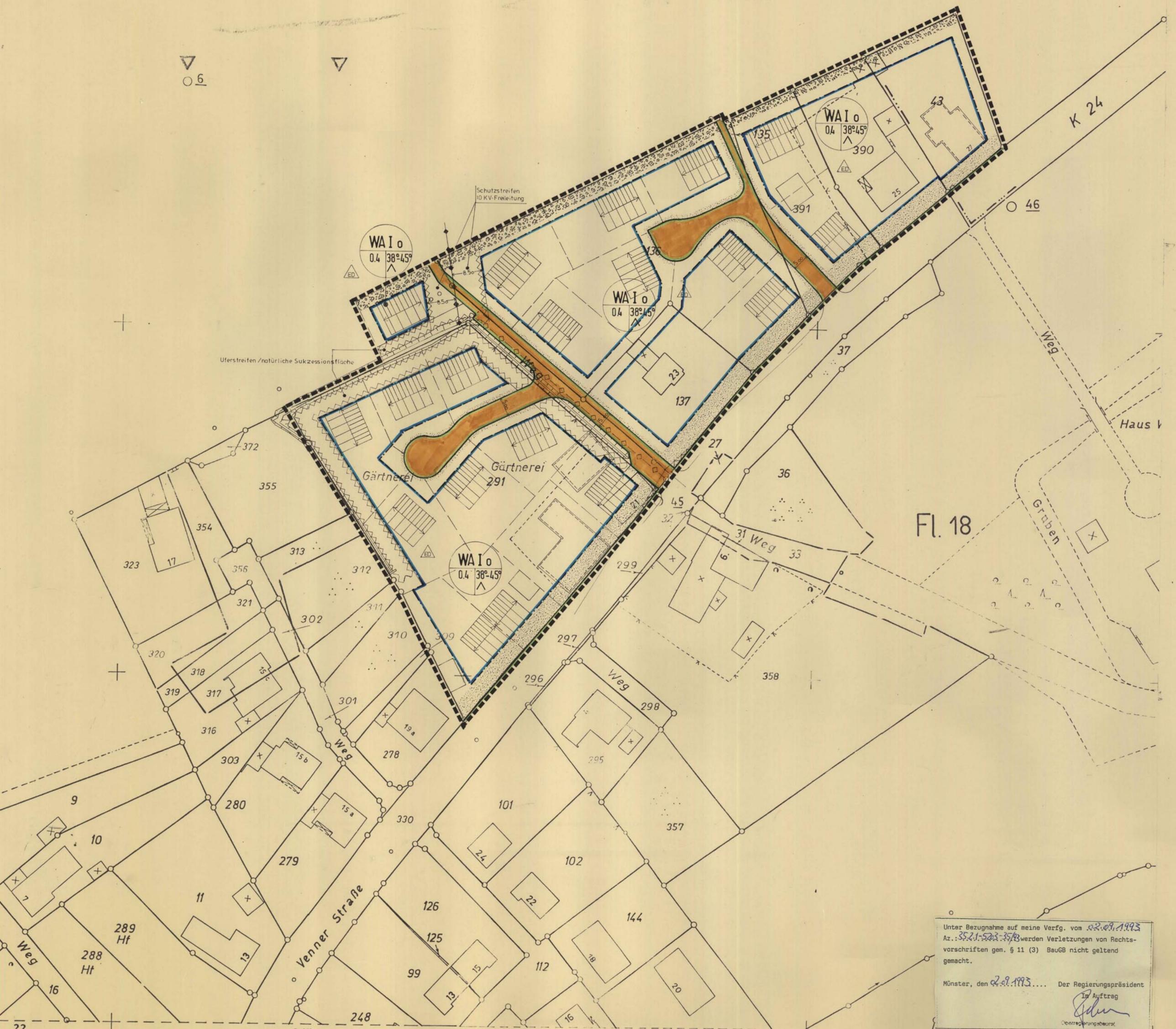


6

46

K 24



Fl. 18

Haus v

Graben

Gärtnerei 291

WAI o  
0.4 38°45'

WAI o  
0.4 38°45'

WAI o  
0.4 38°45'

WAI o  
0.4 38°45'

Unter Bezugnahme auf meine Verfg. vom 22.09.1993  
 Az.: 35.21-523-35/8 werden Verletzungen von Rechts-  
 vorschriften gem. § 11 (3) BauGB nicht geltend  
 gemacht.

