

Gemeinde Senden

Ortsteil Ottmarsbocholt

Bebauungsplan "Nordkirchener Straße"

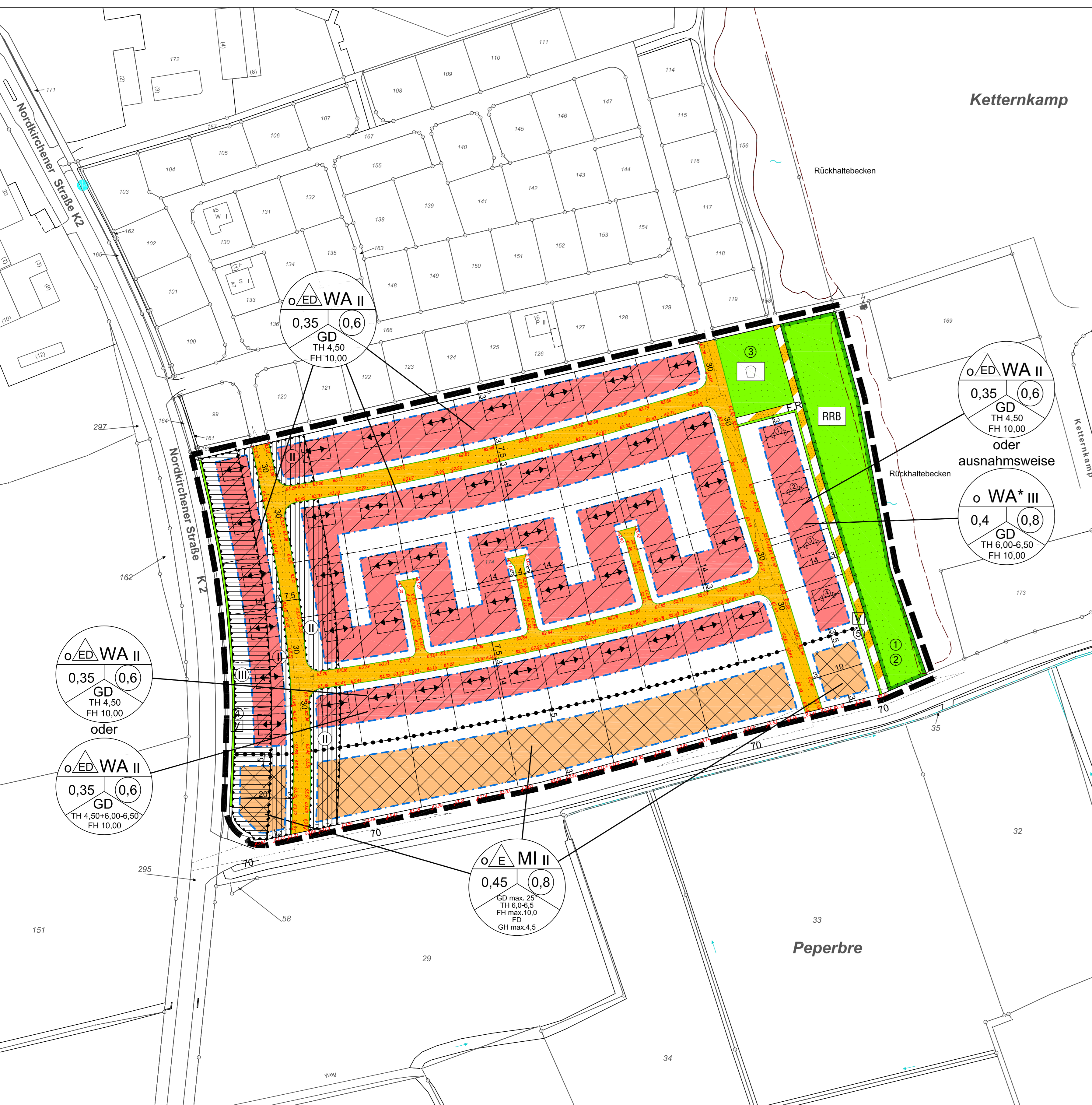
Gemarkung: Ottmarsbocholt
Flur: 16
Flurstück: 174 tw.
Gebietsabgrenzung:
im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 174 der Flur 16;
im Osten: durch den östlichsten Flurstückspunkt des Flurstückes 158 der Flur 16 in einer geschwungenen Linie auf die nördliche Grenze der Straße Kettnerkamp;
im Süden: durch die nördliche Grenze der Straße Kettnerkamp;
im Westen: durch die östliche Grenze des Fuß- und Radweges an der Nordkirchener Straße.

