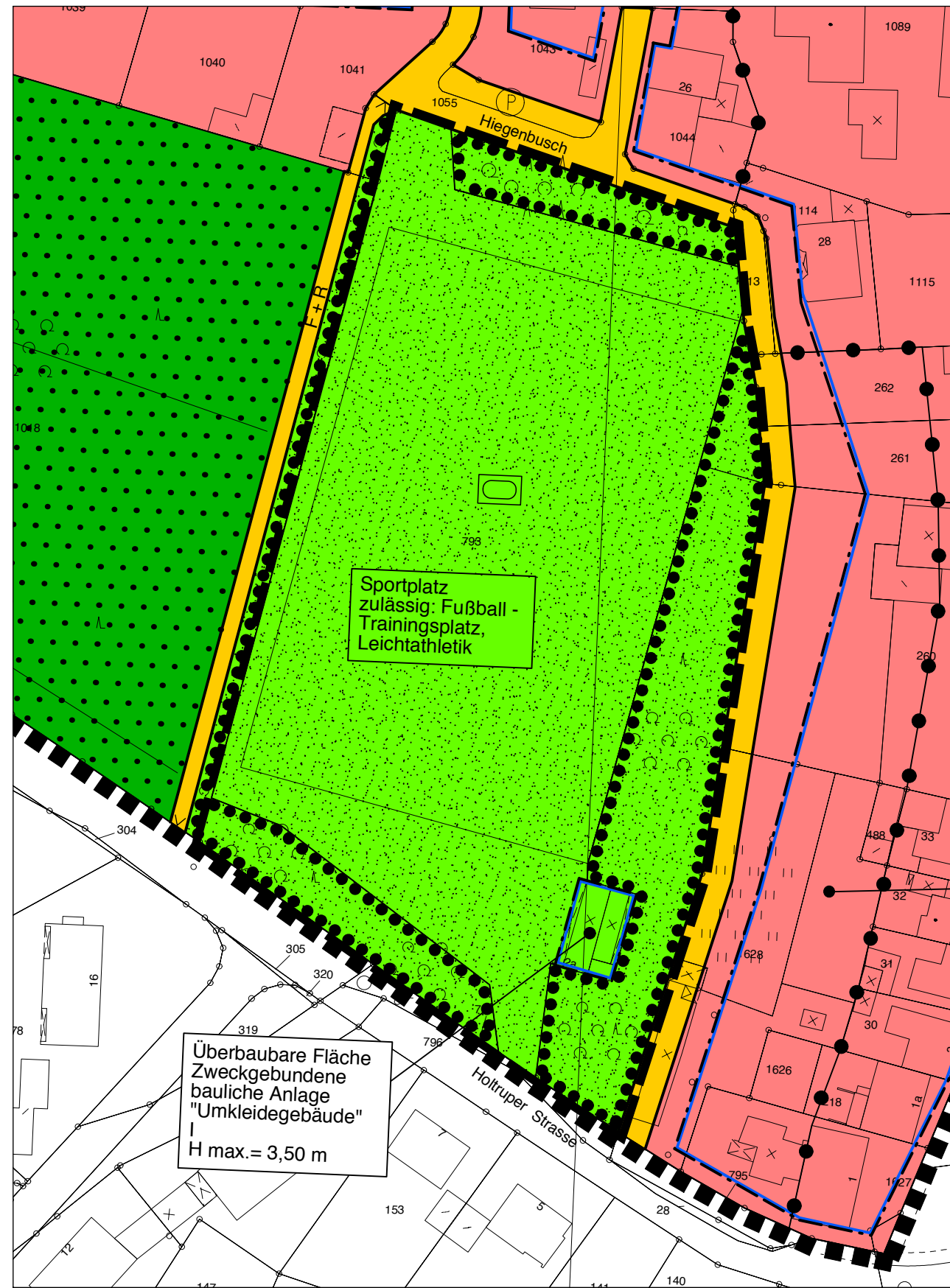


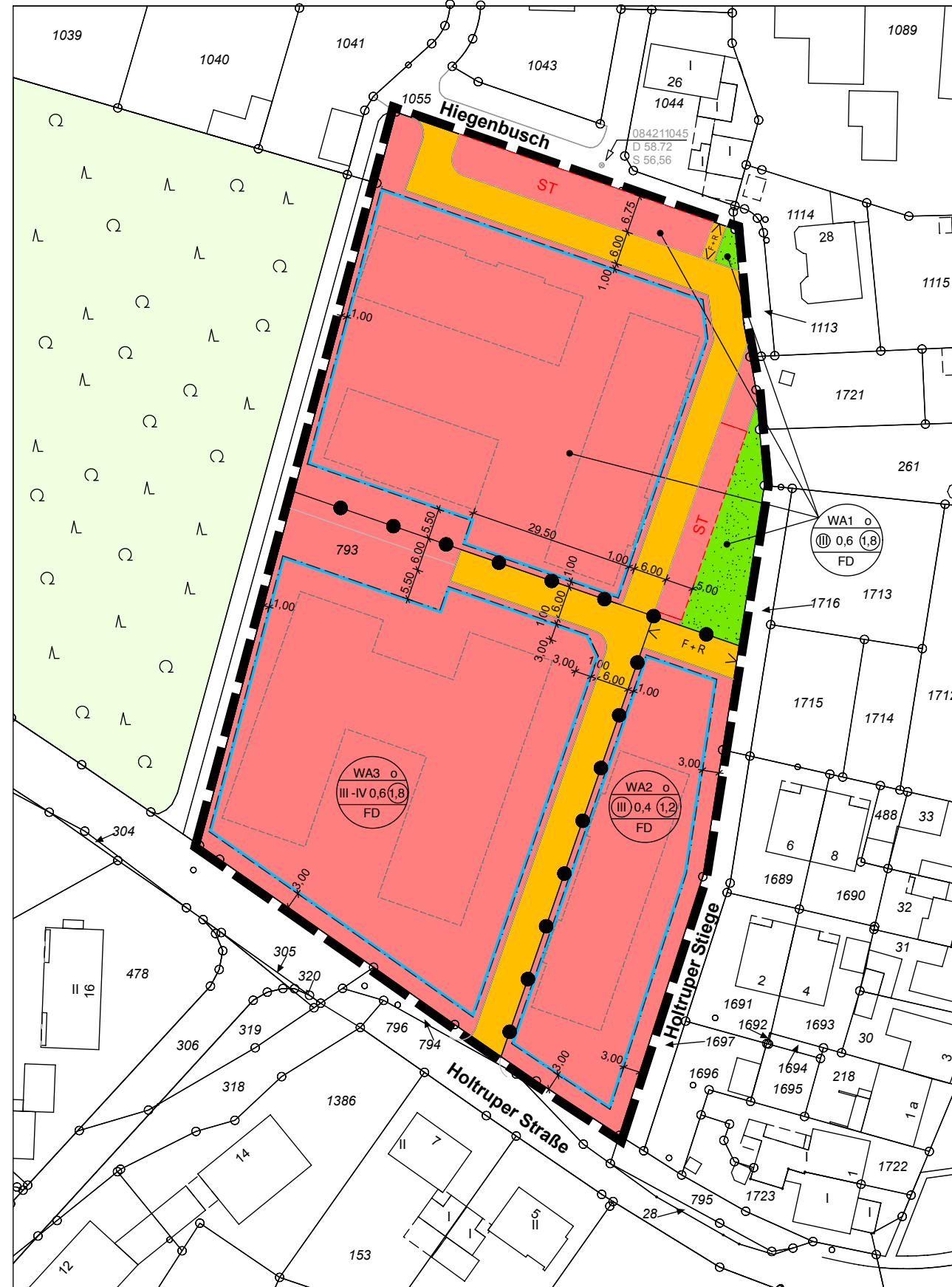
# GEMEINDE SENDEN

## 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Hiegenbusch"

Ursprungsplan Ausschnitt - Rechtskraft seit dem 17.12.2002



1. Änderung - April 2018



### Planzeichenerläuterung zur 1. Änderung Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB

**WA 1** Allgemeines Wohngebiet, z. B. mit der Ordnungsziffer 1

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 0,4 max. Grundflächenzahl
- ⊙ max. Geschossflächenzahl
- III - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Ⓜ Zahl der Vollgeschosse zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- offene Bauweise
- nur Flachdächer zulässig

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

- öffentliche Verkehrsfläche
- Fußweg / Radweg

Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB

- öffentliche Grünfläche
- Sportplatz

Flächen für Landwirtschaft und Wald gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB

- Wald
- Flächen mit Bindungen für Pflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Erweiterung Hiegenbusch", 1. Änderung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Erweiterung Hiegenbusch"
- Vorschlag für einen Neubau, z.B. Mehrfamilienhaus
- Vorschlag für Grundstücksteilung

Bestandsdarstellungen, Hinweise

- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenze, - nummer
- Bemaßung in Meter
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Stellplätze
- Kanaldeckel mit Bezeichnung und Höhenangaben

### Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
- 1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA)**  
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. **Maß der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO
- 2.1 **Höhe baulicher Anlagen**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO  
In Abhängigkeit von der in der Planzeichnung festgesetzten Anzahl an Vollgeschossen sind die in der Tabelle aufgeführten Höhen bei der Erstellung der Hauptbaukörper einzuhalten:

Lage	Zahl der Vollgeschosse	Dachform	Attikahöhen max.
WA1	Ⓜ Vollgeschosse	Flachdach	10,50 m
WA2	Ⓜ Vollgeschosse	Flachdach	10,50 m
WA3	III - IV Vollgeschosse	Flachdach	14,50 m

Oberer Bezugspunkt für die Höhen ist bei Flachdächern die Attika, gemessen in der Mitte der Fassade. Unterer Bezugspunkt für die Höhe ist der in der Zeichnung festgesetzte Kanaldeckel Höhe KD = 58,72 ü NN im Bereich vom Hiegenbusch.  
Eine zulässige Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge, Solaranlagen) kann ausnahmsweise gem. § 16 Abs. 6 BauNVO zugelassen werden.  
Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- 2.2 **Geschossigkeit**  
In dem mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist das IV-Geschoss als Vollgeschoss gemäß § 2 Abs. 5 BauO NRW zulässig. Wobei das IV. Geschoss auf einer Länge oder in Teillängen - von in Summe mindestens 2/3 der umlaufenden Aussenkante des Gebäudes - mit einem Rücksprung zur Aussenkante der Aussenwand des darunter liegenden Geschosses von mindestens 1,0 m auszubilden ist.
3. **Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird für die WA-Gebiet WA1 und WA 3 ein von § 6 BauO NRW abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt gegenüber jedem Gebäude und/oder Gebäudeteil auf demselben Grundstück 0,4 der Wandhöhe (H). In allen Fällen muss die Tiefe der Abstandsflächen mindestens 3,0 m betragen.

### Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

1. **Dächer**
  - 1.1 **Dacheindeckung**  
Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
  - 1.2 **Dachaufbauten**  
Dachaufbauten sind nur in der ersten Ebene im Dach zulässig.  
Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Sonnenenergieanlagen zulässig.
2. **Fassaden**
  - 2.1 **Material Fassade**  
In den Gebieten WA1, WA2 und WA3 sind mindestens 2/3 der Fassade mit Verblendern zu gestalten. Maximal 1/3 der Fassadenfläche darf in einem anderen Material, wie z.B. Holz, Putz oder Metall ausgeführt werden.
3. **Einfriedungen**
  - 3.1 **Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen**  
Sind zur Einfriedung der Grundstücke Anpflanzungen geplant, so sind hier nur einheimische Pflanzen wie z. B. Buchenhecken zulässig.  
Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m über der Geländeoberfläche zulässig.  
Eine Hecke hat mit ihren Stämmen einen Abstand von mindestens 0,50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
  - 3.2 **Abfallgefäße**  
Standplätze für Mülltonnen, die außerhalb geschlossener Gebäude errichtet werden, sind gegenüber Einblicken vom öffentlichen Raum zu schützen.

### Hinweise

1. **Einstellplätze für Kraftfahrzeuge**  
Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA 2 und WA 3 sind bei Gebäuden mit Wohnungen 1 Stellplatz je Wohneinheit und bei Gebäuden mit Altenwohnheimen, Altenheimen, Wohnheimen für Menschen mit Behinderung 1 Stellplatz je 12 Plätze, jedoch mindestens 3 Stellplätze auf dem Grundstück und/oder auf den dazu festgesetzten Flächen nachzuweisen. Die Vorgaben der nachzuweisenden Stellplätze orientieren sich an der Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW " Richtzahlen für den Stellplatzbedarf".
2. **Bodendenkmäler**  
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 Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§ 15 und 16 DSchG). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Bauauftragern 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.
3. **Bodenaushub**  
In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, sind 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.
4. **Kampfmittel**  
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

### Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch §90 Abs. 1 LandesbauO vom 15. Dezember 2016 (GV NRW S. 1162)

### Verfahrensvermerke

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der zurzeit gültigen Fassung.  
Stand der Planunterlage im beplante Bereich: (bzgl. Bauantrag) Dezember 2016 (bzgl. Flurstücksnachweis) Dezember 2016

Die Festlegung der städtebaulichen Planung i. V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei als Bestandteil dieses Bebauungsplanes) ist geometrisch eindeutig.  
Coesfeld, den

Kreis Coesfeld - Katasteramt

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Gemeindeentwicklungsausschusses des Rates der Gemeinde Senden am 28.01.2015 aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am 04.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand durch öffentliche Auslegung vom 11.05.2017 bis 12.06.2017 und einer Bürgerversammlung am 27.09.2017 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 04.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Hinweis: Amtsblatt der Gemeinde Senden vom 04.05.2017 Nr. 4 S.77-79

Senden, den 16.05.2018

Täger  
Bürgermeister

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 28.11.2017 bis 29.12.2017 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde am 21.11.2017 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 am 17.05.2018 als Satzung beschlossen worden.