Münster, den 29.11.1993..... Der Regierungspräsident  
 Im Auftrag

*[Signature]*  
 Verwaltungsbeamter



Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet

Mass der baulichen Nutzung

**I** Zahl der Vollgeschosse, ergibt sich im Dachraum im baurechtlichen Sinne ein weiteres Vollgeschöß, ist dies zulässig  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

**0,4** Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

**0** offene Bauweise

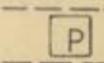
 Baugrenze

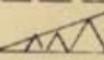
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

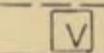
Verkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

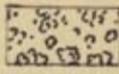
 Straßenverkehrsfläche

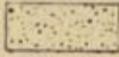
 öffentliche Parkfläche (Fläche für das Parken von Fahrzeugen)

 Sichtfeld ab 70 cm über Fahrbahn O.K. von Sichtbehinderung freihalten

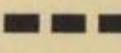
 Verkehrsgrün

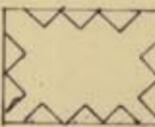
Grünflächen

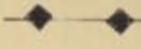
 private Grünfläche mit Pflanzgebot für bodenständige Gehölze

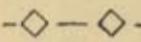
 Vorgartenfläche

Sonstige Festsetzungen

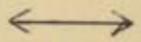
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

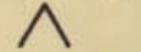
 Schutzflächen, von Bebauung freizuhalten  
**Im Uferbereich des Entwässerungsgrabens zusätzlich "Fläche für die Wasserwirtschaft"**

 10 KV Freileitung

 10 KV Kabel

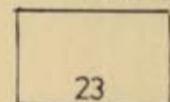
Gestaltungsfestsetzungen

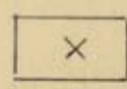
 Hauptfirstrichtung

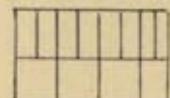
 Dachform

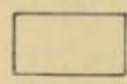
**38°-45°** Dachneigung

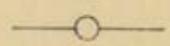
Darstellungen

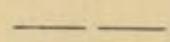
 Wohngebäude vorhanden

 Nebengebäude vorhanden

 Vorschlag zum Standort von Wohngebäuden

 Vorschlag zum Standort von Garagen

 Grundstücksgrenzen vorhanden

 Grundstücksgrenze vorgeschlagen

**Ergänzt durch Ratsbeschluß vom 1.7.1993 -TOP 1.3.2-**

Gemeinde Senden  
Der Gemeindevorstand  
*J. A. Jaol*  


In den mit WA I festgesetzten Bereichen dürfen pro Hauseinheit [Einzel- und Doppelhaus] max. 2 Wohnungen errichtet werden.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind zu begrünen und von jeglicher Versiegelung freizuhalten.

Hauszugangswege, Zufahrten u. Stellplätze sind mit wasser- durchlässiger Oberfläche u. entsprechendem Untergrund herzustellen.

Zulässig sind wassergebundene Decken, Kies u. Rasengitter. Darüber hinaus ist Pflaster nur zulässig, wenn die Fugenbreite mindestens 2 cm beträgt u. die Fugen selbst wasserdurchlässig sind.

## Gestaltungsfestsetzungen

gem. § 81 BauO NW i. V. m. § 9 (4) BauGB

### Außenwandflächen

Die Außenwandflächen der baulichen Anlagen einschl. der Garagen sind in rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk auszuführen.

Bei Doppelhäusern bzw. Hausgruppen ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden.

Untergeordnete Bauteile wie Wintergärten, Erker, Gesimse od. Balkone sind mit anderen Materialien und in anderen Farben zulässig, diese Flächen dürfen 15% der Gesamtwandfläche nicht überschreiten.

### Dachform

Im gesamten Baugebiet sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis max. 1,50 m und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Der Versatz zwischen den Pultdächern darf max. 1,50 m betragen. Bei aneinanderliegenden Gebäuden ist dieselbe Dachneigung zu wählen.

### Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist in roten bis rotbraunen und anthrazitfarbenen Dachpfannen auszuführen.

Bei Doppelhäusern bzw. Hausgruppen ist dasselbe Material zu verwenden.

Für untergeordnete Bauteile sind Kupfer und Zinkblechabdeckungen zulässig.

Parabolantennen müssen der Dachfläche farblich angepaßt werden.

### Dachgauben

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten, und müssen mindestens 2,00 m Abstand von zu den Giebeln (Ortgang) einhalten. Unterhalb der Dachgauben und Dacheinschnitte muß die durchgehende Dachfläche mindestens 1,00 m betragen.

### Gebäudehöhen

Die Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden (OKFF) darf 0,50 m über fertiger Straßenkronen nicht überschreiten.

