

nicht festgestellte Grenzen
Geometrie muß örtlich
überprüft werden

nicht festgestellte Grenzen
Geometrie muß örtlich
überprüft werden

nicht festgestellte Grenzen
Geometrie muß örtlich
überprüft werden

Katasterzeichen-Bestand

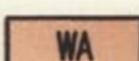
- · — · — Flurgrenze
- Flur 15 Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- 1383 Flurstücksnummer
- Grenzstein
- vorhandener Baum
- ▬▬▬ vorhandener Graben

Plan erstellt am: 14.08.2008
 Dipl.-Ing. Peter Bräutigam
 Amtlich bestellter Vermessungsingenieur
 Oberthurn 28
 60209 Offenbach
 Tel. 069 2804-100 Fax 069 2804-1000
 E-Mail: p.brueutigam@t-online.de
 Schallstraße 10, 60209 Offenbach

Planzeichenerklärung (Nach PlanzV 90)

1. Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

 **WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET

1.2 Maß der baulichen Nutzung

0.4 Grundflächenzahl (GRZ)

 **0.6** Geschosflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

 **II** Zahl der Vollgeschosse zwingend

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0 offene Bauweise, zulässig sind
nur   

 nur Einfamilienhäuser als Einzelhäuser zulässig

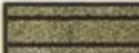
 nur Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

 nur Einfamilienhäuser als Hausgruppen zulässig

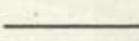
 Baulinie

 Baugrenze

1.6 Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen

 Wohnhof

 Straßenbegrenzungslinie

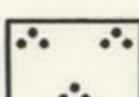
P Öffentliche Parkplätze

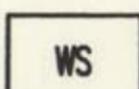
V Verkehrsgrün

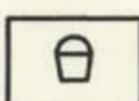
1.7 Versorgungsanlagen

 Abwasserpumpstation

1.9 Grünflächen

 Öffentliche Grünflächen

 Waldsaum

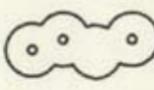
 Spielplatz

1.11 Flächen für Aufschüttungen

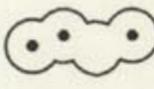
 Fläche für Aufschüttungen
(Lärmschutzwall, Höhe: 3.0–3.5m)

1.13 Natur- und Landschaftsschutz

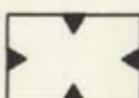
 Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen

 Bindungen für flächenhafte Anpflanzungen

 Bindungen zur Erhaltung von Bäumen

 Bindungen zur Erhaltung von Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

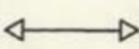
1.15 Sonstige Planzeichen

 Passiver Schallschutz

SSZ 1 Schallschutzzone 1

 Bachverlauf und Gräben

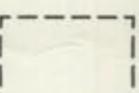
----- Mauer oder Hecke bis 2.00m Höhe zulässig

 Hauptfirstrichtung –
Stellung der Hauptgebäude

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen

 Vorgeschlagene Abgrenzung
(z.B. Gebäude, Grundstücke)

Festsetzungen in Textform

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1 - 6) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 (3 - 9) Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.0 Art der baulichen Nutzung gemäß BauNVO

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 (3) Ziffer 4 und 5 nicht zulässig.

Abseits der Planstraße C sind Nutzungen gemäß § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sowie gemäß § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise mit Zustimmung der Gemeinde zulässig.

- 1.2 Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig.
- 1.3 Nebenanlagen gemäß § 23 (5) BauNVO sind unzulässig. Ausnahmsweise können Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO mit maximal 15 m³ umbautem Raum mit Zustimmung der Gemeinde zugelassen werden.
- 1.4 In Einfamilienhäusern sind maximal zwei, in Doppelhaushälften und Reihenhäusern nur eine Wohneinheit zulässig.

In Doppelhaushälften und Reihenhäusern sind dann ausnahmsweise zwei Wohneinheiten zulässig, wenn das Gebäude als „Mehrgenerationenhaus“ genutzt wird und der dadurch notwendig werdende zusätzliche Stellplatz unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nachgewiesen werden kann.

2.0 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes BImSchG, § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

Zur B 235 ausgerichtete Gebäude oder Bauteile haben in einem Abstand von bis zu 150 m, gemessen von der Straßenachse, das Ergebnis des Schallgutachters Nr. 5361196 vom 13.11.96 und 10.6.98 zu beachten.

Innerhalb dieser Bereiche sind folgende Schallschutzfenster einzubauen:

- Fenster der SSK 2 an den zur B 235 ausgerichteten Fenstern hinter dem Lärmschutzwall bis zu einem Abstand von 63 m von der B 235 (Straßenachse).

