

# Gemeinde Senden

## 16. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Senden“

Gemarkung: Senden  
 Größe des Plangebietes: 2,87 ha  
 Flur: 23  
 Flurstücke: 560, 624, 625 tlw.

### Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- A. Zeichnerische Festsetzungen
- B. Rechtsgrundlagen
- C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
- D. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW
- E. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

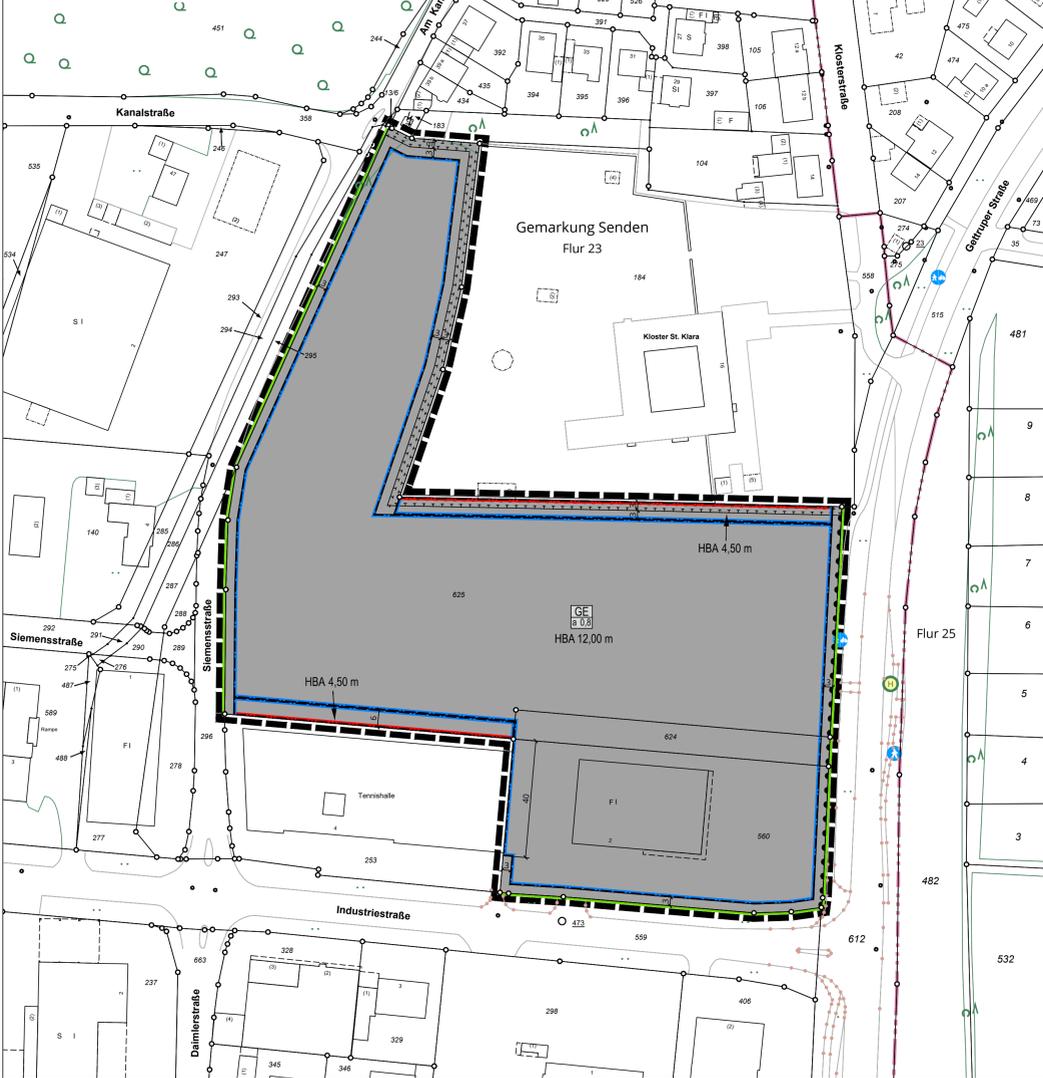
### Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- Begründung

### Als Fachgutachten sind erstellt worden:

- Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe I) zur Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Senden“ (öKon GmbH, Münster 05/2023)

### A. Zeichnerische Festsetzungen



### B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240); § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);

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 das Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172);

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 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);

Das Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2016 (GV. NRW. S. 790);

Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) geändert) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 487), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.02.2022 (GV. NRW. S. 139);

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 (3) des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).

Anmerkung:  
 Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke können bei der Gemeinde Senden, Fachbereich IV - Planen, Bauen & Umwelt, Büros 304 und 305, Münsterstraße 30, 48308 Senden eingesehen werden.

### C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

#### 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

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

Für die nachfolgende Zulässigkeit der Nutzungen gilt vorrangig:  
 Im Gewerbegebiet (GE) sind Betriebe und Anlagen mit einem Emissionsverhalten entsprechend der Zugehörigkeit zu den Abstandsklassen I–VII des Abstandserlasses NRW vom 06.06.2007 (RdErl. MUNLV NRW V-3-8804.25.1) unzulässig.

