Gemeinde Senden

Ortsteil Senden

Bebauungsplan "Erweiterung Wienkamp"

Gemarkung: Senden
Flur: 15
Flurstücke: 23 tlw., 27 und 2243 tlw.

Gebietsabgrenzung:

im Norden:	durch den südlichen Rand des Gewässers "Dümmer" in den Flurstücken 2243 und 23 sowie durch die nördliche und östliche Grenze des Flurstückes 27;
im Süden:	durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 23 und 2243;
im Westen:	durch die westliche Grenze des Flurstückes 2243.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A. Zeichnerische Festsetzungen
B. Rechtsgrundlagen
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
D. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
E. Kennzeichnungen
F. Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt

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 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587);

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

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440);

§ 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 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b);

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 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218, ber. S. 304a);

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbands-rechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetztes vom 29.05.2020 (GV. NRW. S. 376).

Anmerkung:
Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 89 BauO NRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gem. § 86 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Senden, Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt, Münsterstraße 30, 48308 Senden einsehbar.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Beispiel zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

WA1 I | 0,4 | o E 2Wo | SD FH 9,50m 35-45°

Baugebiet – Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl – Bauweise – Zahl der Wohneinheiten
Dachform – Gebäudehöhe – Dachneigung

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 gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (6) BauNVO

Zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speise-wirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.

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.

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.

Grundflächenzahl und Vollgeschosse

0,4 – maximale Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen

z.B. FH 11,00m – maximal zulässige Firsthöhe in Metern

z.B. GH 11,00m – maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern

Die Firsthöhe (FH) wird am fertiggestellten Gebäude am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen (Dachfirst). Beim Zeltdach gilt hierfür der Firstpunkt und bei sonstigen geneigten Dachformen (GD) und beim Flachdach (FD) der obere Dachabschluss.

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen und Gebäudehöhen gem. § 18 (1) BauNVO ist die mittlere Höhe der an das jeweilige Baugrundstück an-grenzenden Erschließungsstraße. Die für das jeweilige Baugrundstück maßgebliche Bezugshöhe ist durch Interpolation der in der Straßenverkehrs-fläche festgesetzten NHN-Höhen (Straßenausbauplanung: IBAK Ingenieure, Senden) an der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie zu ermitteln.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von den Gebäuden darf aus Gründen des Überschwemmungs- / Hochwasserschutzes nicht unterhalb des für das jeweilige Baugrundstück maßgeblichen unteren Bezugspunktes liegen (= mindestens Oberkante der Planstraße).

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

o – offene Bauweise

z.B. E – nur Einzelhäuser zulässig

z.B. ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Grundflächenzahl nicht entgegensteht.

überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Hauptfirstrichtung der Hauptbaukörper

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

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 - WA3 sind für die erste Wohnung zwei Stellplätze und für eine zweite Wohnung mindestens ein weiterer Stellplatz auf dem jeweiligen Baugrundstück anzulegen. Mehrere einer Wohnung zugeordnete Stellplätze dürfen ohne separate Anfahrbarkeit hintereinander angelegt werden.

Garagen und Carports sind in allen allgemeinen Wohngebieten innerhalb eines 5,00 m breiten Streifens parallel zur festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen unzulässig. Für Carports kann hiervon abgewichen werden, wenn sie allseitig offen ausgestaltet und mit der Längsseite entlang der festgesetzten Straßenverkehrsflächen ausgerichtet werden. Der Mindestabstand der straßenseitigen Längsseite des Carports und der Straßenbegrenzungslinie muss dabei mindestens 1,00 m betragen.

Entlang des festgesetzten Fuß- und Radweges zum Dortmund-Ems-Kanal und des bestehenden Fuß- und Radweges westlich zum Baugebiet Wienkamp müssen Garagen und Carports ebenfalls einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Nicht überdachte / offene Stellplätze sind allgemein zulässig.

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

z.B. 2Wo – Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1 - WA3 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und innerhalb des WA4 je Einzelhaus maximal sechs Wohnungen zulässig.
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA3 ist je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

C.7 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche (Fahrbahn, öffentliche Park-flächen, Baumanpflanzungen usw.) erfolgt im Zuge der Straßenausbauplanung.

