

# Gemeinde Senden

## Ortsteil Bösensell

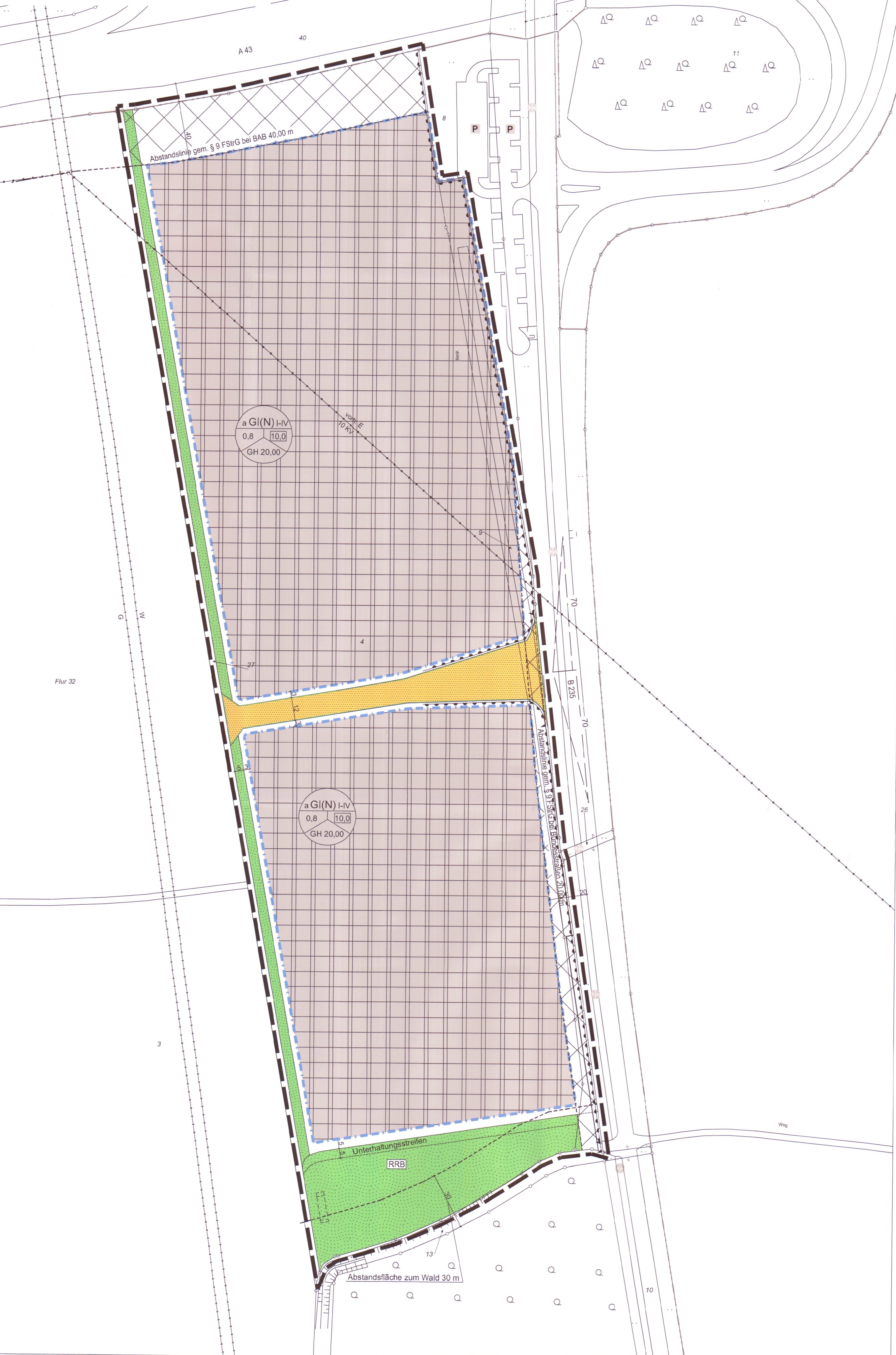
### Bebauungsplan "Brockler Feld"

Gemarkung: Bösensell  
Flur: 32  
Flurstück: 4, 9  
Gebietsabgrenzung:  
Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 40 (A 43);  
Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstückes 8, die westliche Grenze des Flurstückes 10 lt.w. (B 235) und die westliche Grenze des Flurstückes 26;  
Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 13 (vorhandener Graben) bis zum abknickenden Verlauf des Grabens in Nord-Süd-Richtung;  
Im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes 27.