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



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 vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
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 Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-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 4 des Gesetzes vom 07.06.2013 (BGBl. I S. 3154);
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 des Gesetzes vom 21.03.2013 (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 3 des Gesetzes vom 01.10.2013 (GV NRW S. 564);
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 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV NRW S. 133);
Anmerkung:
Zwiderhandlungen gegen die gem. § 86 BauO NRW in dem Bebauungsplan aufgeführten 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 der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Senden, Fachbereich Bauen & Planen, Büro 303, Münsterstraße 30, 48308 Senden eingesehen werden.

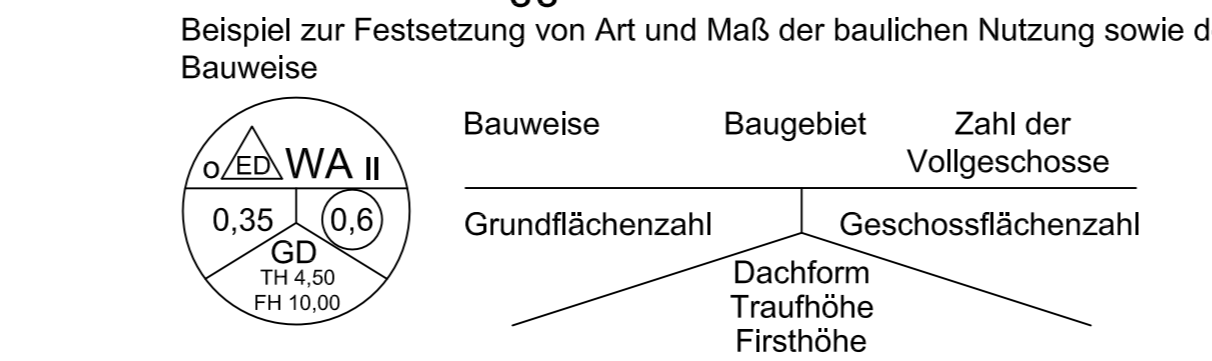
Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch des Gesetzes vom 21.03.2013 (GV NRW S. 729);
Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 01.10.2013 (GV NRW S. 564);
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 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV NRW S. 133);
Anmerkung:
Zwiderhandlungen gegen die gem. § 86 BauO NRW in dem Bebauungsplan aufgeführten 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 der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Senden, Fachbereich Bauen & Planen, Büro 303, Münsterstraße 30, 48308 Senden eingesehen 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
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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



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

Zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO.
Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO sind:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO;
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO;
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.
Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden.
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.

WA* Für den als ausnahmsweise zulässigen mit WA* gekennzeichneten Bereich oder Teilen davon sind gem. § 9 (1) Ziffer 8 BauGB nur Wohngebäude zulässig, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind.

MI Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

Zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 6 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Geschäfts- und Bürogebäude gem. § 6 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Schank- und Speisewirtschaften gem. § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO,
- sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 4 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 (2) Ziffer 5 BauNVO.
Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:
- Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 6 (2) Ziffer 5 BauNVO,
- Vergnügungsgelassen im Sinne des § 4a (3) Ziffer 2 gem. § 6 (2) Ziffer 8 BauNVO.
Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:
- Vergnügungsgelassen im Sinne des § 4a (3) Ziffer 2 gem. § 6 (3) BauNVO.
Unzulässig sind offene Lagerplätze als sonstige Gewerbebetriebe gem. § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) 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.
Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse
maximale Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. 0.6 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)