Betriebe und Anlagen in den unzulässigen Abstandsklassen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern der Nachweis erbracht wird, dass deren Emissionen durch technische und/oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den zulässigen Störgrad reduziert werden.

GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (5), (6) und (9) BauNVO

Zulässig sind:  
 - Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO.  
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) Nr. 2 BauNVO.  
 - Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO.

Ausnahmsweise können gem. § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO zugelassen werden:  
 - Unselbständige Verkaufsstätten mit Artikeln von produzierenden, weiterverarbeitenden Betrieben, wenn  
 • sie dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet sind,  
 • in betrieblichem Zusammenhang errichtet sind,  
 • dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet sind und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten ist.

#### Satzungsbeschluss

Diese Planänderung ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666) vom Rat der Gemeinde am ..... als Satzung beschlossen worden.

#### Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Nach Durchführung der Bekanntmachung ist die Bauabänderung in Kraft getreten.

#### Übereinstimmungserklärung

Hiermit wird bestätigt, dass die Bauabänderung mit dem Beschluss des Rates der Gemeinde vom ..... übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) der Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist.

Ausfertigung:

Bürgermeister

Unzulässig sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO:  
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO.  
 - Vergnügungstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO.  
 - Beherbergungs- und Bordelbetriebe sowie Wohnheime für die gewerbliche Nutzung.  
 - Einzelhandelsbetriebe.  
 - Imbissbetriebe, Schänk- und Speisewirtschaften.

#### C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16–21 BauNVO

GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Höhe baulicher Anlagen  
 Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in Metern

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen kann gem. § 31 (1) BauGB für untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen-, Aufzugsanlagen sowie für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um maximal 2,00 m ausnahmsweise zugelassen werden.

Oberer Bezugspunkt  
 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird am fertiggestellten Gebäude am Oberen Dachabschluss/Attika gemessen.

Unterer Bezugspunkt  
 Der untere Bezugspunkt gem. § 18 BauNVO wird im weiteren Verfahren bestimmt.

#### C.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

a abweichende Bauweise  
 In Abweichung von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit Baukörperlängen und -breiten von mehr als 50,00 m zulässig. Im Bereich festgesetzter Baulinien ist ohne Grenzabstand zu bauen.

- Baulinie
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

#### C.5 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### C.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Vorgaben zur Dacheindeckung  
 Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall sind unzulässig.

Beschaffenheit von Stellplätzen  
 Offene oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Ausführung (drainfähiges Pflaster, Pflaster mit mindestens 30 % Fuganteil, Rasengittersteine, Schotterterrassen o. ä.) zu erstellen.

Erhalt lichtarmer Dunkelräume / angepasstes Beleuchtungsmanagement  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Hier: Erhalt lichtarmer Dunkelräume / angepasstes Beleuchtungsmanagement  
 Die festgesetzten Bereiche sind dauerhaft durch ein angepasstes Beleuchtungsmanagement (Ausrichtung der Leuchtkörper, Lichtauswahl, Lichtfarben, Höhe und Anzahl der Lichtpunkte, etc.) als Dunkelräume zu erhalten. Eine Aufstellung von Laternen, Strahlern etc. ist zu vermeiden. Genauso ist die Dauer der Beleuchtung in den Abend- und Nachtstunden auf ein unbedingt erforderliches Maß zu begrenzen.  
 Hinweise zur Außenbeleuchtung:  
 - Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln mit einem eingeschränkten Spektralbereich (Spektralbereich 570 nm bis 630 nm) mit einer Farbtemperatur zwischen 2700 K bis 3000 K (warmweiß), z. B. warm-weiße LED  
 - In sensiblen Bereichen max. 0,1 lux Beleuchtungsstärke (entspricht der Helligkeit einer Vollmondnacht)  
 - Verwendung geschlossener nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben (ULR 0%) und zur Seite  
 - Begrenzung der Leuchtpunkthöhe auf das unbedingt erforderliche Maß. Vorzugsweise sind mehrere schwächere, niedrig angebrachte Lichtquellen zu verwenden als wenige hohe, aber dafür stärkere Lichtquellen  
 - Die Nutzung heller Wegematerialien führt zu einem geringeren Beleuchtungserfordernis.

#### C.7 Gebiet, in dem bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen gem. § 9 (1) Nr. 23a BauGB

Die Verwendung fossiler Brennstoffe (z. B. Kohle, Briketts, feste und/oder flüssige Brennstoffe) zur Wärme- und Warmwasserversorgung ist unzulässig.

#### C.8 Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB

Bei Neuerrichtung von Hauptgebäuden sind auf mindestens 75 % der geeigneten Dachfläche Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarwärme- oder Photovoltaiknutzung) zu installieren.

Als geeignete Dachflächen gelten bei Flachdächern die gesamte für eine Solareinstrahlung nutzbare Dachfläche. Dabei sind die Teilflächen von technischen Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen- und Aufzugsanlagen nicht zu berücksichtigen.

