

Bebauungspläne „Ortskern Senden“ und „Biete“ – 4. Änderung

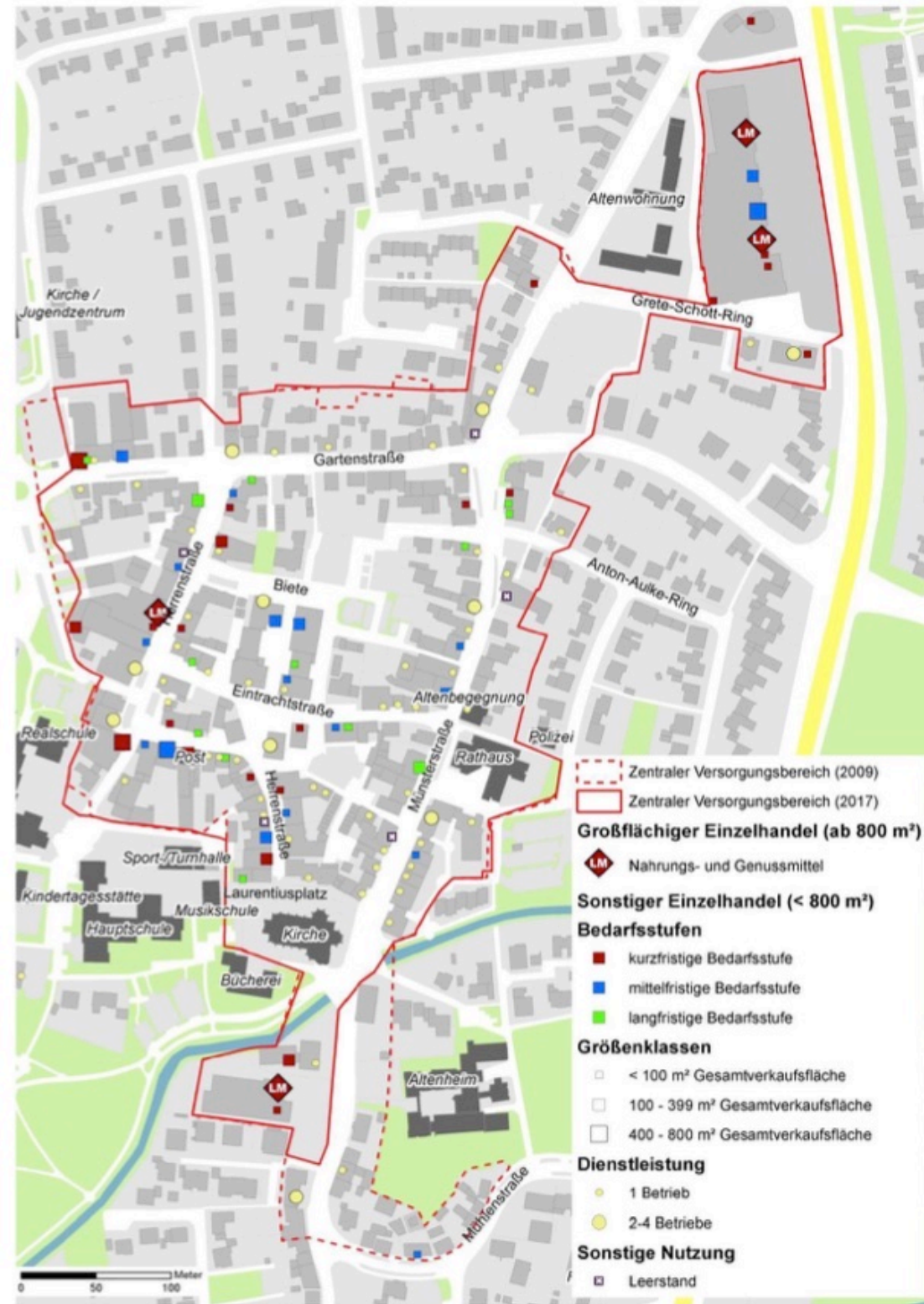


BP „Biete“ – 4. Änderung

BP „Ortskern Senden“

Entwicklung Ortskern Senden

Zentraler Versorgungsbereich
Hauptgeschäftsbereich