Hinweis: Amtsblatt der Gemeinde Senden vom 21.11.2017 Nr. 9 S.174-176

Senden, den 16.05.2018

Täger  
Bürgermeister

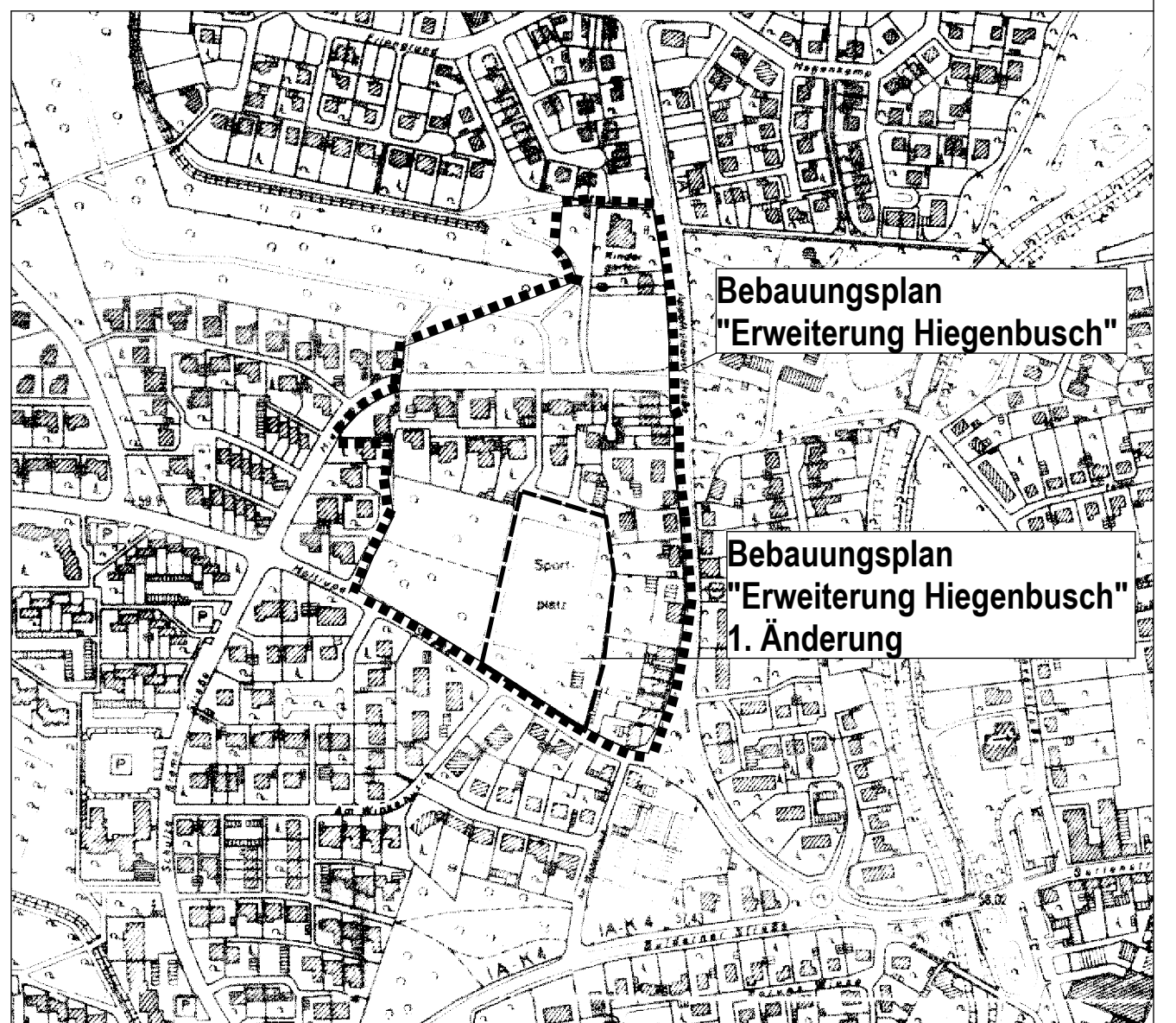
Die 1. Änderung des Bebauungsplan "Erweiterung Hiegenbusch" wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Dieser Plan mit Begründung wird gem. § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der Bereithaltung sind am 18.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Hinweis: Amtsblatt der Gemeinde Senden vom 18.05.2018 Nr. 5 S.86-89

Senden, den 18.05.2018

Täger  
Bürgermeister



Übersichtsplan M 1:5000

# Gemeinde Senden

## Ortsteil Senden

### Bebauungsplan "Erweiterung Hiegenbusch" 1. Änderung

Maßstab :	1 : 1000	
Planungsstand :	April 2018	
Planung :	verwoht architekten BDA Franz-Mülder-Straße 11a 48282 Emsdetten	
Stand :	Endfassung	