- Fenster der SSK 1 an den zur B 235 ausgerichteten Fenstern bis zu einem Abstand von ca. 150 m von der Straßenachse der B 235 in der SSZ 1 und nach Süden und Norden ausgerichtete Fenster bis zu einem Abstand von 63 m zur Straßenachse der B 235, in der SSZ 2.

B Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) 20 und 25 BauGB

- 1.0 Der Lärmschutzwall östlich der B 235 ist gemäß § 9 (1) Nr. 24 und Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu entwickeln und zu pflegen. Der Schutzwall ist auf mind. 70 % der Fläche flächendeckend mit dicht wachsenden, standortgerechten Sträuchern und mittelgroßen Bäumen zu bepflanzen.
- 1.1 Die B 235 ist - in Anlehnung an den Bestand auf der westlichen Straßenseite - auf der östlichen Seite gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen.
- 1.2 Die Baumhecke am östlichen Rand des Bebauungsplanes (Bestandserfassung Biotoptypen Nr. 27) ist gemäß § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen und durch Pflanzung standortgerechter Gehölze in westlicher Richtung bis zur B 235 und in östlicher Richtung bis zum Siedlungsrand zu erweitern. Sie ist von einem extensiven Wiesensaum von mind. 2 m Breite zu umgeben.
- 1.3 Die an die nordöstliche Grenze des Bebauungsplanes angrenzenden, überbaubaren Grundstücksflächen sind zur Vernetzung der unter Punkt 1.2 genannten Baumhecke sowie zur Eingrünung des Ortsrandes gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB in einer Tiefe von mind. 4 m, gemessen von der Grenze des Geltungsbereiches, dicht mit standortgerechten Sträuchern und mindestens einem hochstämmigen Laubbaum je angefangene 15 m Grundstücksbreite zu bepflanzen. Die Frist zur Durchführung der Auflagen wird gemäß § 178 BauGB auf ein Jahr nach Errichtung des Baukörpers festgelegt.
- 1.4 Der Waldsaum ist gemäß § 9 (1) Nr. 10, 20 und Nr. 25 a BauGB zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als mindestens 5,0 m breiter Waldmantel aus standortgerechten Sträuchern mit Krautsaum zu gestalten. Die angrenzenden Grünflächen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen.
- 1.5 Die öffentlichen Grünflächen (Grünanlagen) sind außerhalb der Spielbereiche gemäß § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB als Extensivrasenflächen mit mindestens einem hochstämmigen Laubbaum je 400 qm Wiesenflächen anzulegen
- 1.6 Fuß- und Radwege in siedlungsinternen öffentlichen Grünflächen sowie in Siedlungsrandbereichen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (wassergebunden; drainfähiges Pflaster; Rasengittersteine; Schotterrasen; Pflaster, mind. 15% Fugenanteil, Fugenfüllung aus Kiessand, Splitt; o.ä.).
- 1.7 Die in den öffentlichen Räumen festgesetzten Baumpflanzungen (hochstämmige Laubbäume) sind gemäß § 9 (1) Nr. 11 i.V.m. Nr. 25 a BauGB Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche und als solche zu pflegen.
- 1.8 Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist zum Schutz und zur Pflege der Natur nach Möglichkeit in die angrenzenden offenen, begrüneten Gräben bzw. Regenwasserableiter zur Verdunstung und Versickerung bzw. zum verzögerten Abfluß einzuleiten.

Alle Gräben und offenen Regenwasserableiter zur Ableitung, Speicherung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser sind gemäß § 9 (1) Nr. 11 und 15 BauGB als Bestandteil der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zu erhalten und zu pflegen.

Vorhandene Gräben bzw. neue offene Regenwasserableiter sind, sofern nicht entlang von Straßen und Wegen verlaufend, gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit einem extensiven Wiesensaum von mindestens einem Meter Breite zu versehen.

- 1.9 Je angefangene 200 qm private Bau-Grundstücksfläche ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB unter Beachtung des Nachbarschaftsrechts mind. 1 hochstämmiger Laubbaum, davon mind. 1 Obstbaum, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Frist zur Durchführung der Auflagen wird gemäß § 178 BauGB auf ein Jahr nach Errichtung des Baukörpers festgelegt.
- 1.10 Die für private Baugrundstücke festgelegte GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 20 % überschritten werden. Eine Überschreitung der GRZ durch Anlagen nach § 19 (4) Nr. 3 BauNVO ist nicht zulässig. Flächen für Stellplätze und Zufahrten etc. sind wasserdurchlässig zu befestigen (Pflaster, mind. 15 % Fugenanteil, Fugenfüllung aus Kiessand, Splitt; drainfähiges Pflaster; Rasengittersteine; Schotterrassen o.ä.).