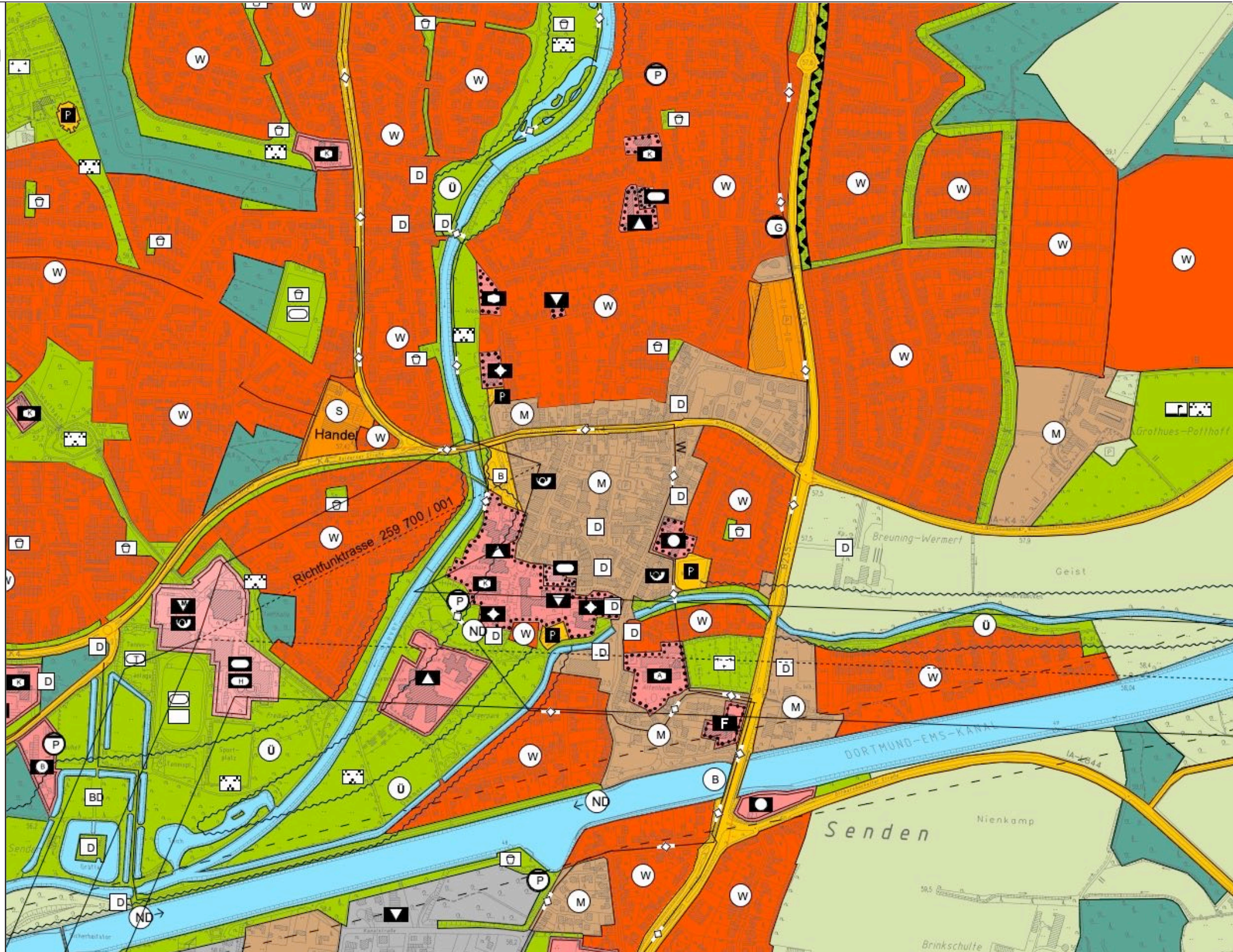


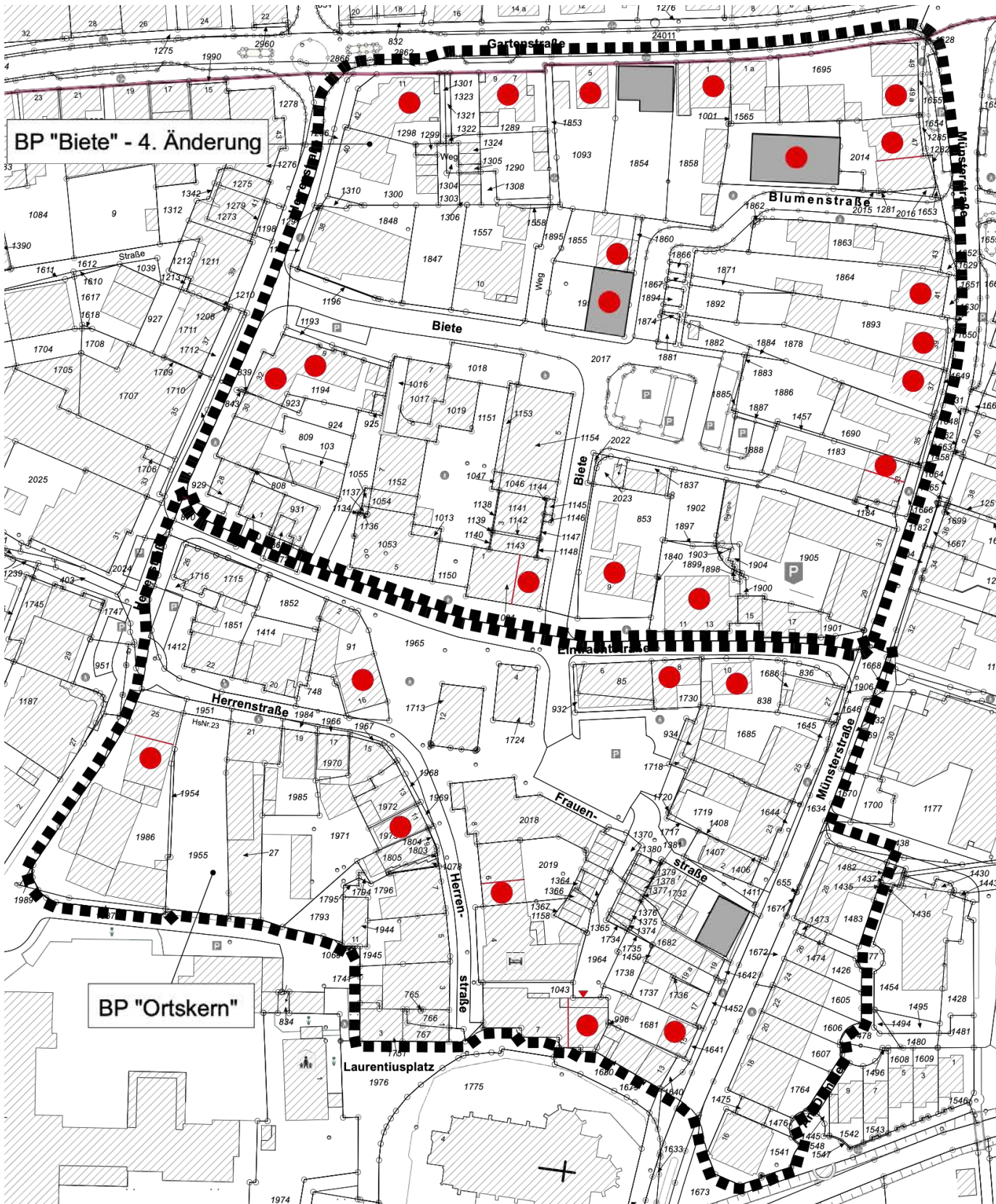
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Senden, Juli / August 2016, Kartengrundlage: Kreis Coesfeld, Katasteramt

Quelle: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Senden – Fortschreibung (Junker+Krusse)

Entwicklung Ortskern Senden

Flächennutzungsplan





--- Geltungsbereich Bebauungsplan
● Wohnnutzung im Erdgeschoss

Entwicklung Ortskern Senden

Ausgangssituation:

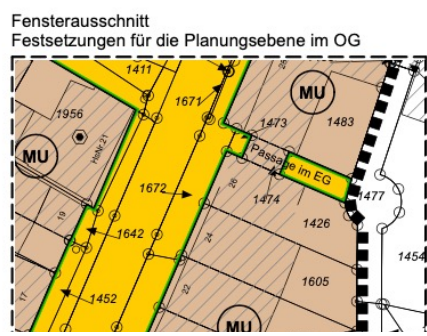
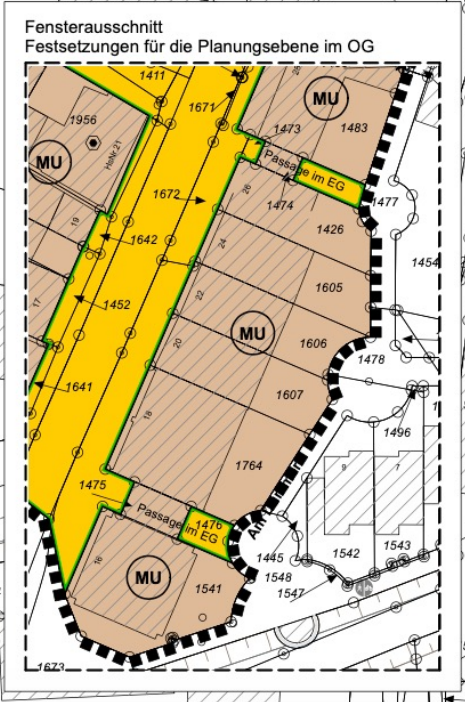
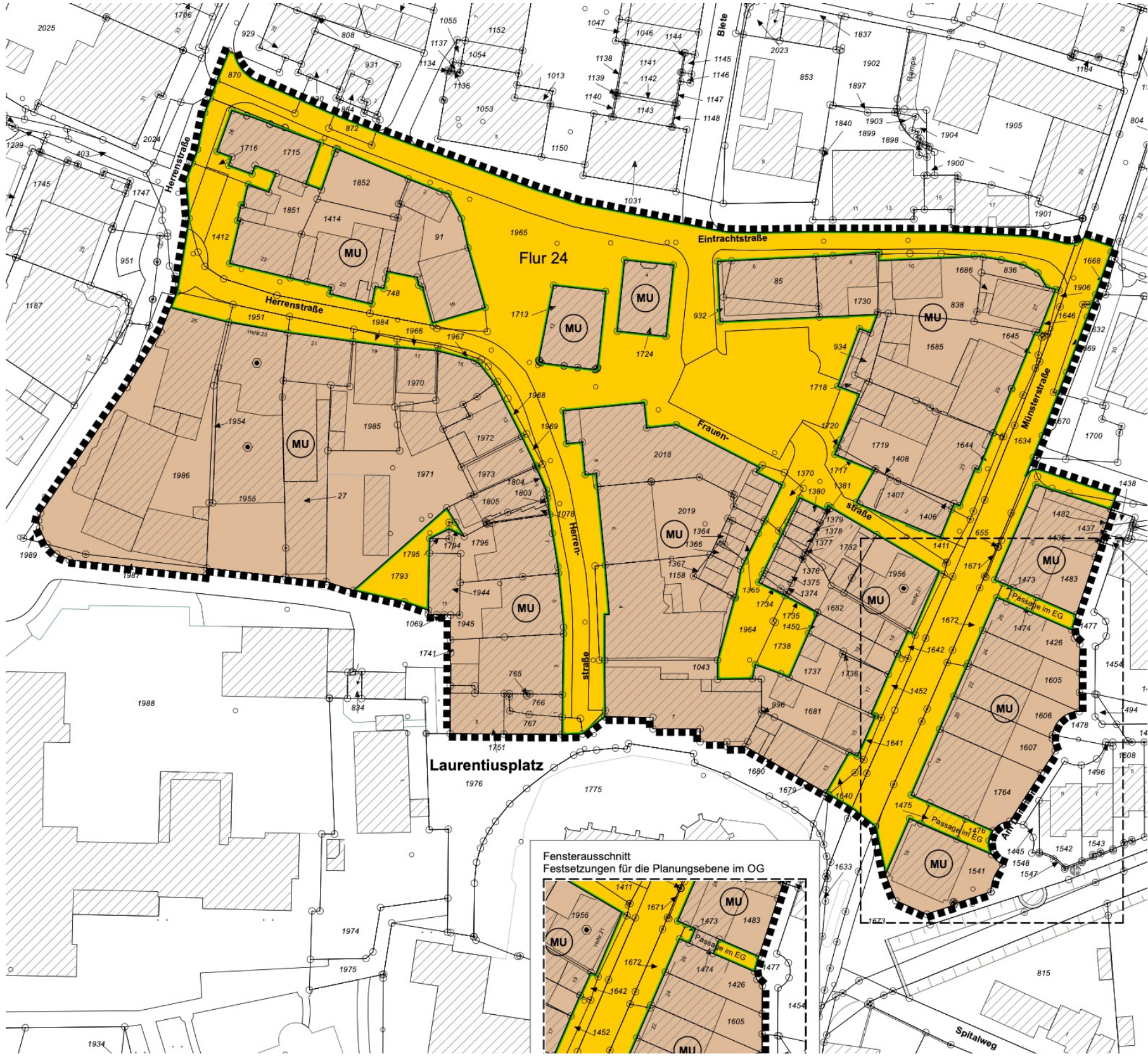
- Ortskern ist trotz Aufwertungsmaßnahmen von Leerstand bedroht
- Gewerbliche Nachnutzung von Immobilien häufig schwierig
- Aufgabe von Ladenlokalen führt zur weiteren Ausdünnung der gewerblichen Nutzungen im Ortskern und damit zum Verlust von Attraktivität
- Langfristig besteht die Gefahr eines Funktionsverlustes im Ortskern!