Bzgl. der gepflanzten Bepflanzung des Straßenraumes wird auf die Festsetzung C.9 "Anpflanzung von Straßenbäumen" verwiesen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

FR – Zweckbestimmung: Fuß- / Radweg

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

Öffentliche Grünflächen

R – Zweckbestimmung: Retentionsraum

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Retentionsraum sind Wasserbaumaßnahmen insbesondere zur Umgestaltung des Dümmers in Abstimmung mit der Unteren Wasserbe-hörde des Kreises Coesfeld zulässig. Bzgl. der Gestaltung der Flächen wird auf die textliche Festsetzung C.9 verwiesen.

FR – Fuß- und / oder Radweg (zulässig, aber nicht verbindlich / lagegenau). Anmerkung: Der genaue Verlauf des Fuß- und / oder Radweges ist im Rahmen der Grünanlagenplanung festzulegen.

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

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anlage einer extensiv genutzten, artenreichen Mähwiese

Innerhalb der festgesetzten Flächen ist auf einer Fläche von mindestens 1.675 m² die Anlage einer extensiv genutzten, artenreichen Mähwiese vorzunehmen. Hierfür ist die Fläche aus der ackerbaulichen Nutzung herauszunehmen. Der Boden ist zur Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen nach DIN 18915 vorzubereiten. Auf der gesamten Fläche ist eine Grünlandeinsaat entsprechend den Herstellerangaben der Saatgutmischung vorzunehmen.

Für die Einsaat ist eine zertifizierte, gebietsheimische Saatgutmischung zu benutzen (Regio-Saatgut). Es ist der Produktionsraum 1 (Nordwestdeutsches Tiefland) zu wählen. Es kann z.B. die Saatgutmischung „Nr. 1 - Blumenwiese 2018-2019“ der Firma Rieger-Hofmann GmbH, In den Wildblumen 7, 74572 Raboldshausen in der Ansaatstärke 4 g/m² verwendet werden. Es handelt es sich um gebietsheimisches Saatgut (50 % Kräuter, 50% Gräser, siehe Tabelle 7 des Umweltberichtes).

Wenn anderes Saatgut verwendet wird, ist auf gebietsheimisches Saatgut mit einer vergleichbaren Artenzusammensetzung zurück zu greifen.

Die Fläche ist flächendeckend von innen nach außen 2 mal pro Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist jeweils innerhalb weniger Tage nach der Mahd von der Grünlandfläche zu entfernen. Um die Pflanzenartenvielfalt und den Insektenreichtum zu fördern sind eine frühe Mahd Ende Mai / (Anfang Juni) und eine späte Mahd im September / (Oktober) durchzuführen.
Bei Auftreten von problematischen Dominanzbestandbildnern (z.B. Jakobs-greiskraut, Ampfer) kann die Pflege in Abstimmung mit der Unteren Natur-schutzbehörde zur Bekämpfung solcher Dominanzbestände angepasst werden.

Im 1. Jahr nach Ansaat sind bei unerwünschtem Samenpotenzial im Boden zusätzliche Pflegeschnitte und das Abräumen des Schnittguts notwendig. Düngung und Kalkung einschließlich organischer Düngung sind nicht zulässig. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (Insektizide, Fungizide, Herbizide und Wuchsstoffe), gleich in welcher Form, ist nicht erlaubt.
Ein Pflegeumbruch ist nicht erlaubt. Eine Grasnachsaat ist nicht vorgesehen. Die Fläche darf nur zu extensiven Bewirtschaftungszwecken betreten oder befahren werden.

Anpflanzung einer 2-reihigen Weißdornhecke

Im Norden des Plangebiets ist zur Abgrenzung der geplanten extensiven Grünlandfläche auf einer Breite von 2 m die Anpflanzung einer 2-reihigen Weißdornhecke parallel zu dem geplanten Radweg vorgesehen (siehe Karte 2 des Umweltberichtes).
Die Maßnahme wird auf dem Grundstück Gemarkung Senden, Flur 15, Flurstück 2243 (tlw.) auf einer Fläche von 356 m² umgesetzt. An der südlichen Seite der Hecke ist ein 2 m breiter Saum zwischen Hecke und Radweg einzuplanen.

Es ist die Pflanzung von Eingriffeligem Weißdorn (Crataegus monogyna) mit einem Pflanzabstand von 1 m x 1 m vorzusehen. Entsprechend sind auf der vorgesehenen Fläche 356 Pflanzen zu setzen (Pflanzgröße: verpflanzte Sträucher ohne Ballen, 60/100 cm, mindestens 3-5 TR).

