

FÜR DIE 6. ÄNDERUNG

- 1 Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,2 auf 0,25
- 2 Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 2: Erhöhung der zulässigen Grundfläche der Wohnhäuser von derzeit insgesamt 70,00 qm auf insgesamt 90,00 qm. Beschränkung der maximalen Zahl der Wohneinheiten.
- 3 Änderung der textlichen Festsetzungen Nr. 4: Erhöhung der zulässigen Grundfläche der Geräteabstellräume von derzeit 10,00 qm auf 15,00 qm.
- 4 Größtzügige Zusammenfassung der überbaubaren Fläche unter Berücksichtigung der entstandenen Gebäude
- 5 Hinweisliche Eintragung der vorhandenen Gasetrassen in der Vernestraße
- 6 Aufnahme des Hinweis Nr. 6 zu Anrenschutz

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Infrastrukturausschuss der Stadt hat am ... gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuchs beschlossen, diese 6. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ... ortsbekannt gemacht worden. Sassenberg, den ...

Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat in der Zeit vom ... bis ... einschließlich gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs stattgefunden. Sassenberg, den ...

Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom ... bis ... gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuchs stattgefunden. Sassenberg, den ...

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am ... gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beschlossen, diese 6. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Sassenberg, den ...

Bürgermeister

Diese 6. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom ... bis ... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuchs durchgeführt. Sassenberg, den ...

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am ... gem. § 10 des Baugesetzbuchs diese 6. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Sassenberg, den ...

Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs ist der Beschluss der 6. Änderung des Bebauungsplanes am ... ortsbekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die 6. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten. Sassenberg, den ...

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- 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. 258) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 656), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.08.1995 (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.
- Bundesdenkmalschutzgesetz (BnatschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Landesdenkmalschutzgesetz (LDSchG) 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.



FESTSETZUNGEN IM SINNE VON § 9 (1) BBauG / BauGB

- 1) entfällt
- 2) Die zulässige Grundfläche der Wohnhäuser darf **insg. 90 qm** nicht überschreiten. **Abwechslungs-Terrasse** **maximal zulässige Grundfläche beträgt 10 qm**. **Im gesamten Bebauungsgebiet ist je Wohngebäude nur 1 Wohnkeller zulässig.**
- 3) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch GRZ, GFZ und Ziffer 2 der Festsetzungen - Text - bestimmt, soweit es nicht durch dargestellte überbaubare Grundstücksfläche eingeschränkt wird.
- 4) Im Plangebiet können nach § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur Abstellräume und Flüssiggasbehälter als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden. Je Aufstellplatz sind dabei maximal zwei Geräteabstellräume mit einer Gesamtgröße von maximal **15,00 qm** Grundfläche zulässig.
- 5) entfällt
- 6) Die privaten Straßenverkehrsflächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger, des Betreibers und der Ver- und Entsorgungsträger.
- 7) Die privaten Straßenbegrenzungslinien sind zugleich Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung entsprechend Ziff. 13.5 der Anlage zur Planzeicherverordnung.
- 8) entfällt
- 9) Die Flächen mit festgesetzten Pflanzgeboten - Pflg - sind mit landschaftsgebundenen Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen und zu unterhalten.
- 10) Die Höhenanlage der Wohnhäuser richtet sich nach den Straßenbau- und Entwässerungsplänen; die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf nicht höher als 0,50 m über Straßenkante liegen.
- 11) Im Plangebiet sind gem. § 12 (6) BauNVO keine Garagen zugelassen. Auf jedem Baugrundstück ist nur ein befestigter PKW-Stellplatz oder Carport zulässig. Die Parkflächen innerhalb der privaten Verkehrsflächen können Schutzplättchen erhalten.
- 12) Für jedes Wohnhausgrundstück darf nur eine Zufahrt zur Erschließungsstraße angelegt werden.
- 13) Die externen Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen in der Gemarkung Fächort, Flur 143, Flurstück 76 (Okt-Possidiale Fächortler Moor) werden dem mit der Planung (Reines Wohngebiet und Verkehrsfläche) versuchten Eingriff anteilig als Ausgleich zugeordnet.