Grundlage aller Pflanzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Gehölz- und Pflanzenliste in der Begründung zu diesem Bebauungsplan.

C Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (1) und (4) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW)

1.0 Geltungsbereich

- 1.1 Der Geltungsbereich der gestalterischen Festsetzungen umfaßt - soweit nicht anders vermerkt - den gesamten Bereich des Bebauungsplanentwurfes.

2.0 Materialien

- 2.1 Die von der Planstraße C direkt erschlossenen Gebäude sind mit roten Vormauersteinen zu verblenden. Für untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser und Erker sind andere Materialien zulässig (max. 25%). Die Materialien für Garagen müssen dem Hauptbaukörper entsprechen. Im übrigen Planbereich können die Außenwandflächen außer in Sichtmauerwerk (verblendeter Vormauerstein) mit anderen Materialien (Holz, Fachwerk, Putz) ausgeführt werden, wenn sie gruppenweise - mindestens drei Gebäude - einheitlich erfolgen. Ausnahmen hiervon sind (außer an der Planstraße C) mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, wenn das Straßenbild und die örtliche Bebauung nicht beeinträchtigt werden.
- 2.2 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Materialien der Außenwände und Dächer aufeinander abzustimmen.
- 2.3 Geneigte Dächer sind an der Planstraße C mit roten Dachpfannen einzudecken. Solarflächen sind zulässig. Im übrigen Planbereich können andersfarbige Dacheindeckungen gewählt werden. Ebenso sind in den Planbereichen außerhalb der Planstraße C begrünte Dächer und Schieferendeckungen zulässig.

3.0 Gebäudehöhen

- 3.1 Die Traufen- und Firsthöhen dürfen folgende Höhen über den öffentlichen Erschließungsflächen nicht unter - oder überschreiten:

Traufhöhen		Firsthöhen	
II	= min. 4,00	max. 5,50 m	II = max. 9,00 m
(II)	= min. 5,50	max. 6,50 m	(II) = max. 10,50 m

Die Traufhöhe wird im Schnittpunkt von Außenseite Gebäudewand und Oberkante Dachhaut gemessen.

4.0 Dachausbildung

- 4.1 Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern sind die Dachneigungen aufeinander abzustimmen.
- 4.2 Dachneigungen über 48° sind nicht zulässig.
- 4.3 Bei geneigten Dächern sind Dacheinschnitte und Dachaufbauten nur in einer Breite von maximal 2/3 der entsprechenden Gebäudelänge zulässig. Sie müssen vom seitlichen Dachabschluß einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten.
- 4.4 Zum öffentlichen Raum ausgerichtete Dachüberstände an der Planstraße C dürfen an der Traufe einschließlich Rinne maximal 0,75 m betragen und am Ortgang 0,40 m.

5.0 Hauptfirstrichtung

- 5.1 Die Hauptfirstrichtung bestimmt die Ausrichtung des Hauptbaukörpers. Zum öffentlichen Raum ausgerichtete Hauptfirstrichtungen sind als Giebelhäuser mit einer Dachneigung von mindestens 30° zu errichten.

6.0 Einfriedungen

- 6.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der besonders gekennzeichneten Stellen Einfriedungen (Mauern, Hecken, Zäune), nur bis zu einer Höhe von 40 cm zulässig.
Ausnahmen: Abschirmung von Standplätzen für Abfallbehälter.
- 6.2 An seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentlichen Flächen liegen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur lebendige Hecken (in bau- bzw. nachbarrechtlicher Höhe) zulässig. Drahtzäune als Rankhilfen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Ergänzungen zu C - 6.2

Bei Grenzbebauung kann zur seitlichen Abschirmung von Terrassen oder ähnlichen privaten Freibereichen die hintere Baugrenze mit einer Grenzwand in einer maximalen Höhe von 2,00 m um maximal 1,00 m überschritten werden.

7.0 Standplätze für Abfallbehälter

- 7.1 Standplätze für Abfallbehälter sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig. Sie sind gegen Einsicht von Verkehrsflächen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

8.0 Verkehrsflächen

- 8.1 Die dargestellten Aufteilungen der öffentlichen Verkehrsflächen haben nur nachrichtliche Bedeutung. Die endgültige Festlegung der Gestaltung erfolgt auf der Grundlage der Pläne und Festsetzungen in Textform im Zuge des Ausbaues.