Die Fertigstellungspflege ist gemäß DIN 18916 durchzuführen. Die Gehölze sind in den ersten zwei Jahren frei zu schneiden. Unerwünschter Aufwuchs ist durch mechanische Maßnahmen zu beseitigen. Auf chemische Mittel ist zu verzichten (DIN 18919).

Die Hecken sind etwa alle 10-15 Jahre auf den Stock zu setzen, um eine Überalterung und eine Rückgang der Strauchschicht zu vermeiden. Der erste Rückschnitt darf frühestens nach 10 Jahren erfolgen. Dabei ist der Bestand ca. 20 cm über dem Boden abzusägen. Diese Maßnahme muss abschnittweise erfolgen, da sie einen erheblichen Eingriff in die Lebensgemeinschaft darstellt. Die Bäume bleiben als Überhälter stehen. Derartige Maßnahmen sind - entsprechend den Naturschutzregelungen - nur im Winter vorzunehmen.

Falls nach drei Jahren ein 25 %-iger Ausfall der Gehölze zu verzeichnen ist, ist durch eine Nachpflanzung die Bestandssicherung zu gewährleisten.

Erhalt durchgängig lichtarmer Dunkelräume entlang der Gehölze nördlich und südlich des Plangebietes

Die nördlich und südlich angrenzenden Gehölze (Allee, Ufergehölze) sowie die Wasseroberflächen (Dortmund-Ems-Kanal, Dümmer) sind dauerhaft durch ein angepasstes Beleuchtungsmanagement (Ausrichtung der Leuchtkörper, Licht-auswahl, Lichtfarben, Höhe und Anzahl der Lichtpunkte etc.) als Dunkelräume zu erhalten. Es ist zu gewährleisten, dass zukünftige Lichtemissionen vornehmlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbleiben und nur unsensible Bereiche bestrahlen.

Anpflanzung von Straßenbäumen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist die Pflanzung von mindestens drei heimischen, standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen vorzunehmen.

Vorschlagliste geeigneter Arten:
- Feldahorn (Acer campestre)
- Spitzahorn (Acer platauoides)
- Stieleiche (Quercus robus)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Winterlinde (Tilia cordata)

Bindung für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB

In den festgesetzten Bereichen ist der Kronentraufbereich des zum Erhalt fest-gesetzten Baumes sowie der dargestellten Bäume, die außerhalb des Plan-gebietes liegen, aber mit dem Kronentraufbereich in den Geltungsbereich hineinreichen, dauerhaft zu erhalten. Jegliche die Vitalität dieser Bäume beeinträchtigende Maßnahmen (wie Versiegelung, Bodenauftrag, Lagerung von Material etc.) sind in dem Bereich untersagt (vgl. DIN 18920).
Die festgesetzten Flächen umfassen die eingemessenen Kronentraufbereiche zuzüglich eines Schutzbereiches von 1,50 m.

zu erhaltender Baum (Einmessung: IBAK Ingenieure, Senden, 07/2018)

C.10 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungs-gebieten i.S.d. § 78b (1) WHG gem. § 9 (6a) BauGB

Mittlere Wahrscheinlichkeit HQ_{100}

Niedrige Wahrscheinlichkeit HQ_{extrem}

Quelle: Hochwassergefahrenkarte Stever-System, Bez.-Reg. Münster, 02/2016

Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA2 - WA4 liegen teilweise inner-halb des überschwemmungsgefährdeten Bereiches mit niedriger Wahrschein-lichkeit (HQ_{extrem}). Der genaue Verlauf ist der Planzeichnung zu entnehmen. Zur Sicherstellung einer hochwasserangepassten Bebauung darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden nicht unterhalb des für das jeweilige Baugrundstück maßgeblichen unteren Bezugspunktes liegen (= mindestens Oberkante der Planstraße), siehe auch textliche Festsetzung C.3 „Höhe der baulichen Anlagen“.
Werden Keller errichtet, sind diese wasserdicht auszubilden (z.B. weiße Wanne). Kellerfenster und Kellerschächte sind durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Wasser zu schützen.

In Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten (siehe § 78b (1) Satz 1 WHG) ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen nach § 78c (2) Satz 1 WHG verboten, wenn

1. andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen

oder

2. die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage in einem Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebiets kann wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben dem Kreis Coesfeld – Untere Wasserbehörde – spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat (§ 78c (2) Satz 2 WHG).

D. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 13 und 89 BauO NRW

Fassadengestaltung
In Verblendung ausgeführte Gebäude sind nur mit folgender Farbgestaltung zulässig: rot, rotbraun und anthrazit.
Putzbauten sind nur in weiß, Holzbauten 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.

Dachform und Dachneigung
Die Hauptbaukörper im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind mit Satteldächern (SD) auszubilden. Die Hauptbaukörper in den allgemeinen Wohngebieten WA2 - WA4 sind mit geneigten Dächern (GD) auszubilden, wobei Pultdächer unzulässig sind. In dem WA4-Gebiet sind darüber hinaus auch Flachdächer zulässig.
Die zulässige Dachneigung ist für die allgemeinen Wohngebiete WA1 - WA3 in der Planzeichnung festgesetzt.

Dacheindeckung
Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist in roten bis rotbraunen, anthrazitfarbenen oder schwarzen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen auszuführen.
Begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung sind ebenfalls zulässig.
Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien zulässig.
Glänzende oder glasierte Dachpfannen / Dachziegel sind unzulässig.

Dachaufbauten / Dacheinschnitte
Dachaufbauten, Dacheinschnitte dürfen in ihrer Summe 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Zwerchgiebel und Dachvorbauten, die die Traufline unterbrechen, dürfen 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern
Doppelhäuser sind hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung, Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung (Material und Farbe) sowie der Fassadengestaltung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten bzw. aufeinander abzustimmen.

Vorgartengestaltung
Die als Vorgarten nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinien entlang der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den zugewandten Baugrenzen, sind als unbefestigte und nicht versiegelte Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten, die Anlage von Steingärten und Steinbeeten (Gartengestaltung mit Schotter, Kies, Splitt, etc.) innerhalb der Vorgartenfläche ist unzulässig.
Hiervon ausgenommen bleiben landschaftsgärtnerische Gestaltungselemente (z. B. Beeteinfassungen) in geringem Umfang, die für die Grundstückszuwegung und Grundstückszufahrten erforderlichen Flächen sowie die gem. textlicher Festsetzung C.5 zulässigen Stellplätze.

Einfriedungen
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der festgesetzten Stra-ßenbegrenzungslinie entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie der jeweils zugewandten Baugrenze sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

E. Kennzeichnungen

Übergangsbereich vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung mit Geruchsimmissionswerten von IW > 10 - 15 % gem. Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL).

Hinweis:
Die graue Randsignatur ist Bestandteil der nicht überbaubaren Grundstücks-fläche in den allgemeinen Wohngebieten.

Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet "Dümmer" (in Kraft getreten am 22.03.2013) Bezirksregierung Münster.

F. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

z.B. 5 – Maßzahl (in m)

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

26 – Flurstücksnummer

mögliche Grundstückseinteilung

zu erhaltender Baum mit Kronentraufbereich außerhalb des Geltungsbereiches (Einmessung: IBAK Ingenieure, Senden, 07/2018)

58,42 – NHN-Höhen Straßenausbauplanung (IBAK Ingenieure, Senden, 07/2018)

Bodendenkmäler
1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natür-lichen 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).
2. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Natur-kunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzu-teilen.
3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des be-troffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Bodenaushub
In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altab-lagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Um-weltamt des Kreises Coesfeld umgehend zu verständigen.

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.

Vorsorgender Bodenschutz
Das Auf- und Einbringen von Materialen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht und das Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht nach § 12 BBodSchV ist gemäß § 2 (2) LBodSchG ab einer Menge von 800 m³ bei der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Generell ist nur hierfür nur geeignetes Material gemäß § 12 (1) BBodSchV zu verwenden. Die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV sind einzuhalten.

Bei dem Aufbringen von Materialien außerhalb oder unterhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Anforderungen der „M 20 - Technische Regeln Boden 2004" der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall zu beachten.

Der Einsatz von Recycling-Baustoffen (RC-Material) ist durch die sogenannten Verwertererlasse geregelt und Bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, welche bei der Abteilung Umwelt des Kreises Coesfeld einzuholen ist.

Kampfmittel
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt 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 ist.

