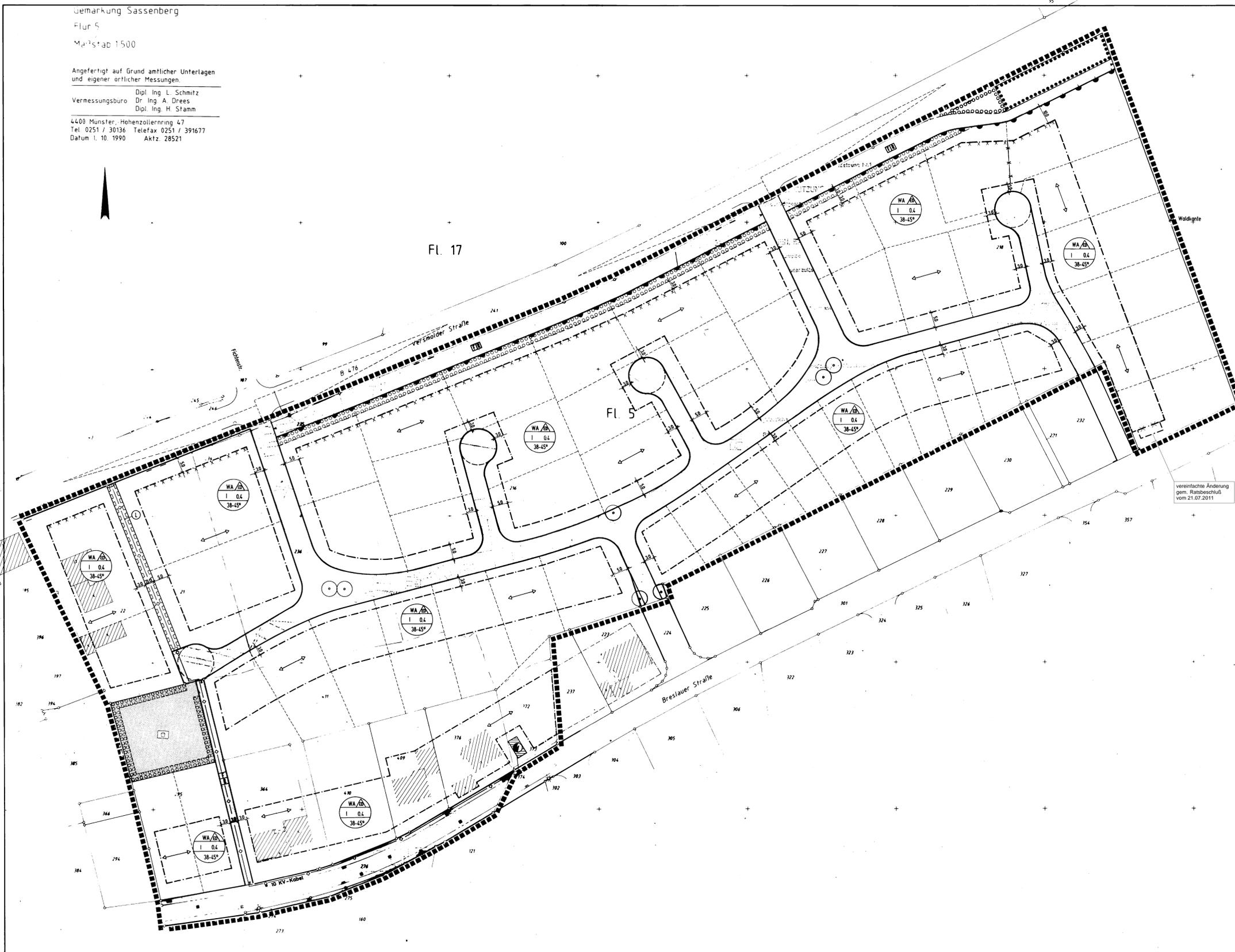


Angefertigt auf Grund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Messungen.

Dipl.-Ing. L. Schmitz  
Dr.-Ing. A. Dress  
Dipl.-Ing. H. Stamm

Vermessungsbüro  
4400 Münster, Hohenzollernring 47  
Tel. 0251 / 30136 Telefax 0251 / 391677  
Datum 1. 10. 1990 Akzt. 28521



### PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
WA Allgemeines Wohngebiet s. textl. Festsetzung Nr. 1

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze  
0,4 Grundflächenzahl

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**  
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**  
Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
- Fußweg / Radweg  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**  
Öffentliche Grünfläche  
Spielplatz (Spielbereich C lt. Rd. Ent. des Innenministers NW vom 31.07.1974)

**FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**  
Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen und Sträuchern  
Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung  
Zu erhaltender Sträucher- und Heckenbestand

**FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB**  
Flächen für Ver- und Entsorgung  
Elektrizität, vorhandene Trafostation

**SONSTIGE PLANZEICHEN**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen  
Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger  
Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,7 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten  
Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB s. textl. Festsetzung Nr. 3

**BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB**  
Vorhandene Flurstücksgrenze  
Vorhandene Flurstücksnummer  
Vorhandene Gebäude  
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
Vorhandene 10 KV-Leitung

**GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN  
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 BauNW I.V.M. § 9 (4) BauGB**  
Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)  
Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen  
Dachneigung