z.B. II Höhe der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe der baulichen Anlagen
Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße. Für einzelne Grundstücke ist diese Höhe durch Interpolation der festgesetzten Höhen (Straßenausbauplanung, IbaK Ingenieure, Senden, Mai 2014) an der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie zu ermitteln. Maßgeblich hierfür ist die Erschließungsseite des Grundstückes, bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsseite zu bestimmen.
Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.
Die Firsthöhe wird am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.
Höhe der baulichen Anlagen im Wohngebiet
Die max. Traufhöhe des Hauptbaukörpers beträgt 4,50 m.
In der Bauzeile nördlich des MI-Gebietes kann an der Südseite alternativ eine erhöhte Traufe von mindestens 6,00 m und maximal 6,50 m gewählt werden. Bei der ausnahmsweise zulässigen Bauweise (WA*) beträgt die Traufhöhe an beiden Seiten mindestens 6,00 m und maximal 6,50 m.
Bei Gebäuden mit einer max. Traufhöhe von 4,50 m dürfen untergeordnete Bauwerke (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) auf max. 1/3 der Baukörperlänge die max. Traufhöhe überschreiten.
Die Firsthöhe beträgt für alle Gebäude 10,00 m.
Höhe der baulichen Anlagen im Mischgebiet
Die Traufhöhe für Gebäude mit einem geneigten Dach beträgt mindestens 6,00 m und maximal 6,50 m. Die Firsthöhe beträgt maximal 10,00 m.
Für ergänzende Gebäude / Nutzungen in eingeschossiger Bauweise mit einem Flachdach / flachgeneigtem Dach mit max. 10 Grad beträgt die max. Gebäudehöhe 4,50 m. Hierbei wird am fertig gestellten Gebäude am Dachabschluss / Attika bzw. am Schnittpunkt der Außenflächen mit der Dachhaut gemessen.
Bei Gebäuden mit einer max. Traufhöhe von 4,50 m dürfen untergeordnete Bauwerke (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) auf max. 1/3 der Baukörperlänge die max. Traufhöhe überschreiten.
Die Firsthöhe beträgt für alle Gebäude 10,00 m.
Höhe der baulichen Anlagen im Mischgebiet
Die Traufhöhe für Gebäude mit einem geneigten Dach beträgt mindestens 6,00 m und maximal 6,50 m. Die Firsthöhe beträgt maximal 10,00 m.
Für ergänzende Gebäude / Nutzungen in eingeschossiger Bauweise mit einem Flachdach / flachgeneigtem Dach mit max. 10 Grad beträgt die max. Gebäudehöhe 4,50 m. Hierbei wird am fertig gestellten Gebäude am Dachabschluss / Attika bzw. am Schnittpunkt der Außenflächen mit der Dachhaut gemessen.
Bei Gebäuden mit einer max. Traufhöhe von 4,50 m dürfen untergeordnete Bauwerke (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) auf max. 1/3 der Baukörperlänge die max. Traufhöhe überschreiten.
Die Firsthöhe beträgt für alle Gebäude 10,00 m.

C.4 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen
Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen
In den gekennzeichneten Bereichen (Lärmpegelbereich II und III) sind für Wohn- und Aufenthaltsräume die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße (erf. R' w, res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:
Lärmpegelbereich II
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R' w, res = 30 dB
Lärmpegelbereich III
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R' w, res = 35 dB
Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr der Nordkirchener Straße werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
Fenster von Schlafräumen in Fassaden, an denen die Immissionsgrenzwerte für die Nacht (IAB) überschritten werden, sind durch grundrissgestaltete Maßnahmen in den lärmabgewandten Fassaden zu realisieren oder sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/Rollädenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R' w, res zu berücksichtigen.
Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)
In den gekennzeichneten Bereichen sind Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Dachterrassen ohne zusätzliche schallschirmende Maßnahmen nicht zulässig.
Als schallschirmende Maßnahme kann die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten sowie die Anordnung von Lärmschutzwänden im Nahbereich bis zu einer Höhe von 2,00 m verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass diese Lärmschutzmaßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung um das Maß der Überschreitung des schallschattlichen Orientierungswertes tags bewirken.
Die Errichtung von Einfriedungen entlang der Nordkirchener Straße bzw. entlang der geplanten Parallelstraße zum Zwecke des Immissionserschutzes ist gemäß den Festsetzungen unter D. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Einfriedungen auszuführen.

