GD) auszubilden, wobei Pultdächer unzulässig sind. In dem WA4-Gebiet sind darüber hinaus auch Flachdächer zulässig.
Die zulässige Dachneigung ist für die allgemeinen Wohngebiete WA1 - WA3 in der Planzeichnung festgesetzt.

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist in roten bis rotbraunen, anthrazitfarbenen oder schwarzen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen auszuführen.
Begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung sind ebenfalls zulässig.
Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien zulässig.

Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachaufbauten, Dacheinschnitte dürfen in ihrer Summe 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Zwerchgiebel und Dachvorbauten, die die Trauflinie unterbrechen, dürfen 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern

Doppelhäuser sind hinsichtlich Ihrer Höhenentwicklung, Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung (Material und Farbe) sowie der Fassadengestaltung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten bzw. aufeinander abzustimmen.

Vorgartengartengestaltung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien entlang der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den zugewandten Baugrenzen sind als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Hiervon ausgenommen bleiben die für Grundstückszuwegungen und Grundstückszufahrten erforderlichen Flächen sowie die Flächen für die gem. textlicher Festsetzung C.5 zulässigen Stellplätze.

Einfriedungen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie der jeweils zugewandten Baugrenze sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

E. Kennzeichnungen

Übergangsbereich vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung mit Geruchsimmissionswerten von IW > 10 - 15 % gem. Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL).

Hinweis:
Die graue Randsignatur ist Bestandteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in den allgemeinen Wohngebieten.

F. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

z.B. 5 Maßzahl (in m)

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

26 Flurstücksnummer

mögliche Grundstückseinteilung

zu erhaltender Baum mit Kronentraufbereich außerhalb des Geltungsbereiches (Einmessung: IBAK Ingenieure, Senden, 07/2018)

58,42 NHN-Höhen Straßenausbauplanung (IBAK Ingenieure, Senden, 07/2018)

Bodendenkmäler

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

Bodenaushub

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.

Bodenabfälle

Es wird empfohlen, gem. der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Coesfeld Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.
Nach § 5 (4) Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.

Größe des Plangebietes: 1,97 ha, Gemarkung: Senden, Flur: 15

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 2018
(bzgl. Flurstücksnachweis) April 2018

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 Gemeindeentwicklungsausschusses des Rates der Gemeinde Senden vom aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Senden, den In Vertretung

Klaus Stephan
Beigeordneter

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom bis durch öffentliche Auslegung statt. Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Senden, den In Vertretung

Klaus Stephan
Beigeordneter

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

Senden, den In Vertretung

Klaus 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 als Satzung beschlossen worden.

Senden, den In Vertretung

Klaus Stephan
Beigeordneter

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

Senden, den In Vertretung

Klaus 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

Klaus Stephan
Beigeordneter