Städtebauliche Zielsetzung

- Langfristiger Erhalt der Funktionsfähigkeit des Ortskerns als zentralen Raum für Handel, Dienstleistungen und kulturelle und gastronomische Nutzungen
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität und der Funktionsvielfalt des Hauptgeschäftsbereiches im Ortskern
- Steuerung der Nutzungsstruktur
- Vermeidung der Umnutzung von Ladenlokalen durch Wohnnutzungen
- Im Bereich „Biete“:
Anpassung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der Anforderungen der Rechtsprechung und der heutigen Gegebenheiten

Bebauungsplan „Ortskern Senden“





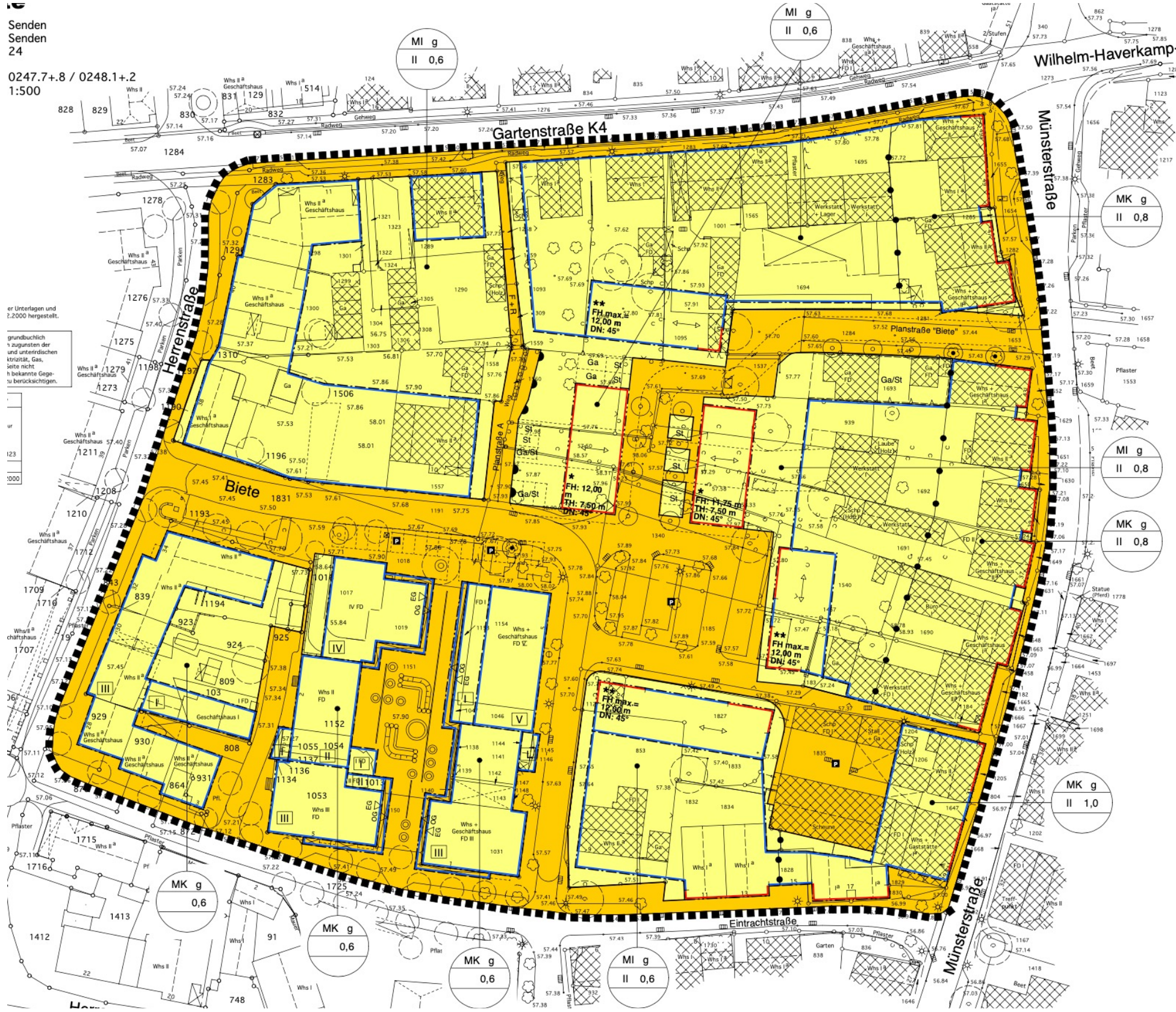
Textliche Festsetzungen