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 und/oder öffentlichen Grünfläche einhalten und dieser Meter mit bodenständigen Gehölsen und Sträuchern eingegrünt und dauerhaft unterhalten wird.
Im WA-Gebiet sind Nebenanlagen, Garagen und Carports im Vorgartenbereich nicht zulässig (siehe Pkt. D). Ausnahmsweise ist im Vorgartenbereich ein Stellplatz zulässig, sofern ein Einzelhaus mit drei Wohnungen oder eine Doppelhaushälfte mit zwei Wohnungen errichtet wird.
C.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB
Die Zahl der Wohnungen wird in den WA-Gebieten und im Mischgebiet pro Wohngebäude beim Einzelhaus auf drei Wohnungen und bei einer Doppelhaushälfte auf zwei Wohnungen beschränkt. Diese Regelung gilt nicht für den als ausnahmsweise zulässigen mit WA* gekennzeichneten Bereich.
C.7 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen
Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahn, öffentliche Parkflächen, Baumpflanzungen usw.) erfolgt im Zuge der Straßenausbauplanung auf der Grundlage des Bebauungsplanes und der textlichen Festsetzungen.
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fuß- und Radweg
C.8 Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB
Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
Zweckbestimmung: Spielplatz
Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
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
Diese Flächen werden sämtlichen Baugrundstücken und Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen sind, gem. § 135a (2) BauGB als Sammelausgleich zugeordnet.

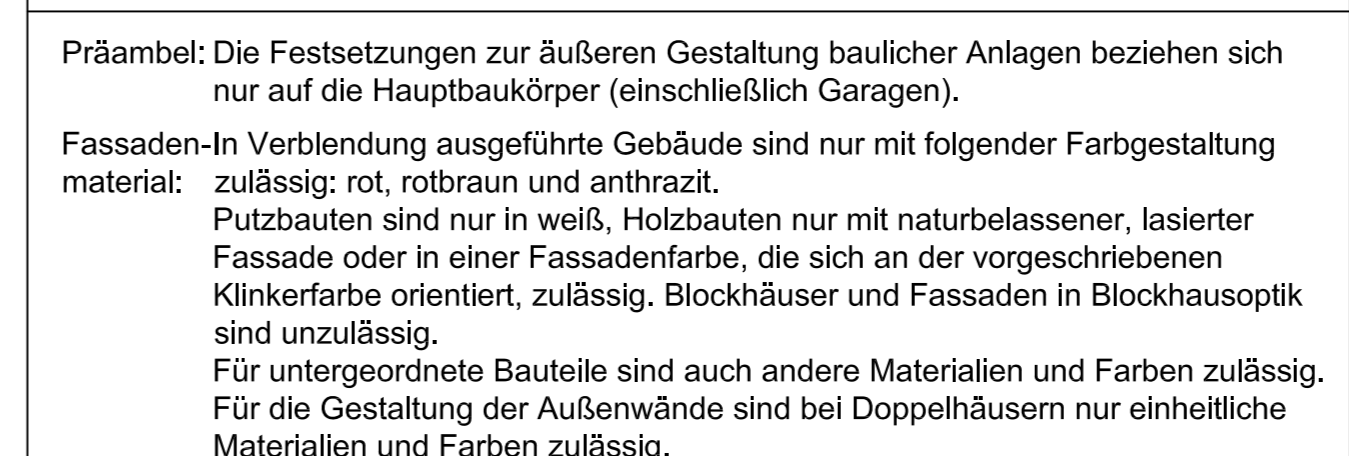
Kompensations- und Minderungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes:
① Anlage einer Extensivrasenfläche am Regenrückhaltebecken (699 m²).
② Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens (2.700 m²).
③ Anlage von Intensivrasenflächen (910 m²) und Anpflanzung von verschiedenen heimischen Laubbäumen im Bereich der Spielplatzfläche, als Arten kommen in Frage: Feldahorn (Acer campestre), Sandbirke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Mehlbeere (Sorbus aria).
④ Anlage eines Straßenbegleitgrüns entlang der „Nordkirchener Straße“ (159 m²).
⑤ Anlage von Wegrainen am Fußweg (155 m²).
Das verbleibende Defizit von 57.101 Okopunkten wird über das Ökokoito der Gemeinde Senden abgerechnet. Auf einer Fläche in Börsensiel (Brock 7) in Börsensiel - Flur 27, Flurstücke 29, 36 und 37 (b.w.) wurde eine Aufwässerung durch standortamerihische Laubbald und die Anlegung einer Streubeweisse vorgenommen.

