

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

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

Planzonenverordnung 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.

HINWEISE

1. DENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelzünde 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 Schutzes wild lebender Tiere und Pflanzen wird darauf hingewiesen, dass Gehölze nicht in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres entfernt werden sollen.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WA 1 / WA 2 Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

0,4 Grundflächenzahl

I / II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

FH max: Maximale Firsthöhe bezogen auf mittlere Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

TH max: Maximale Traufhöhe bezogen auf mittlere Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurstücksgrenze

343 Flurstücksnummer

Gebäude mit Hausnummer

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorhandene Kanaldeckelhöhe in Meter über NHN

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

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

SD Satteldach

FD Flachdach

30 - 55° bzw. max. - 40° Dachneigung

TEXT

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.

1.1 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 die Höhenlage der Johannesstraße (siehe Planeintrag Kanaldeckelhöhe). Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite zu ermitteln.

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. Abweichend davon sind Nebenanlagen in dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgartenbereich) nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Stellplätze für Abfallbehälter zulässig, welche gegen die Einsicht von der Verkehrsfläche zu schützen sind.

3.2 Bauliche Anlagen nach § 6 (11) BauO NRW (z.B. Garagen und Carports) sind allgemein zulässig. Hiervon ausgenommen ist der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgartenbereich), dort sind Garagen und Carports nicht zulässig.

4. **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN UND MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE** (gem. § 9 (1) Nr. 3 und 6 BauGB)

4.1 In dem mit WA 2 gekennzeichneten Teilen des Plangebietes wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus auf maximal 1 Wohneinheit 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, Schotterterrassen, Pflaster mit mindestens 15 % Fugenanteil und einer Fugenfüllung aus Kiessand, Splitt o.ä.).

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauONW

1. **AUSSENWANDFLÄCHEN**
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rot- bis rotbraunes Sicht-/ Verblendmauerwerk auszuführen.

2. **DACHFORM / DACHNEIGUNG**
Im mit WA 1 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer als Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 55° auszuführen.
Im mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer als Sattel- oder Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von bis zu 40° auszuführen. Für WA 2 sind Dachaufbauten auf der nach Osten gerichteten Dachfläche nicht zulässig.

3. **DACHEINDECKUNG**
Die Dacheindeckung ist in roten, rotbraunen und anthrazitfarbenen Dachpfannen auszuführen. Darüber hinaus ist die Dacheindeckung im mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet nur mit unglasierten Dachpfannen auszuführen.

4. **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.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 11.01.2018
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Coesfeld, den _____

Der Gemeindeentwicklungsausschuss hat am 01.10.2015 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Dieser Beschluss ist am 02.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Senden, den 28.09.2018

Der Bürgermeister
in Vertretung

.....
Klaus Stephan
Beigeordneter

Der Gemeindeentwicklungsausschuss hat am 19.04.2018 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Senden, den 28.09.2018

Der Bürgermeister
in Vertretung

.....
Klaus Stephan
Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 07.05.2018 bis 08.06.2018 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 26.04.2018.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Senden, den 28.09.2018

Der Bürgermeister
in Vertretung

.....
Klaus Stephan
Beigeordneter

Der Rat der Gemeinde hat am 27.09.2018 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Senden, den 28.09.2018

Der Bürgermeister
in Vertretung

.....
Klaus Stephan
Beigeordneter

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 15.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Senden, den 02.01.2019

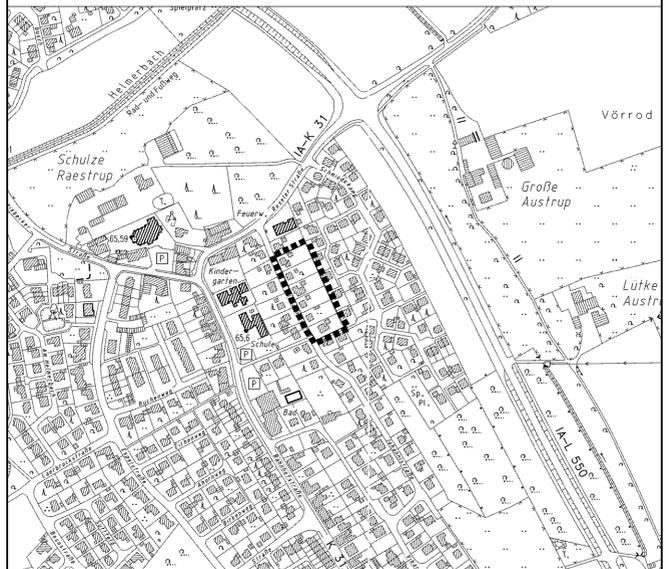
Der Bürgermeister
in Vertretung

.....
Klaus Stephan
Beigeordneter

GEMEINDE SENDEN

BEBAUUNGSPLAN

„JOHANNISSTRASSE“



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	09.04.2018	Satzung gem. § 10 (1) BauGB	
PL ^{GR}	76 / 60		
BEARB.	VI. / Bo		
M.	1 : 500		

BÜRGERMEISTER PLANBEARBEITUNG **WOLTERS PARTNER**
Architekten & Stadtplaner GmbH
Doruper Straße 15 · D-48653 Coesfeld
Telefon +49 (0)2541 9408-0 · Fax 0088
info@wolterspartner.de