Dachflächen, die zur Aufnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie geeignet sind, sollen von technischen Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen- und Aufzugsanlagen freigehalten werden, um ausreichend Raum für die Belegung mit Solarmodulen zu erlauben und eine Verschattung der Solarmodule zu vermeiden.

#### C.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Dachbegrünung  
 Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10° sind mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm mit einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Fassadenbegrünung  
 Die Außenwände von Hauptbaukörpern sind zu mindestens 20 % der Fassadenfläche mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Zur Ermittlung des Anteiles gilt die gesamte (alseitige) Fassadenfläche eines Gebäudes exklusive Wandöffnungen. Die Bepflanzung muss nicht anteilig je Fassadenseite umgesetzt werden.

#### D. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

Dachform  
 Als Dachform sind ausschließlich Flachdächer mit einer max. Dachneigung von 10° zulässig.

Fassadengestaltung  
 Zur Fassadengestaltung sind ausschließlich matte, gedeckte Farben zulässig. Glänzende Fassadengestaltungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen bleiben untergeordnete Anbauten, Rohrleitungen oder ähnliche technische Einrichtungen und Anlagen. Fassadenbegrünungen sind zulässig. (siehe hierzu auch Festsetzung C.9)

Werbeanlagen  
 Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes ist ausschließlich auf die Stärke der Leistung bezogene Werbung zulässig. Anlagen der Fremdwerbung sind unzulässig.  
 Für die Beleuchtung von Werbeanlagen an Gebäuden gelten folgende Maßgaben:  
 - Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein.  
 - Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig.

#### E. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

- vorhandene Bebauung
- 625 Flurstücksnummer
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flur 23 Flurbezeichnung
- Flurgrenze
- Maßzahl (in m)

Bodenschutz, Bodenverunreinigungen  
 - Gemäß § 1 (1) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu berücksichtigen, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.  
 - Soweit sich bei den Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Veränderung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich durch den Bauherrn zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entscheidung des unverunreinigten Bodens sicherzustellen.

Bodendenkmäler  
 1. Erste Erdbeobachtungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit/Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).  
 2. Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit/Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).  
 3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

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.

Kampfmittel  
 Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfarbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

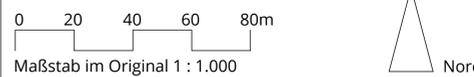
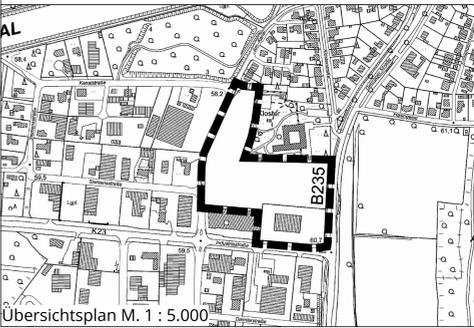
Artenschutz: Gehölzfällung im Winter (01.10. bis 28./29.02.)  
 Die Fällung/Rodung/Beseitigung von Gehölzen ist zum Schutz von Brutvögeln in Anlehnung an die Vorschriften des allgemeinen Artenschutzgesetzes (§ 39 BNatSchG) nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28./29.02. durchzuführen.

Starkregen/Überflutungsvorsorge  
 Zum Schutz vor Überflutung bei Starkregenereignissen oder unvorhersehbaren Betriebsstörungen ist das Plangebiet überflutungssicher auszugestalten. Starkregenereignisse und Zuflüsse aus angrenzenden Gebieten müssen schadfrei verbleiben können oder abgeleitet werden (Ableitung über Wege, Nutzung von natürlichen oder technischen Retentionsräumen).

# Gemeinde Senden

## 16. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Senden“

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



<b>Planunterlagen</b> Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 10.10.2023 Die Planunterlagen entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung. Kreis Coesfeld Kataster- und Vermessungsamt Im Auftrag .....	<b>Aufstellungsbeschluss</b> Der Rat der Gemeinde Senden hat am ..... beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB zu ändern. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Bürgermeister	<b>Frühzeitige Beteiligung</b> Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom ..... bis ..... durch die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung statt. Ort und Zeit der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gem. § 4 (1) BauGB erfolgt. Bürgermeister	<b>Öffentliche Auslegung</b> Diese Planänderung wurde als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gem. § 4 (2) BauGB erfolgt. Bürgermeister	<b>Satzungsbeschluss</b> Diese Planänderung ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666) vom Rat der Gemeinde am ..... als Satzung beschlossen worden. Bürgermeister	<b>Bekanntmachung und Inkrafttreten</b> Der Satzungsbeschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Nach Durchführung der Bekanntmachung ist die Bauabänderung in Kraft getreten. Bürgermeister	<b>Übereinstimmungserklärung</b> Hiermit wird bestätigt, dass die Bauabänderung mit dem Beschluss des Rates der Gemeinde vom ..... übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) der Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist. Bürgermeister
--	--	--	--	--	---	--