C.10 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

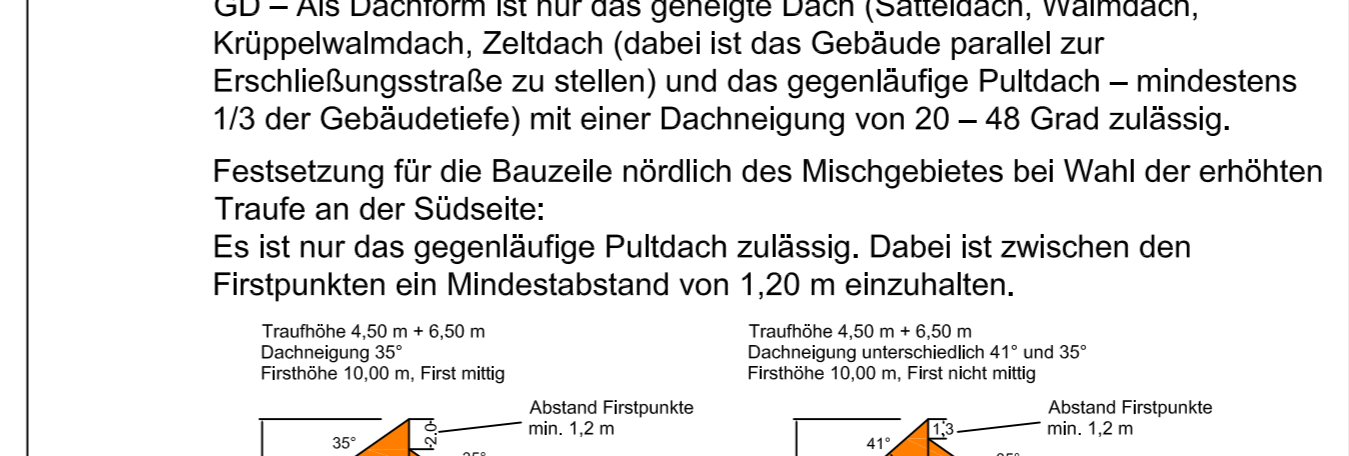
Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen
Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen
In den gekennzeichneten Bereichen (Lärmpegelbereich II und III) sind für Wohn- und Aufenthaltsräume die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße (erf. R' w, res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:
Lärmpegelbereich II
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R' w, res = 30 dB
Lärmpegelbereich III
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R' w, res = 35 dB
Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr der Nordkirchener Straße werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
Fenster von Schlafräumen in Fassaden, an denen die Immissionsgrenzwerte für die Nacht (IAB) überschritten werden, sind durch grundrissgestaltete Maßnahmen in den lärmabgewandten Fassaden zu realisieren oder sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/Rollädenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R' w, res zu berücksichtigen.
Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)
In den gekennzeichneten Bereichen sind Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Dachterrassen ohne zusätzliche schallschirmende Maßnahmen nicht zulässig.
Als schallschirmende Maßnahme kann die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten sowie die Anordnung von Lärmschutzwänden im Nahbereich bis zu einer Höhe von 2,00 m verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass diese Lärmschutzmaßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung um das Maß der Überschreitung des schallschattlichen Orientierungswertes tags bewirken.
Die Errichtung von Einfriedungen entlang der Nordkirchener Straße bzw. entlang der geplanten Parallelstraße zum Zwecke des Immissionserschutzes ist gemäß den Festsetzungen unter D. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Einfriedungen auszuführen.

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

Präambel: Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen beziehen sich nur auf die Hauptbaukörper (einschließlich Garagen).
Fassaden- und Verkleidungsmaterialien
In der Verkleidung ausgeführte Gebäude sind nur mit folgender Farbgestaltung zulässig: rot, rotbraun und anthrazit.
Putzbauteile sind nur in weiß, Holzbauteile 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. Für die Gestaltung der Außenwände sind bei Doppelhäusern nur einheitliche Materialien und Farben zulässig.
Dachform / Dachneigung
Diese Festsetzungen gelten nicht für eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen.
Bei Doppelhäusern sind nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig.
Dachform / Dachneigung im Wohngebiet:
GD - Als Dachform ist nur das geneigte Dach (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach (dabei ist das Gebäude parallel zur Erschließungsstraße zu stellen) und das gegenüberliegende Puttdach - mindestens 1/3 der Gebäudehöhe) mit einer Dachneigung von 20 - 48 Grad zulässig.
Festsetzung für die Bauzeile nördlich des Mischgebietes bei Wahl der erhöhten Traufe an der Südseite:
Es ist nur das gegenüberliegende Puttdach zulässig. Dabei ist zwischen den Firstpunkten ein Mindestabstand von 1,20 m einzuhalten.
Schematische Darstellungen zum gegenüberliegenden Puttdach



