

**ERLÄUTERUNGEN ZUR VEREINFACHTEN ÄNDERUNG gem. § 13 BauGB gemäß Beschluss vom 12.02.2018**

Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche auf den Flurstücken 289 und 298 (alt ...) bis auf jeweils 3.00 m an die Grundstücksgrenze in Norden, Westen, Osten und Süden

**ÄNDERUNGSVERFAHREN**

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt hat am ... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB. Dieser Beschluss ist am ... ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Sassenberg, den ...

Gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom ... bis ... an der Bauleitplanung beteiligt. Sassenberg, den ...

Der Bürgermeister ... Gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom ... bis ... an der Bauleitplanung beteiligt. Sassenberg, den ...

Der Bürgermeister ... Diese vereinfachte Änderung ist gem. § 10 BauGB am ... durch den Rat der Stadt als Satzung beschlossen worden. Sassenberg, den ...

Der Bürgermeister ... Diese vereinfachte Änderung wurde am ... gem. § 10 (3) BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht. Sassenberg, den ...

Der Bürgermeister ...

**RECHTSGRUNDLAGEN VEREINFACHTE ÄNDERUNG vom 25.02.2016**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), 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), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Planzeicherverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58).

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

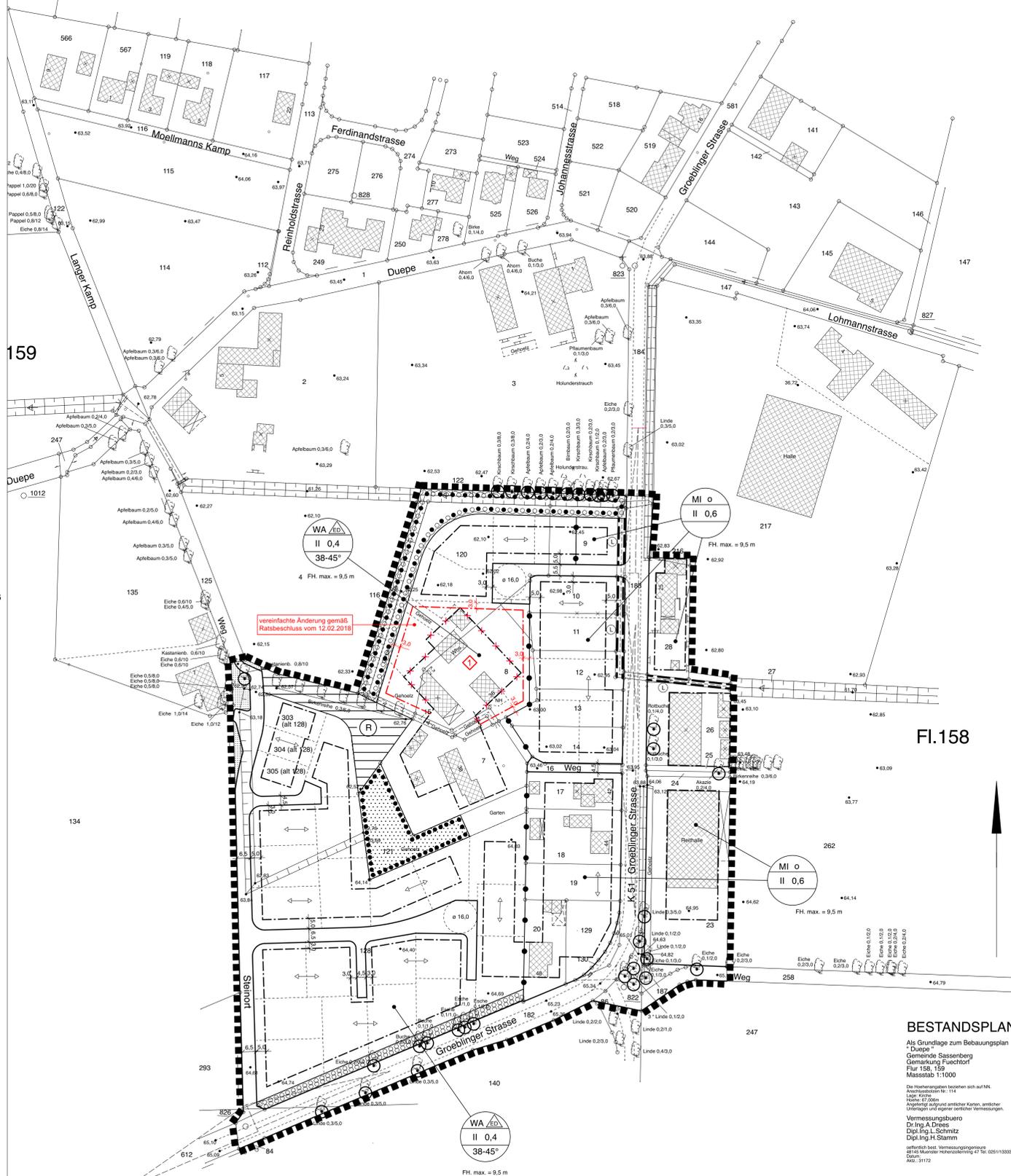
**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568) in der zuletzt geänderten Fassung.

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.



