

## B. Rechtsgrundlagen

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungsstillsetzungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694);

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728);

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 (Planzeichenvorordnung - 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 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.09.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 01.12.2020 (GV. NRW. S. 1109);

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 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916);

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

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

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



### 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 Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und 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

Grund- und Geschossfläche, Vollgeschosse

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)

Geschossfläche als Mindestmaß (GF)

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 gilt eine Geschossfläche von mindestens 500 m<sup>2</sup> je Gebäude. Gemäß § 20 (3) Satz 2 BauNVO können bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen mitgerechnet werden.

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen

Zulässige Traufhöhe in Metern als Höchstmaß

Zulässige Traufhöhe in Metern als Mindest- und Höchstmaß

Zulässige Firsthöhe in Metern als Höchstmaß

Zulässige Gebäudehöhe in Metern als Höchstmaß

Zulässige Gebäudehöhe in Metern als Mindest- und Höchstmaß

Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen die festgesetzte maximale Traufhöhe auf maximal 1/3 der Baukörperlänge überschreiten. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittkante der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut bei Gebäuden mit geneigten Dächern.

Die Firsthöhe wird definiert als oberster Gebäudeabschluss (Dachfirst) bei Gebäuden mit geneigten Dächern.

Die Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach wird definiert als oberster Gebäudeabschluss / Attika.

Bei Gebäuden mit Flachdach darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe für die Errichtung von technischen Einrichtungen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien um bis zu 1,00 m überschritten werden.

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße. Die für das jeweilige Baugrundstück maßgebliche Bezugshöhe ist durch Interpolation der in der Straßenverkehrsfläche dargestellten Höhen zu ermitteln. Maßgeblich hierfür ist die Erschließungsseite des Baugrundstückes, bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsseite zu bestimmen.

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

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

nur Hausgruppen zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baulinie

Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen definiert. Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl ist dabei zu beachten.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist als Ausnahme von § 23 (2) Satz 2 BauNVO i. V. m. Satz 3 auf einer Breite von maximal 1/3 der grundstücksbezogenen Baulinie ein Rücksprung des Hauptbaukörpers um maximal 5,00 m zulässig.

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Hauptftrichtung / Stellung der Hauptbaukörper

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

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St Stellplätze

Cp Carport

Stellplätze, Garagen und Carports

- Innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenflächen sind nicht überdachte Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA3, WA4.1, WA5, WA6.1 und WA6.2 sind die baurechtlich notwendigen Stellplätze einer dritten Wohnung bei Einzelhäusern und einer zweiten Wohnung bei Doppelhaushälften innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenflächen zulässig.

- Mehrere einer Wohnung zugeordnete Stellplätze dürfen ohne separate Anfahrbare hintereinander angelegt werden. In diesem Fall darf einer der hintereinander angelegten Stellplätze innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenflächen liegen.

- Garagen und Carports müssen auf der Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,50 m zur Straßenbegrenzungslinie der jeweils erschließenden Verkehrsfläche einhalten.

- Entlang festgesetzter Fuß- und Radwege müssen Stellplätze, Garagen und Carports einen Mindestabstand von 1,00 m zur jeweils festgesetzten Straßenbegrenzungslinie einhalten.

In den allgemeinen Wohngebieten WA3, WA4.1, WA5, WA6.1 und WA6.2 sind für die erste Wohnung zwei und für jede weitere Wohnung mindestens ein weiterer Stellplatz auf dem Baugrundstück anzulegen.

Nebenanlagen

Innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen unzulässig. Standplätze für Abfallbehälter und Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern sind hiervon ausgenommen, sofern ein Sichtschutz durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden, Rankgerüste oder im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

Entlang festgesetzter Fuß- und Radwege müssen Nebenanlagen einen Mindestabstand von 1,00 m zur jeweils festgesetzten Straßenbegrenzungslinie einhalten. Die nach § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nebenanlagen sind von diesen Regelungen ausgenommen.

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

In den allgemeinen Wohngebieten WA3 sind je Einzelhaus maximal drei Wohnungen zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA4.1, WA5, WA6.1 und WA6.2 sind je Einzelhaus maximal drei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

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

Straßenverkehrsflächen

Die Aufteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn, öffentliche Parkflächen, Baumanpflanzungen usw.) erfolgt im Zuge der Straßenausbauplanung. Für den geplanten Ausbau der B 235 wird der Vorentwurf nachsichtlich dargestellt (Bilron Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH Bochum, Stand: 03/2020).