- 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

#### A. Zeichnerische Festsetzungen



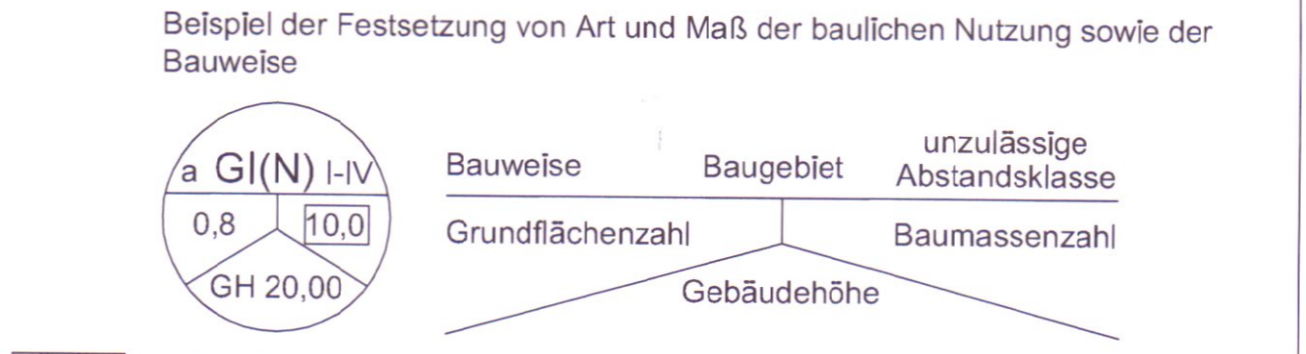
#### B. Rechtsgrundlagen

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 Bauplanungspläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung-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 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148);  
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 Artikel 2 des Gesetzes 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 - LWVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV NRW S. 185).  
Anmerkung:  
Soweit bei den Festsetzungen von Bauelementen keine anderen Bestimmungen gem. § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.  
Zu widerhandlungen gegen die gem. § 86 BauO NRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Ordnliche 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

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO  
Beispiel der Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise



Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkung gem. § 9 BauNVO i. V. m. § 1 (4), (5), (6) und (9) BauNVO  
Innerhalb der GI(N)-Gebiete sind Betriebe und Anlagen unzulässig, wenn sie der Abstandsfläche i. V. m. der Abstandsflächenklasse i. V. m. § 1 (4) BauNVO zuzuordnen sind. Betriebe und Anlagen dieser Abstandsflächen sind ausnahmsweise zulässig, wenn deren Emissionen durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den zulässigen Störgrad reduziert werden können.

Allegemein zulässig sind unter der Voraussetzung der Zugehörigkeit zu den Abstandsflächenklassen V-VII des Abstandsflächenklassen-NRW vom 06.06.2007 (RdErl. MUNLV NRW V-3-8804.25.1):  
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze gem. § 9 (2) Ziffer 1 BauNVO.

- Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 (9) BauNVO unter der Voraussetzung der Zugehörigkeit zu den Abstandsflächenklassen V-VII des Abstandsflächenklassen-NRW vom 06.06.2007 (RdErl. MUNLV NRW V-3-8804.25.1):
  - Gewerbebetriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 (5a) BImSchG i. V. m. der 12. BImSchV (Störfallverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.11.2010 (BGBl. I S. 1643) darstellen.
  - Einzelhandelsbetriebe / Verkaufsstellen als Nutzungsunterart der Gewerbebetriebe aller Art gem. § 9 (2) Ziffer 1 BauNVO, wenn das Angebot aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder wenn es im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksdienstleistungen steht und wenn die Verkaufsstelle dem Hauptbetrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist sowie die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird;
  - Ausstellungsflächen, Showrooms, die nicht dem unmittelbaren Zweck der Warenabgabe dienen.
  - betriebsgebundene Tankstellen ohne Zugang für die Öffentlichkeit
  - Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 9 (2) Ziffer 1 BauNVO.
- Beherbergungs- und Bordelbetriebe sowie Wohnheime für die gewerbliche Nutzung ohne Wohnnutzung als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 9 (2) Ziffer 1 BauNVO.
- Öffentliche Betriebe gem. § 9 (2) Ziffer 1 BauNVO.
- Tankstellen gem. § 9 (2) Ziffer 2 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. § 9 (3) Ziffer 1 BauNVO.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 9 (3) Ziffer 2 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (5) bzw. § 1 (6) und i. V. m. § 1 (9) BauNVO:  
- Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 9 (2) Ziffer 1 BauNVO.  
- Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 9 (2) Ziffer 1 BauNVO.  
- Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 9 (2) Ziffer 1 BauNVO.  
- Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 9 (2) Ziffer 1 BauNVO.  
- Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 9 (2) Ziffer 1 BauNVO.  
- Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 9 (2) Ziffer 1 BauNVO.