**BESTANDSPLAN**  
Als Grundlage zum Bebauungsplan „Duëpe“  
Gemarkung Fuchtorf  
Flur 158, 159  
Maßstab 1:1000  
Die Höhenangaben beziehen sich auf NN.  
Lage: Kartennr. Nr. 114  
Höhe: 67,50m  
Vermessung: aufgrund amtlicher Karten, amtlicher Höhenangaben und eigener örtlicher Vermessungen.  
Vermessungsbüro  
Dr. Ing. A. Dreier  
Dipl.-Ing. L. Schmitz  
Dipl.-Ing. H. Stamm  
Offizieller Nachr. Vermessungsamt  
28188 Münster-Holzlohstr. 47 Tel. 025113330-0  
Telefax: 025113332

**PLANZEICHENERLÄUTERUNG**  
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

- WA Allgemeines Wohngebiet siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- MI Mischgebiet siehe textliche Festsetzung Nr. 1, 2

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl
- F.H max = Maximale Firsthöhe bezogen auf die zugeordnete Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 3

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

- o Offene Bauweise
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

**VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
  - Begleitendes Grün als Bestandteil der Verkehrsfläche

**FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB**

- Flächen für Ver- und Entsorgung
- ⊙ Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

**GRÜNLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

- Private Grünfläche

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB**

- Fläche für die Wasserwirtschaft

**FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- ⊙ Zu erhaltende Einzelbäume
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- △ Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- ⊙ Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger

**BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB**

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 24 Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

**FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB**

- ↔ Stellung der Hauptgebäude (Hauptfrischrichtung)
- × Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfrischrichtungen
- 38 - 45 ° Dachneigung

**TEXT**

**FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**

- Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) Nr. 1 BauNVO**  
Im Mischgebiet sind die Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO (Einzelhandel mit ortskorrelantem Sortiment), gem. § 6 (2) Nr. 6 BauNVO (Gartenbaubetriebe), gem. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO (Tankstellen) sowie gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten) unzulässig.
- Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO**  
a) Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
b) Im Mischgebiet ist die Ausnahme gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO**  
Die Firsthöhe der zweigeschossigen Gebäude darf die Höhe von 9,50 m nicht überschreiten. Die Bezugshöhe ist die zugeordnete Erschließungsstraße. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Sassenberg angegeben.  
Auf dem Grundstück (Parzelle 303) Steinort 24 darf die festgesetzte Firsthöhe um 18 m überschritten werden.
- Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO**  
Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
b) Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrs- und/oder Grünflächen sind mit ihrer Längsseite (Ecksituation) in einem Mindestabstand von 0,5 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig.
- Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 3 BauGB**  
Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die Grundstücksgröße für eine Doppelhaushälfte darf bei 2 Wohneinheiten die Größe von 400 qm nicht unterschreiten.
- Textliche Festsetzung Nr. 6 entfällt: vereinfachte Änderung gem. Ratsbeschluss vom 09.01.2013**
- Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**  
a) Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbau oder Obstbaum zu pflanzen.  
b) Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsegebel belegten Flächen sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

**FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB**

- AUSSENWANDFLÄCHEN**  
Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.
- DACHEINDECKUNG**  
Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.
- DACHAUSBLINDUNG**  
Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung auszuführen.
- SOCKEL**  
Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßbodens darf nicht höher als 0,50 m über Oberkante zugeordneter Erschließungsstraße liegen.
- GARAGEN/ STELLPLATZE**  
Garagen, Stellplätze und Carports sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen grenzen (Fußweg, Eckgrundstücke), auf einer Breite von 0,5 m zur Grundstücksgrenze einzurufen.

**HINWEISE**

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

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der zuletzt geänderten Fassung.  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 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. 219).  
§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung v. 14.07.1994 (GV. NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz v. 12.12.1997 (GV. NW S. 458).  
§ 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juni 1989 in der zuletzt geänderten Fassung.  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der zuletzt geänderten Fassung.

**AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.  
, den ...

Für die Richtigkeit der kartografischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung.  
, den ...

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 ... ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Sassenberg, den ...

Bürgermeister ... Ratsmitglied ... Schriftführer ...

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am ... gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Sassenberg, den ...

Bürgermeister ...

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

Bürgermeister ... Ratsmitglied ... Schriftführer ...

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

Bürgermeister ...

Der Rat der Stadt hat am ... nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Sassenberg, den ...

Bürgermeister ... Ratsmitglied ... Schriftführer ...

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluß des Bebauungsplanes am ... ortsbüchlich 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 ... Rechtskraft erlangt. Sassenberg, den ...

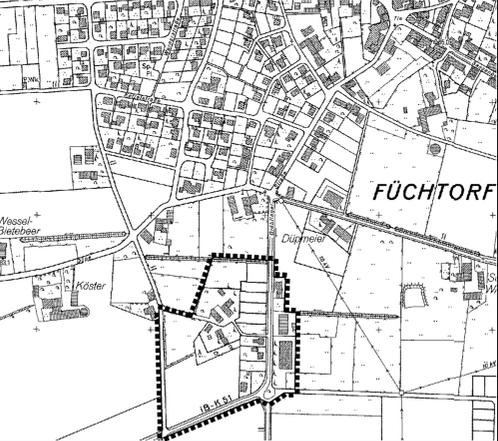
Bürgermeister ...

Ursprungsplan, Oktober 1999  
Einschließlich der 1. Änderung, Oktober 2007  
Einschließlich der vereinfachten Änderung II, Beschluss vom 09.01.2013  
Einschließlich der vereinfachten Änderung II, Beschluss vom 25.02.2016

**STADT SASSENBERG**

**BEBAUUNGSPLAN**

**„DÜPE SÜD“**



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000		NORDEN
DATUM	12.02.2018 vereinfachte Änderung gemäß Beschluss vom 12.02.2018	
PL <sup>08</sup>	107 / 59	0 10 20 30 40 60 m
BEARB.	C.S. / Bo.	
M.	1 : 1.000	
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG	WOLTERS PARTNER ARCHITECTEN W.G.   11018 LÄNDEN   DÄRMER STRASSE 11   4603 COESFELD   TELEFON 02541-9408-0   FAX 02541-9408-1