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

M Zweckbestimmung: Mobilstation

Innerhalb der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Mobilstation" sind dem öffentlichen Personennahverkehr dienende bauliche Anlagen und ergänzende Einrichtungen sowie Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen und nicht störende gewerbliche Nutzungen mit einer Höhe von mindestens 3,50 m und maximal 4,50 m zulässig.

Zweckbestimmung: Quartiersplatz (Öffentliche Parkplätze, Fahrrad- und E-Roller-Abstellanlagen, Spielbereich)

Eine Überführung der im Bereich der Quartiersplätze geplanten Parkplätze ist ausschließlich zulässig, wenn diese für die Nutzung solarer Strahlungsenergie ausgetastet werden ("Solarcarports").

Zweckbestimmung: Abstellen von Fahrrädern

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind überdachte und nicht überdachte Fahrradabstellanlagen zulässig.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün

Zweckbestimmung: Uferschutzstreifen

Zweckbestimmung: Spielplatz

Fuß- und Radweg (nicht lagegenau)

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Planzliste / Vorschläge (nicht abschließend)  
Quercus robur (Stieleiche) Carpinus betulus (Hainbuche)  
Tilia cordata (Winterlinde) Prunus (Kirsche)  
Sorbus aria (Mehlbeere)

Dachbegrenzung

Eine Begrünung der Dachflächen von Hauptbaukörpern und Nebenanlagen ist allgemein zulässig.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB

Erhalt der Böschung inkl. des vorgelagerten 2,00 m breiten Saumstreifens.

In den festgesetzten Bereichen sind jegliche die Vitalität der außerhalb des Geltungsbereiches stehenden Bäume beeinträchtigenden Maßnahmen (wie Versiegelung, Bodenauftrag, Lagerung von Material etc.) untersagt (vgl. DIN 18920) Die festgesetzten Flächen umfassen die eingemessenen Kronentraufbereich (ObVI Tripler, Senden, 08/2020) zuzüglich eines Schutzbereiches von 1,50 m.

Innerhalb der festgesetzten Flächen ist die vorhandene Bepflanzung dauerhaft zu erhalten und bei Verlust innerhalb der Fläche gleichwertig zu ersetzen. Hiervon ausgenommen ist die für die Errichtung der Lärmschutzwand benötigte Fläche (siehe textliche Festsetzung Nr. C.10 - Aktiver Lärmschutz, Maßnahme Nr. 1), die in der Eingriffs- und Ausgleichsplanung bereits entsprechend berücksichtigt worden ist.

Erhaltung: Bäume

Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten.

Bei Verlust sind die Bäume auf dem Baugrundstück gleichwertig zu ersetzen.

Einmessung der Bäume: ObVI Tripler, Senden, 08/2020

### C.10 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen oder zur treffenden Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

Aktiver Lärmschutz

Kombination Lärmschutzwall / Lärmschutzwand, Mindesthöhe: 5,50 m über Fahrbahnoberkante der B 235 gem. Verkehrslärmuntersuchung zum Baugebiet "Huxburg" bzgl. der Auswirkungen der Neuverkehre auf die Bestandsbebauung (uppenkamp + partner, Ahaus, 02/2021)

Abstände der Lärmschutzwand ist nördlich auf einer Länge von 4,00 m und südlich auf einer Länge von 3,00 m eine Abtreppung der Lärmschutzwand gem. Abbildungen 10 und 11 der "Verkehrslärmuntersuchung zum Baugebiet "Huxburg" bzgl. der Auswirkungen der Neuverkehre auf die Bestandsbebauung" zulässig.

Lärmschutzwall, Mindesthöhe: 3,50 m über Fahrbahnoberkante der B 235

In der mit 3 gekennzeichneten Fläche kann der erforderliche Lärmschutz anstelle der Errichtung eines Lärmschutzwalles durch eine bauliche Anlage („Mobilstation“, siehe textliche Festsetzung C.7) sichergestellt werden. Dabei ist auf einen geschlossenen Übergang zwischen der baulichen Anlage und dem Lärmschutzwall zu achten.

Passiver Lärmschutz

Lärmpegelbereiche

Für Teilbereiche des Plangebietes gelten die festgesetzten Lärmpegelbereiche. Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  entsprechend der nachstehenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpiegel in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80

Beurteilungspegel nachts  $L_{N,T} = 45$  dB(A)

Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb der Bereiche mit Außengeräuspegeln  $L_{A,T} > 45$  dB(A) zu Lüftungs-zwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten.

Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes  $R'_{w,ges}$  zu berücksichtigen.

Auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen in Fenstern von nachts genutzten Räumen kann verzichtet werden, wenn diese über ein weiteres Fenster verfügen das sich nicht in einer Fassade befindet, in der die Außengeräuspegel  $L_{A,T} > 45$  dB(A) überschreiten.