In dem festgesetzten Urbanen Gebiet MU ist gem. § 6a (4) Nr. 1 BauNVO in Gebäuden im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist in den festgesetzten Urbanen Gebieten MU die mit Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erdgeschossig bestehende Wohnnutzung, soweit die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 30 (3) BauGB nach den Regelungen des § 34 BauGB.

Bebauungsplan „Biete“ – 4. Änderung





Senden
Senden
24

0247.7+8 / 0248.1+2
1:500

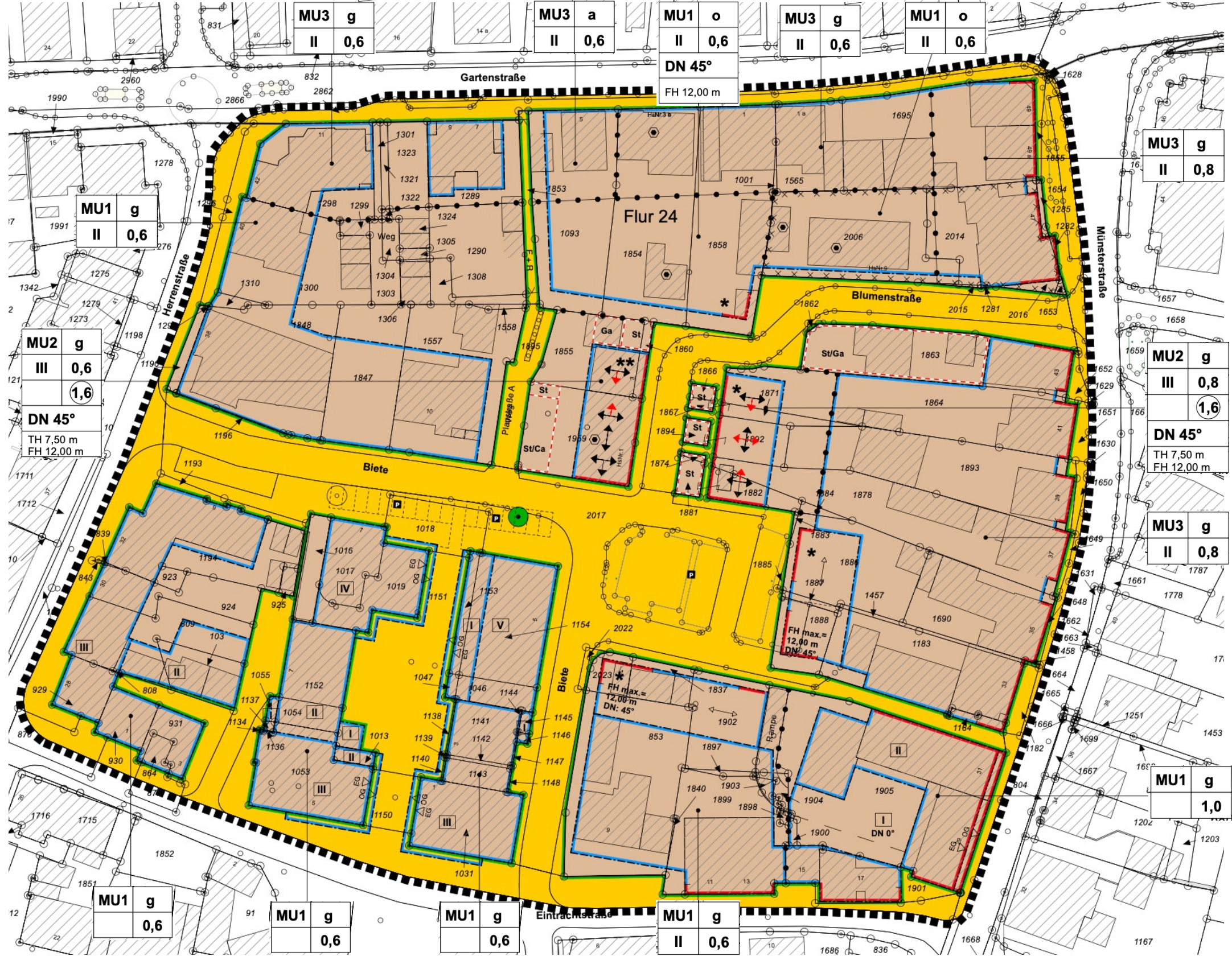
er Unterlagen und
2:2000 hergestellt.
grundbuchlich
zugunsten der
und unterirdischen
kritizität, Gas,
siehe nicht
bekannte Gegen-
stände berücksichtigen.