Präambel: Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen beziehen sich nur auf die Hauptbaukörper (einschließlich Garagen).
Fassaden- und Verkleidungsmaterialien
In der Verkleidung ausgeführte Gebäude sind nur mit folgender Farbgestaltung zulässig: rot, rotbraun und anthrazit.
Putzbauteile sind nur in weiß, Holzbauteile 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. Für die Gestaltung der Außenwände sind bei Doppelhäusern nur einheitliche Materialien und Farben zulässig.
Dachform / Dachneigung
Diese Festsetzungen gelten nicht für eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen.
Bei Doppelhäusern sind nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig.
Dachform / Dachneigung im Wohngebiet:
GD - Als Dachform ist nur das geneigte Dach (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach (dabei ist das Gebäude parallel zur Erschließungsstraße zu stellen) und das gegenüberliegende Puttdach - mindestens 1/3 der Gebäudehöhe) mit einer Dachneigung von 20 - 48 Grad zulässig.
Festsetzung für die Bauzeile nördlich des Mischgebietes bei Wahl der erhöhten Traufe an der Südseite:
Es ist nur das gegenüberliegende Puttdach zulässig. Dabei ist zwischen den Firstpunkten ein Mindestabstand von 1,20 m einzuhalten.
Schematische Darstellungen zum gegenüberliegenden Puttdach



Schematische Darstellungen zum gegenüberliegenden Puttdach

Dachform / Dachneigung im Mischgebiet:
GD - Als Dachform ist nur das geneigte Dach (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach (dabei ist das Gebäude parallel zur Erschließungsstraße zu stellen) und das gegenüberliegende Puttdach - mindestens 1/3 der Gebäudehöhe) mit max. 25 Grad zulässig.
FD - Für ergänzende Gebäude / Nutzungen in eingeschossiger Bauweise ist auch das Flachdach / flachgeneigtes Dach mit max. 10 Grad zulässig.
Dachaufbauten:
Dachaufbauten im Wohngebiet dürfen 2/3 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Giebelwand einhalten. In dieser Maßallänge von 2/3 ist die 1/3-Baukörperlänge für die Überschreitung der maximalen Traufhöhe (siehe Pkt. C.3) für Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel jedoch enthalten.
Für die Gebäude, die nur zur Südseite mit einer Traufhöhe von mindestens 6,00 m und maximal 6,50 m errichtet werden dürfen, sind Dachaufbauten an dieser Seite unzulässig.
Dachaufbauten sind im Mischgebiet unzulässig.
Vorgärten:
Der mindestens 3,00 m breite an der Erschließungsseite zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche liegende Bereich ist bis auf die für den Zugang zum Gebäude und die Zufahrt zum Stellplatz, Carport oder Garage erforderliche Fläche als Vorgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Im Vorgartenbereich sind Nebenanlagen, Garagen und Carports nicht zulässig.
Die Einfriedungen der Vorgärten sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.
Zur Abschirmung von Terrassen und ähnlichen privaten Freibereichen sind Hecken bis maximal 2,00 m Höhe an Verkehrsflächen zulässig, wenn sie einen Abstand von 1,00 m zur Verkehrsfläche einhalten.
Versiegelung:
Flächen für Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebunden; drahtfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterstein, Pflaster mit mindestens 15% Fugeneanteil und einer Fugeneinfüllung aus Kiessand, Splitt o.ä.).
Werbeanlagen:
Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauO NRW sind nur zulässig, wenn
- je Gebäude nur zwei Werbeanlagen angebracht werden,
- sie nur bis zur Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden,
- sie flach auf der Außenwand bzw. in deren senkrechten Verlängerung (ohne Vordächer und Markisen) liegen;
- sie eine Größe von 1,00 m² nicht überschreiten;
- sie als Ausleger 0,50 m Breite und 1,00 m Höhe nicht überschreiten und die Ausladung nicht mehr als 0,50 m beträgt.
Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauO NRW (wie z.B. Werbepylonen, Fremdwerbung und Masten mit Flaggen) sind unzulässig.
Im WA-Gebiet sind nur unbeleuchtete Werbeanlagen zulässig.
Im MI-Gebiet ist an der nördlichen, östlichen und westlichen Fassade eine unbeleuchtete Werbeanlage zulässig. An der südlichen Fassade sind nicht selbstleuchtende, nur angestrichelte Werbeanlagen zulässig.
Werbeanlagen mit Blink- und Wechsellicht sind unzulässig.
Standplätze für Abfallbehälter sind gegen Einsicht von Verkehrsflächen zu schützen.