HINWEISE

1.0 **Denkmäler**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Senden und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

2.0 **Bodenversiegelung**

Beim Ausbau der öffentlichen Erschließungsflächen wird die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien angestrebt.

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl.I.S.2141)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I.S. 58).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218).

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666).

§ 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juni 1989 in der zuletzt geänderten Fassung.

Aufstellungsverfahren

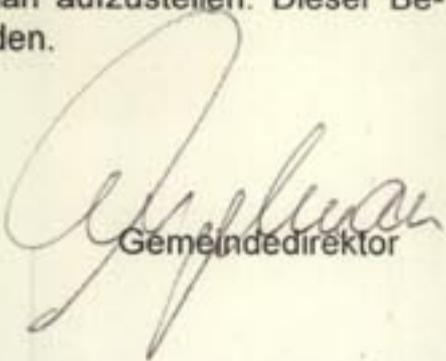
Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentums-
grenzen (Stand des Liegenschaftskatasters) und die Redundanzfreiheit der
Planung.

Senden, den

Der Rat der Gemeinde hat am 29.10.1998 nach §§2 Abs.1-5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2
des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Be-
schluß ist am 02.11.98 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Senden, den 27.08.1999

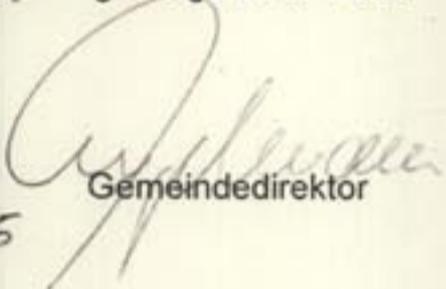
Hinweis: Amtsblatt der Gemeinde Senden
vom 2.11.1998, Nr. 15, Seiten 168 - 170


Gemeindedirektor

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat vom 29.03.1999 ^{15.04.1999} gem. §3 Abs. 1 des
Baugesetzbuches stattgefunden.

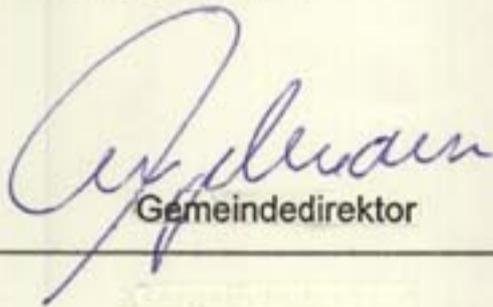
Senden, den 27.08.1999

Hinweis: Amtsblatt der Gemeinde Senden
vom 19.03.1999, Nr. 4, Seiten 44-45


Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat am 23.02.99 nach § 3 Abs.2 des Baugesetzbuches beschlos-
sen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Senden, den 27.08.1999


Gemeindedirektor

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs.2 des Baugesetz-
buches in der Zeit vom 17.05. - 18.06.99 einschließlich zu jedermanns Einsicht öf-
fentlich ausgelegt.

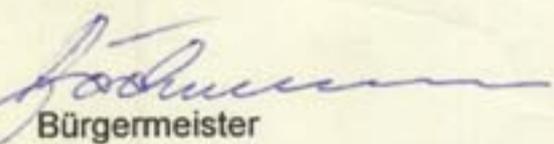
Senden, den 27.08.1999

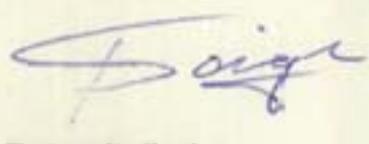
Hinweis: Amtsblatt der Gemeinde Senden
vom 06.05.1999, Nr. 6, Seiten 56-57


Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat am 26.08.1999 nach Prüfung vorgetragener Anregungen
gem § 3 (2) BauGB diesen Bebauungsplan gem. § 10 des Baugesetzbuches als Sat-
zung beschlossen.

Senden, den 27.08.1999


Bürgermeister


Ratsmitglied


Schriftführer

Gem. §10 des Baugesetzbuches ist der Bebauungsplan mit dem mit Hinweis auf die
öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes am 03.09.1999 ortsüblich bekannt-
gemacht worden.

In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze
1 und 2 und Abs. 4 des §215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften
des § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 04.09.1999
Rechtskraft erlangt.

Senden, den 06.09.1999

Hinweis: Amtsblatt der Gemeinde Senden
vom 03.09.99 Nr. 11 Seiten 111 - 114


Gemeindedirektor