IM SINNE VON § 103 (1) BauONW

1. Alle Hochbauten im Plangebiet sind in Holzbaueisen zu erstellen; die Außenwände sind einheitlich zu gestalten und in Naturholz oder gestalterisch gleichwertigen Materialien im Farbton braun zu verkleiden.
2. Die Dachflächen sind in dunkelfarbenen Materialien einzudecken; die Dachhaut ist feuerhemmend auszubilden. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nicht zugelassen.
3. Grundstückeriefriedigungen sind nur aus unbehandelten Holzbohlen in waagerechter Anordnung zugelassen. Sie dürfen eine Höhe von 0,40 m über Terrain nicht überschreiten. Die Oberflächenbehandlung darf nur mit braunfarbenen Holzschutzmitteln erfolgen.
4. Gebäude, für die eine Dachneigung von 65° festgesetzt ist, sind als Kurtdachhäuser auszubilden.
5. Freistehende Nebenanlagen können auch andere als im Plan festgesetzte Dachformen und -neigungen erhalten. Sie dürfen jedoch eine Höhe von 3,0 m über dem natürlichen örtlichen Terrain nicht überschreiten.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Vor Bezug neuer Wohnhäuser ist ein ausreichender Feuerlöscher- und Versorgungsdruck über das öffentliche Netz sicherzustellen. Bei der Bemessung der Löscharbeitsmenge ist das Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zugrunde zu legen.
2. Die Kanalisationsanlagen sind nach einer gemäß § 58 LWG genehmigten Detailplanung bis zur Bezugsfertigkeit der anzuschließenden baulichen Anlagen betriebstüchtig zu erstellen.
3. Gemäß § 4 (1) Abfallbeseitigungsgesetz (AbfG) dürfen Abfallstoffe nur auf der dafür zugelassenen Deponie abgelagert werden.
4. Eine Fahrverbindung zwischen den Wohnhäusern und dem übrigen Wegenetz darf nicht hergestellt werden; die Wochenendhausplätze dürfen nur über die im Plan ausgewiesenen Zufahrten angefahren werden.
5. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenreste, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
6. Bei Dach-Um- oder Ausbauten ist im Rahmen der Genehmigungsgplanung der Nachweis zu erbringen, dass durch die Planung keine anstandsrechtlichen Verbote gem. § 45 BauNVO vorbereitet werden. Hierzu ist durch den Vorhabensträger frühzeitig eine Abstimmung mit der ULB erforderlich. Zudem sollen Genehmigungen im Sinne des allgemeinen Antragschutzes nicht in der Brutt- und Aufbauphase (also nicht zwischen dem 01.03. - 30.09.) erfolgen.
- 14) Im Reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Betriebsbergungswesens, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 15) § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 51 a Landeswassergesetz: Eine direkte Einleitung des Niederschlagswassers in den Feldmarksee ist unzulässig. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist nur als eine flächenhafte Versickerung über die betriebl. Bodenzone zulässig.

FESTSETZUNGEN - ZEICHEN - IM SINNE VON § 9 (1) BBauG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR Reines Wohngebiet s. Festsetzung Text Ziff. 14

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,25 Grundflächenzahl, GRZ (s. Fests.-Text-Ziff. 2)

0,25 Geschossflächenzahl, GFZ

BAUWEISE

WR nur Einzelhäuser zulässig. (offene Bauweise)

WR Bauweise

VERKEHRSLÄCHEN

WR Straßenverkehrsfläche, öffentlich, Fahrbahn, Nachrichtlich

WR Verkehrsgrün im Sinne von § 127 (2) Ziff. 3 BBauG öffentl. bzw. privat

WR Straßenverkehrsfläche, privat (s. Fests.-Text-Ziff. 6) Fahrbahn, Nachrichtlich

WR Straßenbegrenzungslinie, öffentl. bzw. privat (s. Fests.-Text-Ziff. 7)

WR Zu- und Ausfahrtverbot

BEGRENZUNGSLEINEN

WR Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

WR Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

GRÜNFLÄCHEN

WR Grünfläche, privat

WR Kinderspielfeld, Spielbereich B gem. Rdrl. Innenm. v. 31.07.74 u. 29.03.78

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

WR Pflanzgebot (s. Fests.-Text-Ziff. 9)

IM SINNE VON § 103 (1) BauONW

GESTALTUNG

FD Flachdach 0°

SD Satteldach

65° Dachneigung

Hauptfirstrichtung

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

bestehende Wohngebäude

bestehende Nebengebäude

bestehende Wohnhäuser

Flur Flurgrenze, bestehend

FL7 Flurnummer z.B.