ur
123
1000

Whs I
Geschäftshaus
1709
1710
1707

Pflaster
1715
1716

1412
1413



1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 In den festgesetzten Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 ist gem. § 6a (4) Nr. 1 BauNVO in Gebäuden im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist in den festgesetzten Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 die mit Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erdgeschossig bestehende Wohnnutzung, soweit die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.
- 1.2 In den festgesetzten Urbanen Gebieten (MU 1, MU 2, MU 3) sind die nach § 6a (3) Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Die auf Parzelle 1019, Flur 24 (Biete 7) vorhandene Nutzung (Spielothek) ist ausnahmsweise mit Erneuerungs- und Umbaumaßnahmen zulässig, soweit keine Erweiterung hinsichtlich Fläche und Nutzungsintensität erfolgt.

Bebauungspläne „Ortskern Senden“ und „Biete“ – 4. Änderung



BP „Biete“ – 4. Änderung

BP „Ortskern Senden“

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Da im Bebauungsplanbereich die Orientierungswerte des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO nicht immer eingehalten werden können, sind zur Erhaltung und Erreichung der gewünschten städtebaulichen Situation ausnahmsweise Überschreitungen der GRZ auch bei Neubauten zulässig. Die Überschreitungen des Maßes der baulichen Nutzung darf jedoch nur im derzeitig bestehenden Umfang der Überschreitung der GRZ erfolgen, soweit nicht ausdrücklich eine höherer GRZ festgesetzt ist.

Textliche Festsetzungen

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- 3.1 Im Bereich mit festgesetzter geschlossener Bauweise sind vorhandene Traufgassen, die ein wesentliches Merkmal für die historische Bauweise darstellen, zu erhalten. Im Falle von Neubebauung ist ihre gliedernde Wirkung wieder herzustellen.
- 3.2 Für die abweichende Bauweise gilt, dass in Abweichung von der offenen Bauweise eine einseitige Grenzbebauung zulässig ist.
- 3.3 Im Urbanen Gebiet MU 2 ist eine Überschreitung der Baugrenze für Balkone um 1,50 m bis zur Hälfte der Gebäudelänge zulässig.

Textliche Festsetzungen

4. FLÄCHEN DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND

4.1 Die ausgewiesene Nutzung der gekennzeichneten Fläche ist nur nach einer Sanierung der vorhandenen schädlichen Bodenveränderungen und entsprechender Bestätigung der durchgeführten Sanierungsmaßnahme durch die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld zulässig. Bei Bauvorhaben sind die Erdarbeiten durch einen anerkannten Sachverständigen gemäß § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zu begleiten und zu dokumentieren, um eine geordnete Entsorgung der schädlichen Bodenveränderungen zu gewährleisten. Der Oberboden muss den Anforderungen des § 12 Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) entsprechen, d.h., die in Anhang 2 der BBodSchV aufgeführten Vorsorgewerte sind einzuhalten.