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

Grundflächenzahl und Baumassenzahl  
0,8 maximale Grundflächenzahl (GRZ)  
10,0 maximale Baumassenzahl (BMZ)  
Im Einzelfall kann eine Ausnahme gem. § 17 (2) von den in § 17 (1) BauNVO genannten Festsetzungen zugelassen werden.  
Höhe der baulichen Anlagen (Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.)  
Die maximale Höhe der baulichen Anlage beträgt 20,00 m, gemessen von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Als Geländeoberfläche im Sinne des § 2 (4) BauO NRW wird die mittlere Höhe der dazugehörigen fertigen Verkehrsfläche an der privaten Grundstücksgrenze festgesetzt.  
Oberer Bezugspunkt:  
Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss / Attika bzw. am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.  
Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlage darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen um 2,00 m überschritten werden, wobei ein Rücksprung von der Außenkante der Traufe, des Organges bzw. der Attika eingehalten werden muss.

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

a abweichende Bauweise  
In Abweichung von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit größeren Abmessungen (Länge und Breite) als 50,00 m zulässig.  
Baugrenze  
Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Grundflächenzahl und Baumassenzahl nicht entgegensteht.

überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Nebenanlagen nach § 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.  
Stellplätze sind auch direkt hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

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

Straßenbegrenzungslinie  
Straßenverkehrsflächen  
Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche / endgültige Festlegung der Gestaltung (Fahrbahn, öffentliche Parkflächen, Baumpflanzungen/Grün usw.) erfolgt im Zuge der Straßenausbauplanung.  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
Einfahrtsbereich

#### C.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 9 (1) Ziffer 13 BauGB

--- vorh. Wasserleitung  
--- vorh. Gasleitung  
--- vorh. Elektroleitung 10 KV  
Hinweis: Die Leitung kann während der Erschließung abgebaut werden.

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

Öffentliche Grünfläche  
Die Nutzung der Grünfläche als Betriebsweg ist zulässig.  
Zweckbestimmung: offenes Regenwasserrückhaltebecken

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

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB  
Die öffentlichen Grünflächen im Bereich des Regenrückhaltebeckens und des Betriebsweges sind mit Landschaftsrasen einzusäen und möglichst extensiv zu pflegen (keine Düngung, Mahd einmal jährlich ab Mitte Juli, Abtransport des Mähgutes).  
Der nicht innerhalb des Plangebietes zu erbringende Ersatz der für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in einer Höhe von 141.154 Wertpunkten wird gem. § 1a (3) BauGB i. V. m. § 9 (1a) BauGB in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld auf einer noch zu bestimmenden externen Kompensationsfläche im Gemeindegebiet oder auf Flächen außerhalb der Gemeinde (Öko-Pool) festgesetzt.  
Diese Flächen werden sämtlichen Baugrundstücken und Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen sind, gem. § 8a (1) Bundesnaturschutzgesetz zugeordnet.

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

Einfriedigungen:  
An öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur als lebende Hecken, Holzzaune oder Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Im Bereich von Ein- und Ausfahrten darf aus Gründen der Verkehrssicherheit die Einfriedigung eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen:  
Werbeanlagen sind zulässig:  
- bis zu einer Gesamtgröße von 5 % der jeweiligen Fassadenfläche, wenn sie an der Fassade angebracht sind und nicht über den First/Attika hinausreichen;  
- wenn sie als Einzelanlage bzw. freistehende Anlage auf dem nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in einer Höhe bis zu 8,00 m über dem Gelände z.B. an Masten, an Seilen errichtet werden,  
- wenn sie nicht mit wechselndem Licht und/oder Signalfarbe betrieben werden sollen.