### Firsthöhe

Die Firsthöhen des Hauptbaukörpers darf bei eingeschossigen Häusern 9,00 m nicht überschreiten. (gemessen ab Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden (OKFF)).

### Traufhöhe

Die Traufhöhe beträgt max. 3,30 m bei eingeschossiger

Bauweise. Sie wird gemessen ab OK fertiger Erdgeschoßfußboden bis OK Sparren.

Die Traufe muß an Doppelhäusern einheitlich ausgeführt werden.

### Garagen

Garagen und Nebenanlagen können mit Flachdach oder Satteldach ausgebildet werden. Dachneigung bei freistehenden Garagen max. 38°. Der seitliche und hintere Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muß mindestens 1,00 m betragen und ist einzugrünen.

### Vorgärten

Die im Plan gekennzeichneten Vorgartenflächen dürfen nicht eingefriedigt werden und sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Im übrigen sind Einfriedigungen in Form von lebenden Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig (trifft nicht auf Einzelbäume zu).

Mauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig.

### Ausnahmen

Von den Regelungen der Gestaltungssatzung können im Einzelfall - soweit die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden - Ausnahmen zugelassen werden. Insbesondere ist hierbei an Ausnahmen gedacht, die nötig sind, um das Vorhaben auch unter dem Gesichtspunkt des ökologischen Bauens verwirklichen zu können.

**Ermächtigungsgrundlagen:**

- a) §1 bis §4 und §8 bis §12 des Baugesetzbuches, in Kraft getreten am 01. Juli 1987 (BGBl. I S. 2253)
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauN VO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
- d) §81 Bauordnung Nordrhein-Westfalen vom 26.06.1984 (GV. NW S. 419 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV.NW. S. 432)
- e) § 4 und §28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW 1984 S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1990, (GV.NW. S. 141)

Die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrenzen (Stand: 17.8.88) und die geometrisch eindeutige Eintragung der Planung wird hiermit bescheinigt.



Coesfeld, den 15.3.93

Böcken  
Kreisvermessungsrat z.A.

Der Rat der Gemeinde Senden hat in seiner Sitzung am 14.5.92 gemäß §2 (4) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan "Vanner Straße" auszustellen.

Senden, den 5.7.1993

Der Gemeindedirektor

*[Signature]*

Hinweis: Bekanntmachung des Bebauungsplanbeschlusses

Antsblatt Gemeinde Senden v. 20.7.92, Nr. 9, S. 139-141

Die Beteiligung der Bürger an dieser Planung hat gemäß §3 (1) BauGB ~~\_\_\_\_\_~~ durch öffentliche Unterrichtung der Ziele und Zwecke am 20.10.92 bzw. in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.

Senden, den 5.7.93

Der Gemeindedirektor

*[Signature]*

Hinweis: Bekanntmachung der Anhörungstermine

Antsblatt Gemeinde Senden v. 9.10.92, Nr. 11, S. 177-178

Dieser Plan hat mit Begründung gemäß §3 (2) BauGB auf Beschluß des Rates der Gemeinde Senden vom 17.12.92 auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegen. Ausgelegt in der Zeit vom 20.3.93 bis 26.4.93.

Senden, den 5.7.1993

Der Gemeindedirektor

*[Signature]*

Hinweis: Bekanntmachung über die Offenlegung

Antsblatt Gemeinde Senden v. 8.3.93, Nr. 5, S. 84-85

Dieser Bebauungsplan ist nach Prüfung vorgetragener Anregungen und Bedenken (§3 (2) BauGB) zusammen mit den Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 (4) BauO NW) gemäß § 10 BauGB sowie § 4 und § 28 GO vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 1.7.93 als Satzung beschlossen worden.

Senden, den 5.7.1993

<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
(Bürgermeister)	(Ratsmitglied)	Schriftführer)
<u>Böckenholt</u>	<u>Schulze - Höping</u>	<u>Holz</u>

Hinweis: Punkt 1.3.2 der Sitzung des Gemeinderates vom 1.7.1993

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §11 (1) BauGB der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt worden.

Münster, den \_\_\_\_\_

Der Regierungspräsident

S. u.

Das Anzeigeverfahren ist gemäß §12 in Verbindung mit den §214 und §215 BauGB durchgeführt und am 30.9.93 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Senden, den 1.10.1993

Der Gemeindedirektor

*[Signature]*

# Gemeinde Senden

Ortsteil Ottmarsbocholt

## 1. Änderung des Bebauungsplanes "Venner Straße"

Gemarkung: Ottmarsbocholt

Flur: 18

Flurstücke: 489, 490, 491, 503, 504, 505, 557, 558, 559, 560 und 562

### Gebietsabgrenzung:

Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 488 (tlw.),  
im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstückes 492, die nördliche Grenze des Flurstückes 581 (tlw.), die nördliche und westliche Grenze des Flurstückes 582, die westliche Grenze des Flurstückes 583,  
im Süden: durch die nordwestliche Grenze der Venner Straße (K24) - Flurstück 586, die nördlichen Grenzen der Flurstücke 565 (tlw.), 561, 564 (tlw.) und 563,  
im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 488 (tlw.), 529, 531 (tlw.) und 554.