Teilflächen des Plangebietes unterliegen einer Kampfmittelbeeinflussung (Kampfmittel-beseitigungsdienst Westfalen-Lippe, 25.09.2019). Im Zusammenhang mit Bau- und Erschließungsarbeiten sind daher Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen erforderlich. Art und Umfang der Maßnahmen (z.B. Sondierung zu bebauender Flächen und ehemaliger Stellungsbereiche) sind mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe abzustimmen.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
Die Bilanzierung der mit der Planung verbundenen Eingriffe ergibt einen externen Kom-pensationsbedarf von 7.926 Punkten. Dieser Kompensationsbedarf wird über das Öko-konto der Wirtschaftsbetriebe Coesfeld (WBC) ausgeglichen.

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:
- Begründung
- Umweltbericht (Ökon GmbH, Münster, 09/2019)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Ökon GmbH, Münster, 09/2019)
- Verkehrsuntersuchung (Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, 08/2018)
- Schalltechnische Untersuchung (Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH, Senden, 09/2018)
- Geruchsimmissionsprognose (uppenkamp + partner, Ahaus, 06/2020)

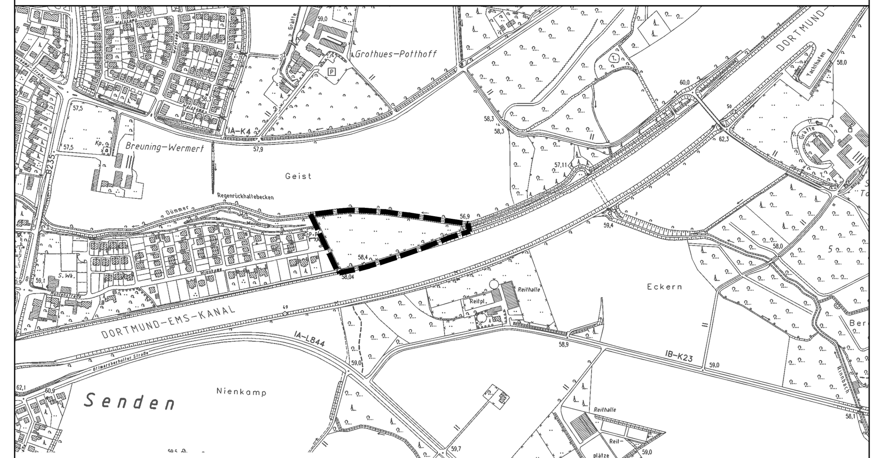
Größe des Plangebietes: 1,97 ha, Gemarkung: Senden, Flur: 15

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der zurzeit gültigen Fassung. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) April 2018 (bzgl. Flurstücksnachweis) April 2018	Die Festlegung der städtebaulichen Planung i. V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei als Bestandteil dieses Bebauungs-planes) ist geometrisch eindeutig. Coesfeld, den Kreis Coesfeld - Katasteramt Ltd. Kreisvermessungsdirektor
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Gemeindeentwicklungsaus-schusses des Rates der Gemeinde Senden vom 24.11.2018 aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am 28.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Senden, den 24.06.2020 Täger Bürgermeister	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 19.10.2018 bis 21.12.2018 durch öffentliche Auslegung statt. Die öffentliche Auslegung wurde am 15.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Senden, den 24.06.2020 Täger Bürgermeister
Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 04.10.2019 bis 11.11.2019 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 25.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Senden, den 24.06.2020 Täger Bürgermeister	Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 08.04.2020 bis 18.05.2020 erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute öffent-liche Auslegung wurde am 30.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Senden, den 24.06.2020 Täger Bürgermeister
Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Ge-meindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV NRW S. 666) vom Rat der Gemeinde Senden vom 25.06.2020 als Satzung beschlossen worden. Senden, den 26.06.2020 Täger Bürgermeister	Der Bebauungsplan "Erweiterung Wienkamp" wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekannt-machung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt. Senden, den 29.06.2020 Täger Bürgermeister

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 der Bebauungsplan in Kraft.
Senden, den
Täger
Bürgermeister

Gemeinde Senden
Ortsteil Senden
Bebauungsplan "Erweiterung Wienkamp"

Verfahrensstand:
Satzung gem. § 10 (1) BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

0 20 40 60 80m
Maßstab im Original 1 : 1.000
Norden

Drees & Huesmann Planer
Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 72980
fax +49 5205 729822
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de

08.06.2020