Zulässig sind beleuchtete Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlungen zu Zwecken des Werkschutzes (Sicherheitsanlagen).  
Werbung ist nur an der Seite der Leistung zulässig.

Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone sind nicht zulässig.  
Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone sind mit Wirkung zur Bundesstraße werden grundsätzlich der gesonderten Zustimmung gem. § 9, Abs. 6 FStrG der Straßenbauverwaltung. Außerhalb der Anbauverbotszone ist die Werbung die Verkehrsteilnehmer nicht blenden oder ablenken kann.  
Ausnahmsweise zulässig ist eine Hinweisstafel auf Betriebe innerhalb des Plangebietes.  
Eine Hinweisstafel für örtliche Veranstaltungen ist ausnahmsweise zulässig.

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

z.B. 3,0 Maßzahl (in m)  
+ vorhandene Bebauung  
--- vorhandene Flurstücksgrünze  
26 Flurstücksnummer

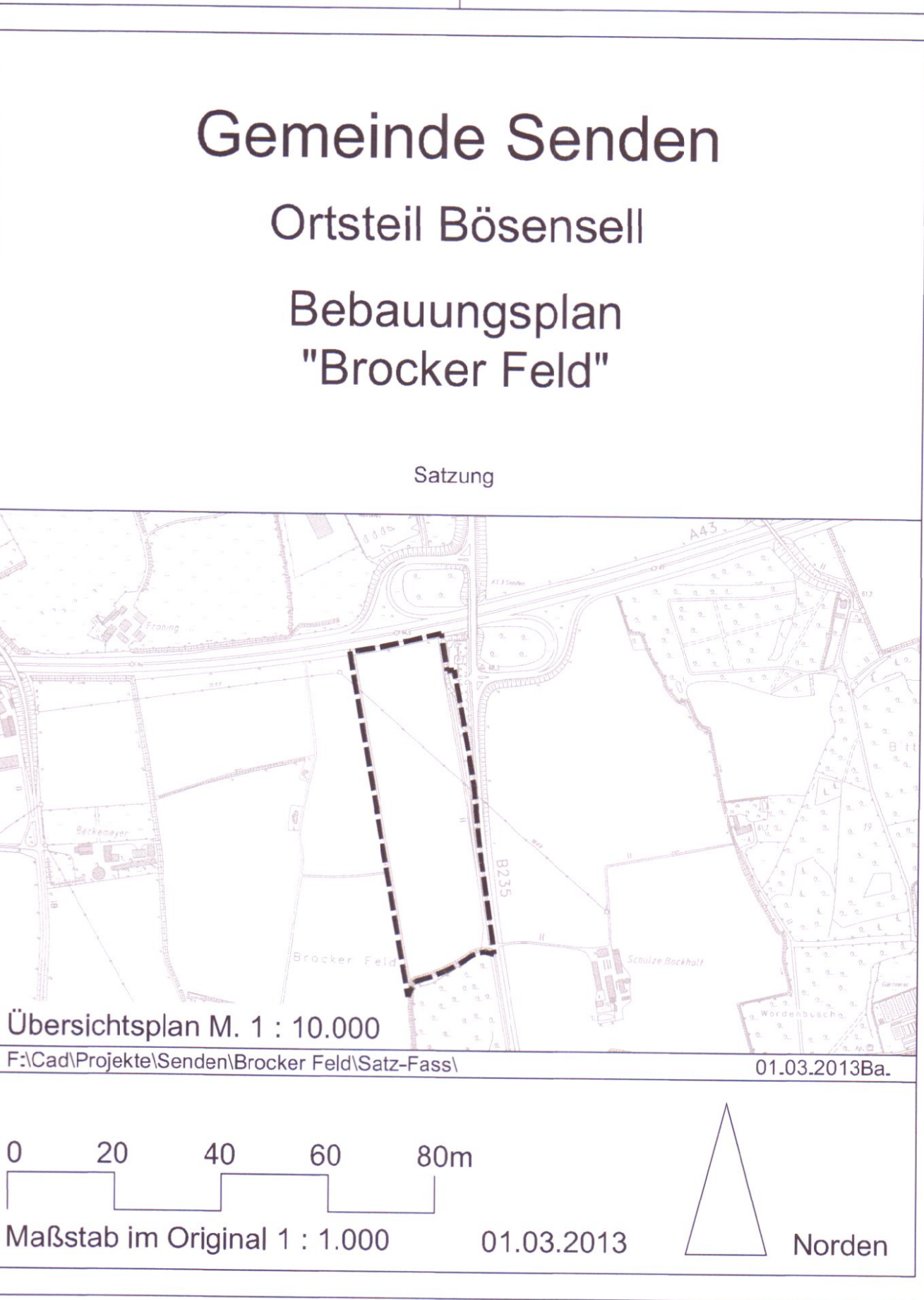
Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.  
Bei Bodeneingriffen können Bodenkennlinien (kulturgeologische Bodenkunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenkennlinien ist der Gemeinde oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, an den Spielern 7, 48157 Münster, Tel. 0251 591-8911 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altbaulagerungen 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.