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 BauNW I.V.M. § 9 (4) BauGB**  
1) Die Dacheindeckung ist mit roten bis braunen Dachplanken auszuführen. Glasdächer zur Solarenergie-  
nutzung sind ausnahmsweise zulässig.  
2) Als Außenwandmaterial ist rot bis braunes Sichtmauerwerk -unglasiert- zu verwenden. Für unterge-  
ordnete Bauteile (max. 15 % Wandflächenanteil) dürfen folgende Materialien verwendet werden: Holz,  
Putz und Beton mit breitrauer Schalkung.  
3) Die Traufhöhe (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Ober-  
kante der Dacheindeckung) darf max. 3,75 m betragen. Bezugspunkt ist die Oberkante fertige zugeord-  
nete Erschließungsanlage, die von der Stadt angegeben wird.  
4) Bei Doppelhäusern sind dieselben Dachneigungen, Dacheindeckungen, Trauf- und Firshöhen sowie  
Außenwandmaterialien anzuwenden.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 (6) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
- § 9 (1) Nr. 20 BauGB  
Grundstücksgrenzengrenzlinien und -zuwege dürfen nur in einer Breite von maximal 3,00 m befestigt wer-  
den. Für die befestigten Teile der Grundstücksgrenzen (Garagenzufahrten, Stellplätze) sind bodenver-  
einheitliche Ausfertigungen unzulässig.
- § 9 (1) Nr. 24 BauGB  
Bei der genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäu-  
den entlang der Vermolder Straße sind in die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen  
Räume Schallschutzelemente der Schallschutzzklasse II der DIN-Richtlinie 2719 "Schallschirmung von Fen-  
stern" mit einem Schalldämmmaß von 30 bis 34 dB in den Gebäudeseiten mit Sichtverbindung zur Vermol-  
der Straße einzubauen. Grundlage ist das Lärmtechnische Gutachten NTS, Juni '92.
- § 9 (1) Nr. 25 BauGB  
a) Die Grundstücksgrenzen sind nur mit bodenständigen Laubgehölzen bzw. Schnitthekken einzuzüchten.  
b) Pro 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum anzupflanzen.  
c) In öffentlichen Straßenräumen ist mindestens alle 15,0 m ein Baum als Hochstamm zu pflanzen (Standort  
nach Detailplanung).  
d) Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen bzw. Grünflächen sind  
mit standortgerechten Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu  
erhalten. Zur Sicherung des Begrünungszweckes ist mit dem Bauantrag ein Freiflächenplan (Begrünungs-  
und Pflegeplan) einzureichen. Danach ist die Realisierung innerhalb der dem Abschluss der Baumaßnahme  
folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

### HINWEISE

- Für den Bebauungsplanbereich soll ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Da-  
nach sind die Maßnahmen auf den festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen  
gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB für die derzeit unbebauten Grundstücke eine Pflanzperiode nach Abschluss  
der Baumaßnahme durchzuführen.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Ein-  
zellunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt  
werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband West-  
falen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzu-  
zeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- Die Bauaufsichtsbehörde hat den Bauherren zu empfehlen, für die Bebauung entlang der Vermolder  
Straße eine geeignete Grundrissgestaltung (Lärmempfindliche Räume abgewandt von der Lärmquelle)  
vorzunehmen.
- Es wird empfohlen, anfallende Dachflächenwasser zur Brauchwasserernutzung zu verwenden oder auf  
den Grundstücken dauerhaft zu versickern.

### AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Gel-  
tungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.  
Für die Richtigkeit der kartografischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der  
städtbaulichen Planung.

Der Rat der Stadt hat am nach § 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches  
beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am  
Sassenberg den öffentlich bekannt  
gemacht worden.

Bürgermeister Ratmitglied Schriftführer  
Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches  
Sassenberg den  
Stadtdekan

Der Rat der Stadt hat am nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen  
Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.  
Sassenberg den  
Bürgermeister Ratmitglied Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom  
Sassenberg bis den einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.  
Stadtdekan

Der Rat der Stadt hat am nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als  
Sassenberg den  
Bürgermeister Ratmitglied Schriftführer

Gem. § 11 des Baugesetzbuches ist mir der Bebauungsplan angezeigt worden.  
Verfügung vom (Az.)  
Münster den  
Der Regierungspräsident  
Im Auftrag

Gem. § 12 des Baugesetzbuches ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Hinweis auf die öffentliche  
Auslegung des Bebauungsplanes am  
Sassenberg den  
Rechtskraft erlangt.  
Stadtdekan

### RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1990 (BGBl. I S. 2253), in der zuletzt geänderten Fassung.  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der  
Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalte (Planzeichenerver-  
ordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).  
§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 26.06.1984  
(GV NW S. 419) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW S. 432).  
§§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntma-  
chung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475) in der zuletzt geänderten Fassung.  
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütte-  
rungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntma-  
chung vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.1996.  
Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungs-  
bedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 24.07.1985 (BGBl. I S. 1586), in der zuletzt geänderten Fassung.

Einschließlich der Änderungen und Ergänzungen gem. Ratsbeschluss vom 16.02.1993  
Einschließlich der vereinfachten Änderungen gem. Ratsbeschluss vom 21.07.2011

## STADT SASSENBERG BEBAUUNGSPLAN 'SASSENBERG-OST'-ERWEITERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	Dez. '92	Ursprungsplan
	21.07.2011	vereinfachte Änderung
PL <sup>GR</sup>	139/66	
BEARB.	Bo/Lu	0 5 10 15 20 30 m
M.	1 : 500	

STADTDIREKTOR PLANBEARBEITER WOLTERS PARTNER ARCHITECTEN UND STADTPLANER GbR