Beurteilungspegel tags  $L_{T,T} = 60$  dB(A)

Balkone, Terrassen und Dachterrassen sind innerhalb der Bereiche mit Außengeräuspegeln  $L_{T,T} > 60$  dB(A) mit baulichem Schallschutz (z. B. feststehenden oder beweglichen Glaselementen) auszustatten. Hiervon kann abgesehen werden, wenn wohnungsbereichs nachgewiesen werden kann, dass ein weiterer Außenwohnbereich einem maximalen Außengeräuspegel  $L_{T,T} = 60$  dB(A) ausgesetzt ist.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgesehen werden, wenn im Rahmen eines Einzelanwerbes gem. DIN 4109-2 ermittelt wird, dass durch eine Grundrissanordnung, die Eigenabschirmung des Baukörpers und / oder die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen (z.B. Garagen, Lärmschutzwände, Verglasungen, etc.) verminderte Anforderungen an den Schallschutz bestehen.

## D. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

Fassadengestaltung

Für Hauptbaukörper gilt:

In den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 sind Fassaden ausschließlich in Mauerstein, Verblendung und / oder Klinker in roten bis rotbraunen sowie anthrazitfarbenen Farbönen zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 sowie WA4.1, WA4.2, WA5, WA6.1, WA6.2, WA7, WA8 und WA9 sind darüber hinaus auch Putzputzen in weiß, Holzputzen nur mit naturbelassener, lasierter Fassade oder in einer Fassadenfarbe, die sich an der vorgeschriebenen Klinkerfarbe orientiert, zulässig. Blockhäuser und Fassaden in Blockhausoptik sind in allen allgemeinen Wohngebieten unzulässig.

Neben den vorstehenden Farb- und Materialvorgaben sind bis zu einem Fassadenanteil von maximal 25% je Gebäudeseite auch andere Farben und Materialien zulässig.

Fassadenbegrünungen sind ausdrücklich zulässig.

Dachform

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA4.1, WA4.2, WA6.1, WA6.2, WA8 und WA9 sind als geeignete Dachformen für die Hauptbaukörper ausschließlich Satteldächer, Walmdächer und Zeltedächer zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA2, WA3, WA5 und WA7 sind geeignete Dächer ausschließlich als Satteldächer zulässig.

Wird in den allgemeinen Wohngebieten WA2 von der Möglichkeit des Rücksprungs von Teilen des Hauptbaukörpers von der Baulinie (s. textliche Festsetzung C.4) Gebrauch gemacht, darf der zurückspringende Teil des Hauptbaukörpers darf dabei durch das Flachdach nicht überschritten werden.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA6.2, WA7, WA8 und WA9 ist für die Hauptbaukörper zusätzlich das Flachdach zulässig.

Die vorstehenden Festsetzungen zur Dachform gelten nicht für eingeschossige Anbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen.

Dacheindeckung / Nutzung solarer Strahlungsenergie

Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist in roten bis rotbraunen, anthrazitfarbenen oder schwarzen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen auszuführen. Für untergeordnete Bauteile (z. B. Dachaufbauten) sind auch andere Materialien zulässig. Glänzende oder glasierte Dachpfannen / Ziegel sind unzulässig, sofern sie nicht der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen.

Abweichend von den vorstehenden Festsetzungen zur Dacheindeckung ist eine Dachbegrünung (siehe textliche Festsetzung C.9) sowie die Anlage von Solar- / Photovoltaikmodulen zulässig. Solar- und Photovoltaikmodule sind bei geneigten und flach geneigten Dächern in einer dem Dach entsprechenden Neigung anzubringen. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind nur bei Flachdächern zulässig.

Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Bei Sattel- und Walmdächern dürfen Dachaufbauten 2/3 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Giebel bzw. Grat einhalten. Beim Zeltdach dürfen Dachaufbauten 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten. In diesen Maximalangaben ist die Möglichkeit zur Überschreitung der Traufhöhe durch Vorbauten, Erker und Zwerchgiebel (siehe Festsetzung C.3) enthalten.

Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung, Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung (Material und Farbe) sowie der Fassadengestaltung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten.

Versiegelung / Oberflächengestaltung von Stellplätzen und ihren Zufahrten

Oberirdische Stellplatzflächen sind einschließlich ihrer Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebunden, drainfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit mindestens 15% Fugenanteil und einer Fugenfüllung aus Kiessand, Splitt o.ä.).

Vorgartengestaltung

Vorgartenflächen

Die gekennzeichneten Vorgartenflächen sind als unbesteigte und nicht