Flur Flurstücksgrenze, bestehend

31 Flurstücknummer z.B.

Flur Flurstücksgrenze, geplant

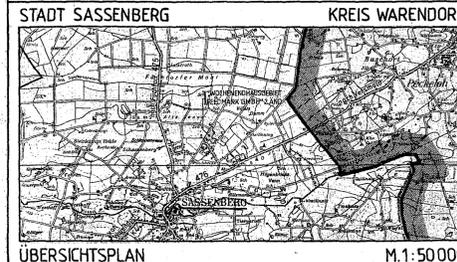
Wasserfläche

See

Böschung/Damm

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

- I § 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.1974 (GV. NW. 1975, S. 91) zuletzt geändert am 1.10.1979 (GV. NW. 1979, S. 554 / GV. NW. 2023).
- II §§ 1, 2, 2a, 8-13a und 30 des Bundesbaugesetzes (BauG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I, S. 225), zuletzt geändert am 6.7.1979 (BGBl. I, S. 949).
- III § 103 Bauordnung für das Land NRW i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.1.1970 (GV. NW. S. 96), zuletzt geändert am 23.9.1979 (GV. NW. S. 112) in Verbindung mit § 4 der Durchführungsverordnung zum BauG i.d.F. der 5. Änderungsverordnung vom 25.9.1979 (GV. NW. S. 648) und § 9 Abs. 4 BauG.
- IV Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.9.1979 (BGBl. I, S. 1763).
- V Planzeicherverordnung vom 19.12.1990 (BGBl. I, S. 21).



STADT SASSENBERG BEBAUUNGSPLAN

„WOCHENENDHAUSGEBIET FELDMARK GMBH“ / „WOHNGEBIET FELDMARK“

DETAILPLAN 2 ZUM BEBAUUNGSPLAN "ERHOLUNGSGEBIET FELDMARK"

6. Änderung, Wolters Partner, Coesfeld 17.12.2013

M. 1:5000

Einschließlich der Änderungen gemäß Ratsbeschluss vom 09.11.1993

Einschließlich der 1. Änderung

Einschließlich der 2. Änderung

Einschließlich der 3. Änderung

Einschließlich der 4. Änderung

Einschließlich der Änderungen und Ergänzungen gemäß Ratsbeschluss vom 30.08.2007

Einschließlich der 5. Änderung, Wolters Partner, Coesfeld 17.04.2012

Der Rat der Stadt Sassenberg hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB am ... beschlossen. Der Beschluss ist öffentlich bekannt gemacht worden am ...	Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gem. Beschluss des Rates der Stadt Sassenberg vom ... bis ... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.	Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken vom Rat der Stadt Sassenberg am ... als Sitzung beschlossen worden.	Dieser Bebauungsplan ist gem. § 11 BauGB mit Verfügung vom ... genehmigt worden. Az.: 35.21-5205	Dieser Bebauungsplan liegt gem. § 12 BauGB ab ... öffentlich aus. Die Genehmigung, sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am ... öffentlich bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.	Die Gestaltungs- und Darstellungen des Bebauungsplanes sind gem. § 103 BauGB vom Rat der Stadt Sassenberg am ... als Sitzung beschlossen worden.	Diese Gestaltungs- und Darstellungen sind gem. § 103 in Verb. mit § 77 BauGB mit Verfügung vom ... Az.: 638.5/N/2/81 genehmigt worden.	Diese Gestaltungs- und Darstellungen sind gem. § 103 in Verb. mit § 77 BauGB mit Verfügung vom ... Az.: 638.5/N/2/81 genehmigt worden.	Diese Gestaltungs- und Darstellungen sind gem. § 103 in Verb. mit § 77 BauGB mit Verfügung vom ... Az.: 638.5/N/2/81 genehmigt worden.	Diese Gestaltungs- und Darstellungen sind gem. § 103 in Verb. mit § 77 BauGB mit Verfügung vom ... Az.: 638.5/N/2/81 genehmigt worden.	Diese Gestaltungs- und Darstellungen sind gem. § 103 in Verb. mit § 77 BauGB mit Verfügung vom ... Az.: 638.5/N/2/81 genehmigt worden.	Diese Gestaltungs- und Darstellungen sind gem. § 103 in Verb. mit § 77 BauGB mit Verfügung vom ... Az.: 638.5/N/2/81 genehmigt worden.
Sassenberg, den ...	Sassenberg, den ...	Sassenberg, den ...	Münster, den 25.03.1981 Der Regierungspräsident i.A.	Sassenberg, den ...	Sassenberg, den ...	Sassenberg, den ...	Sassenberg, den ...	Sassenberg, den ...	Sassenberg, den ...	Sassenberg, den ...	Sassenberg, den ...
Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer	Der Stadtdirektor	Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer	gez. Fahner Reg. Baurat	Der Stadtdirektor	Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer	gez. Braeker Kreisbaudirektor	Der Stadtdirektor				