Standplätze für Abfallbehälter:
Standplätze für Abfallbehälter sind gegen Einsicht von Verkehrsflächen zu schützen.

Standplätze für Abfallbehälter:
Standplätze für Abfallbehälter sind gegen Einsicht von Verkehrsflächen zu schützen.

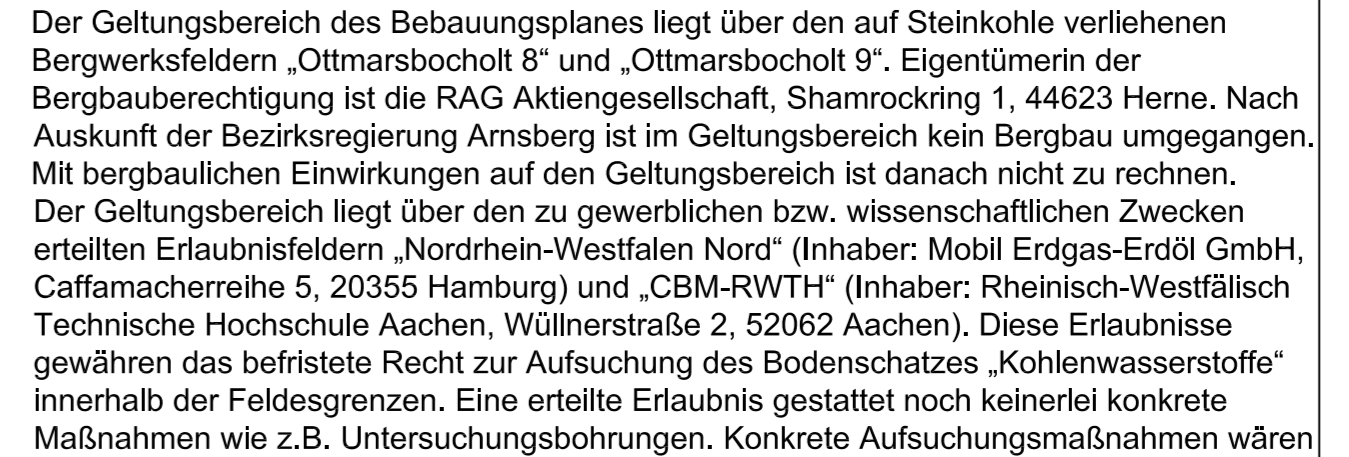
Standplätze für Abfallbehälter:
Standplätze für Abfallbehälter sind gegen Einsicht von Verkehrsflächen zu schützen.

E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

z.B. 3.0 Maßzahl (in m)
vorhandene Bebauung
vorhandene Flurstücksgrenze
26 Flurstücknummer
mögliche Grundstückseinteilung
NN - Höhen
Sichtdreiecke
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 1,00 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehindertes Gelände ist ggf. abzutragen.

Bodenenkämmler
Erste Erdbewegungen sind zwei Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - (Tel. 0251/591-8911) oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodenenkämmler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschichten) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
Bodenaushub
In der vorbereiteten Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Alttablagerungen 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.

Baubefälle
Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Baubefälle zu trennen.
Bergbau
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Ottmarsbocholt 8“ und „Ottmarsbocholt 9“. Eigentümer der Bergbauberechtigung ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1, 44623 Harna. Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt es im Geltungsbereich kein Bergbau umgegangen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf den Geltungsbereich ist danach nicht zu rechnen. Der Geltungsbereich liegt über den zu gewerblichen bzw. wissenschaftlichen Zwecken erteilten Erlaubnisfeldern „Nordrhein-Westfalen Nord“ (Inhaber: Mobil Erdgas-Erdoil GmbH, Caffamachersreihe 5, 20355 Hamburg) und „GM-RTW“ (Inhaber: Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule Aachen, Willnerstraße 2, 52062 Aachen). Diese Erlaubnisse gewähren das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der Feldesgrenzen. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen wie z.B. Untersuchungsbohrungen. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsaufsuchungsverfahren, erlaubt. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden.
Kampfmittel - Bezirksregierung Arnsberg
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfüllung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.