Textliche Festsetzungen

FESTSETZUNGEN GEM. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

Geltungsbereich: Die folgenden Gestaltungsfestsetzungen gelten für die bei Satzungsbeschluss noch nicht vorhandene Bebauung (die betroffenen Baufelder sind mit * gekennzeichnet) sowie die bereits realisierte Bebauung (das betroffene Baufeld ist mit ** gekennzeichnet) im Bereich „Biete“.

1) STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig.

Bei den Reihenhäusern westlich und östlich der Straße "Biete" dürfen bei Errichtung von Quergiebeln diese den Hauptfirst nicht überschreiten und können dafür von der festgesetzten Dachneigung abweichen.

Textliche Festsetzungen

FESTSETZUNGEN GEM. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

2) AUSSENWANDFLÄCHEN

Im Geltungsbereich sind die Außenwandflächen der Neubauten nur in rotem bis braunem Verblendmauerwerk (rot bis rotbraun RAL Farbe Nr. 3000-3013 und 3016-3020)-unglasiert- oder als heller Putzbau auszuführen. Bei Doppelhäusern, Gruppenbauten und Häuserreihen ist je Baukörper eines Doppelhauses, einer Gruppe bzw. einer Reihe das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Teilflächen (max. 15 % des gesamten Wandflächenanteils einer Bauseite) dürfen folgende Materialien verwendet werden: Holz, naturfarben, dunkel lasiert oder weiß gestrichen; Putz (weiß/ grau)/ Verblendmauerwerk (rot bis rotbraun RAL Farbe Nr. 3000-3013 und 3016-3020)-unglasiert-; Aluminium und Stahl, naturfarbend.

Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Intention des städtebaulichen Bildes entsprechen.

Im Geltungsbereich sind Außenwandflächen der giebelständigen (Neu-)Bebauung westlich und östlich der Straße "Biete" als Lochfassaden zum öffentlichen Raum auszuführen. Die Fenster dieser Außenwände sind als hochrechteckige Fassadenöffnungen auszuführen.

Textliche Festsetzungen

FESTSETZUNGEN GEM. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

3) DACHFORM

Die Dächer der Neubauten sind als Satteldächer mit einer Neigung von 45° auszubilden. Andere Dachformen wie z.B. Krüppelwalm oder andere Abwalmungen sind unzulässig. Garagen und Carports können auch mit Flachdach ausgebildet werden. Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Intention des städtebaulichen Gesamtbildes entsprechen.

4) DACHEINDECKUNG

Alle Dächer sind mit Tondachziegeln -naturrot- als Hohlziegel oder Hohlfalzziegeln einzudecken. Bei Doppelhäusern, Gruppenbauten und Häuserreihen ist je Baukörper eines Doppelhauses, einer Gruppe bzw. einer Reihe das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Zinkblechabdeckungen zulässig. Zulässig sind ökologische und / oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung). Dachgauben und Dacheinschnitte sind bei den giebelständigen Reihenhäusern westlich und östlich der Straße "Biete" unzulässig.

Textliche Festsetzungen

FESTSETZUNGEN GEM. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

5) DACHÜBERSTAND

Bei den Reihenhäusern westlich und östlich der Straße "Biete" ist ein Dachüberstand im Bereich der Traufe von 0,30 m, im Bereich des Ortganges von 0,15 m, horizontal gemessen, einheitlich innerhalb einer Reihe zulässig. Die Giebel sind als Schildgiebel auszuführen.

Dachüberstände der übrigen Neubauten sind im Bereich der Traufe bis max. 0,50 m, im Bereich des Ortganges bis max. 0,40 m, horizontal gemessen, zulässig.

6) FIRSHÖHE / TRAUFGHÖHE

Die giebelständigen Reihenhäuser westlich und östlich der Straße "Biete" sind mit einer Traufhöhe von 7,50 m, gemessen von Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße bis zum Sparrenschnittpunkt mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks, zu errichten. Die max. zulässige Firshöhe aller (Neu-)Bauten im Geltungsbereich der Gestaltungsfestsetzung darf 12,00 m, bezogen auf die Oberkante der fertigen zugeordneten Erschließungsstraße, nicht überschreiten.



Herrenstraße



Münsterstraße



Frauenstraße



Biete



Gartenstraße