Anbauverbotszonen:  
Abstandsflächen: bei Bundesstraßen (gem. § 9 FStrG) 20,00m;  
bei BAB (gem. § 9 FStrG) 40,00m;  
zum Wald 30,00m

Größe des Plangebietes: 9,8 ha, Gemarkung: Bösensell, Flur: 32	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung vom 18.12.1990 in der zuletzt gültigen Fassung. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) Oktober 2012 (bzgl. Flurstücksnummer) Oktober 2012	Die Festlegung der städtebaulichen Planung i. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datensatz als Bestandteil dieses Bebauungsplanes) ist geometrisch eindeutig.
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Bau- und Planungsausschusses des Rates der Gemeinde Senden am 09.06.2009 aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am 10.06.2010 öffentlich bekannt gemacht.		Coesfeld, den
Senden, den 22.03.2013		Kreis Coesfeld - Katasteramt Ltd. Kreisvermessungsdirektor
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Bau- und Planungsausschusses des Rates der Gemeinde Senden am 09.06.2009 aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am 10.06.2010 öffentlich bekannt gemacht.		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 öffentlich bekannt gemacht.
Senden, den 22.03.2013		
Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 2 (2) BauGB in der Zeit vom 16.01.2013 bis 19.02.2013 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 10.01.2013 öffentlich bekannt gemacht.		Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 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 21.03.2013 als Sitzung beschlossen worden.
Senden, den 22.03.2013		
Der Bebauungsplan "Brockler Feld" wird hiermit ausgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.		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 21.03.2013 als Sitzung beschlossen worden.
Senden, den 22.03.2013		
Der Bebauungsplan "Brockler Feld" wird hiermit ausgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.		Dieser Plan mit Begründung wird gem. § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der Bereithaltung sind am 22.03.2013 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Senden, den 22.03.2013		

Größe des Plangebietes: 9,8 ha, Gemarkung: Bösensell, Flur: 32	
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung vom 18.12.1990 in der zuletzt gültigen Fassung. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) Oktober 2012 (bzgl. Flurstücksnummer) Oktober 2012	
Die Festlegung der städtebaulichen Planung i. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datensatz als Bestandteil dieses Bebauungsplanes) ist geometrisch eindeutig.	
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Bau- und Planungsausschusses des Rates der Gemeinde Senden am 09.06.2009 aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am 10.06.2010 öffentlich bekannt gemacht.	
Senden, den 22.03.2013	
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Bau- und Planungsausschusses des Rates der Gemeinde Senden am 09.06.2009 aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am 10.06.2010 öffentlich bekannt gemacht.	
Senden, den 22.03.2013	
Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 2 (2) BauGB in der Zeit vom 16.01.2013 bis 19.02.2013 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 10.01.2013 öffentlich bekannt gemacht.	
Senden, den 22.03.2013	
Der Bebauungsplan "Brockler Feld" wird hiermit ausgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.	
Senden, den 22.03.2013	
Der Bebauungsplan "Brockler Feld" wird hiermit ausgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.	
Senden, den 22.03.2013	



**Drees Huesmann**  
Planer

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