Übersichtsplan M. 1 : 10.000
F:\Card\Projekte\Senden\Ottmarsbocholt\Nordkirchener Straße 24.04.2014Te.
Maßstab im Original 1 : 1.000 24.04.2014 Norden

Gemeinde Senden

Ortsteil Ottmarsbocholt

Bebauungsplan "Nordkirchener Straße"

Verfahrensstand:
Satzung gem. § 10 (1) BauGB

Größe des Plangebietes: 4,92 ha, Gemarkung: Ottmarsbocholt, Flur: 16

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der zurzeit gültigen Fassung. Die Planunterlagen im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) (bzgl. Flurstücksnachweise)	Die Festlegung der städtebaulichen Planung i. V. mit dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DXF-Datei als Bestandteil dieses Bebauungsplanes) ist geometrisch eindeutig.
Coesfeld, den	Coesfeld, den

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Gemeindeentwicklungsausschusses des Rates der Gemeinde Senden vom 26.06.2012 aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am 28.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand durch öffentliche Auslegung vom 29.06.2012 bis 24.08.2012 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 28.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht.			
Senden, den 17.09.2014	In Vertretung	Stephan Beigeordneter	In Vertretung	Stephan Beigeordneter
Bürgermeister	Stephan Beigeordneter	Bürgermeister	Stephan Beigeordneter	

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 10.02.2014 bis 14.03.2014 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 30.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht.	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 15.05.2014 als Satzung beschlossen worden.			
Senden, den 17.09.2014	In Vertretung	Stephan Beigeordneter	In Vertretung	Stephan Beigeordneter
Bürgermeister	Stephan Beigeordneter	Bürgermeister	Stephan Beigeordneter	

Der Bebauungsplan "Nordkirchener Straße" 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 Beratung sind am 19.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.			
Senden, den 18.09.2014	In Vertretung	Stephan Beigeordneter	In Vertretung	Stephan Beigeordneter
Bürgermeister	Stephan Beigeordneter	Bürgermeister	Stephan Beigeordneter	

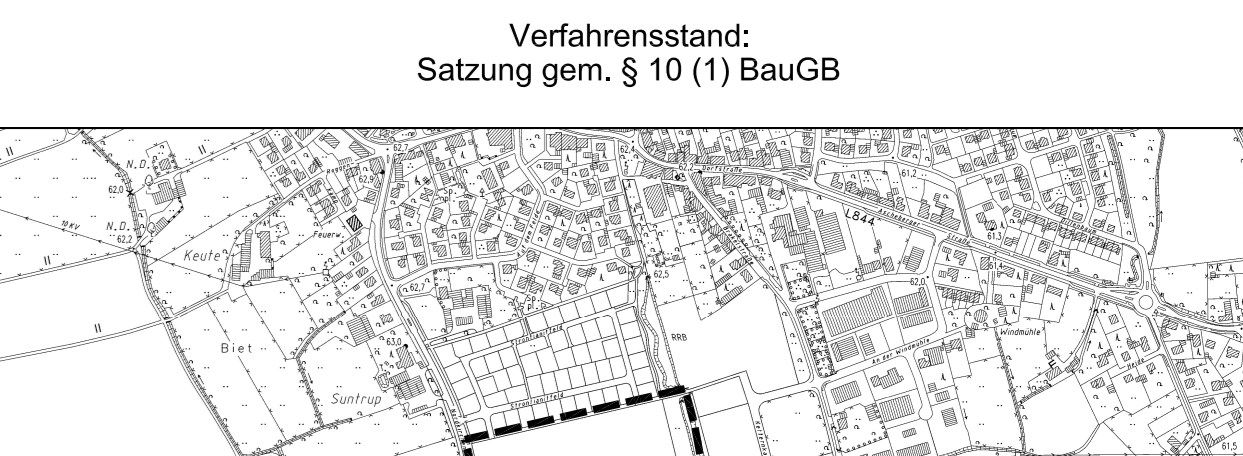
Gemeinde Senden

Ortsteil Ottmarsbocholt

Bebauungsplan "Nordkirchener Straße"

Verfahrensstand:
Satzung gem. § 10 (1) BauGB

Übersichtsplan M. 1 : 10.000
F:\Card\Projekte\Senden\Ottmarsbocholt\Nordkirchener Straße 24.04.2014Te.



Übersichtsplan M. 1 : 10.000
F:\Card\Projekte\Senden\Ottmarsbocholt\Nordkirchener Straße 24.04.2014Te.
Maßstab im Original 1 : 1.000 24.04.2014 Norden

Drees Huesmann

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