### Bestandteile der Bebauungsplanänderung:

- A. Nutzungsplan
- B. Rechtsgrundlagen
- C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
- D. Baugestalterische Festsetzungen
- E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

### Beigefügt ist dieser Bebauungsplanänderung:

- Begründung

### 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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorordnung-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 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95);  
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 -LWG-) 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).

### 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 der Bebauungsplanänderung gem. § 9 (7) BauGB

#### C.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO

Grundflächenzahl  
maximale Grundflächenzahl (GRZ)  
Zahl der Vollgeschosse, ergibt sich im Dachraum im baurechtlichen Sinne ein weiteres Vollgeschoss, ist dies zulässig  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Beispielfestsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

ZWE o. ED   WA 0,4 GD 38-45°	Zahl der Wohneinheiten		Art der baulichen Nutzung
	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse	
0,4 GD 38-45°	Grundflächenzahl	Dachform	Dachneigung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

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

- o offene Bauweise
- - - - - Baugrenze
- Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Grundflächenzahl nicht entgegensteht.
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

#### C.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

2WE Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude (d.h. Einzelhaus, 1 Doppelhaus) auf zwei Wohnungen beschränkt.

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen

### D. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 13 und 86 BauONRW - Baugestalterische Festsetzungen

Die Gestaltungsatzung vom März 1993 des Bebauungsplanes "Venner Straße" beinhaltet die Regelungen zu den Belangen:  
- Außenwandflächen / Dacheindeckungen,  
- Dachformen,  
- Hauptfirstrichtung,  
- Höhenbegrenzung (Gebäude-, First-, Traufhöhe),  
- Garagen,  
- Vorgartenflächen.  
Diese Satzung behält ihre Gültigkeit für die Bebauungsplanänderung.

### E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

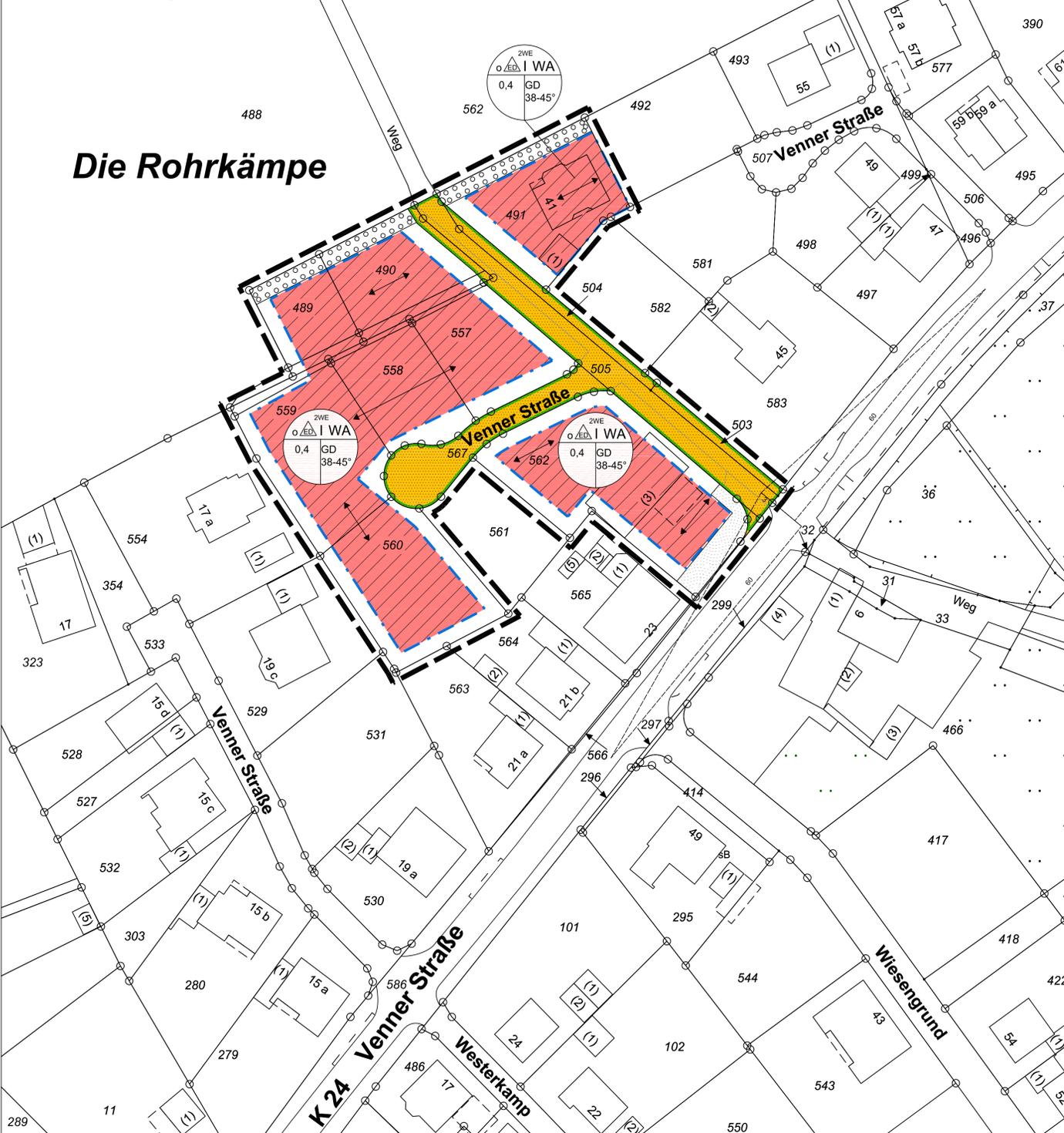
- z.B. 3,0 Maßzahl (in m)
- vorhandene Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenze
- 26 Flurstücksnummer
- △ Sichtdreiecke  
Die Flächen innerhalb der Sichtwinkel sind von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Anpflanzungen zwischen 0,70 m und 2,50 m über OK Fahrbahn freizuhalten.
- GD Geneigtes Dach (Satteldach, Krüppelwalmdach, gegenläufiges Pultdach)
- ↔ Firstrichtung
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20, 25 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB
- Vorgarten (als Bestandteil des Baugrundstückes)

Hauszugangswegen, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche und entsprechendem Untergrund herzustellen.  
Zulässig sind wassergebundene Decken, Kies und Rasengitter. Darüber hinaus ist Pflaster nur zulässig, wenn die Fugenbreite mindestens 2 cm beträgt und die Fugen selbst wasserdurchlässig sind.

Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.  
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).

In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altlastlagerungen 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.  
Es wird empfohlen, gem. der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Coesfeld Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.

### A. Nutzungsplan



Größe des Plangebietes: 0,58 ha, Gemarkung: Ottmarsbocholt, Flur: 18

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorordnung vom 18.12.1990 in der zurzeit gültigen Fassung. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) Dezember 2012  
Die Festlegung der städtebaulichen Planung i. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei als Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung) ist geometrisch eindeutig. Coesfeld, den  
Kreis Coesfeld - Katasteramt  
Ltd. Kreisvermessungsdirektor

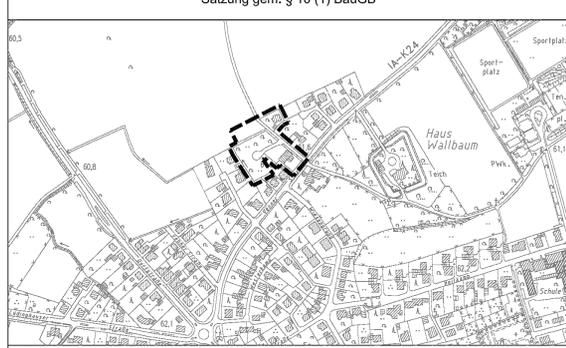
Diese Bebauungsplanänderung ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Bau- und Planungsausschusses des Rates der Gemeinde Senden am ..... aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
Senden, den ..... In Vertretung  
Bürgermeister (Stephan) Beigeordneter

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  
Bürgermeister (Stephan) Beigeordneter

Die Bebauungsplanänderung "Venner Straße" wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.  
Senden, den ..... In Vertretung  
Bürgermeister (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 die Bebauungsplanänderung in Kraft.  
Senden, den ..... In Vertretung  
Bürgermeister (Stephan) Beigeordneter

## Gemeinde Senden Ortsteil Ottmarsbocholt 1. Änderung des Bebauungsplanes "Venner Straße"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000  
0 20 40 60 80m  
Maßstab im Original 1 : 500  
06.03.2013  
Norden