FÜR DIE 10. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

ERLÄUTERUNGEN

1 Im Bereich der Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" in Höhe der Gewerbegrundstücke Greffener Straße 46 und 48 erfolgt eine Anpassung an den örtlichen Bestand der Zufahrt

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 ortsüblich bekanntgemacht 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 Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom bis an der Bauleitplanung beteiligt.
Sassenberg, den

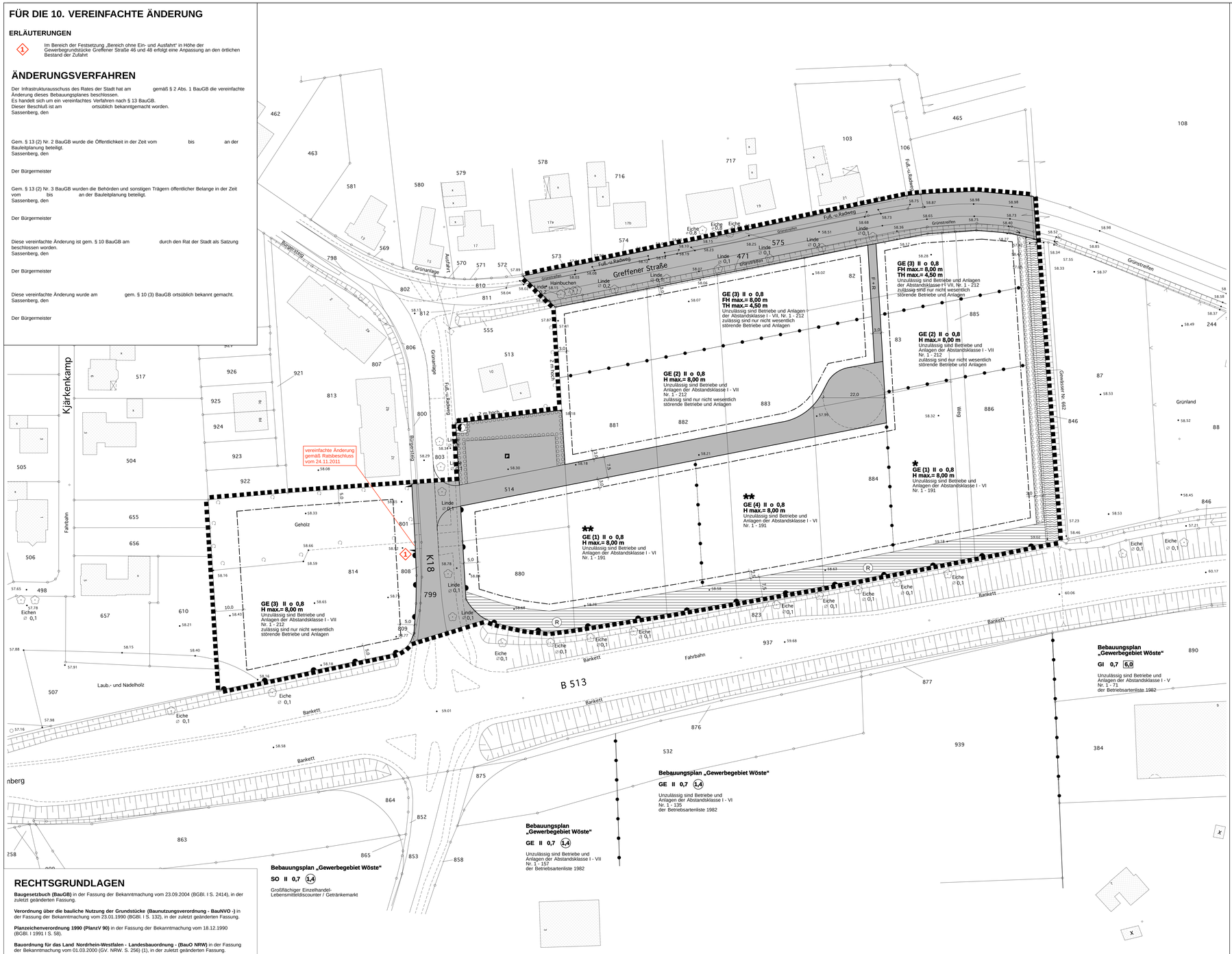
Der Bürgermeister

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 ortsüblich bekannt gemacht.
Sassenberg, den

Der 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.

Planzeichenverordnung 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.

Landschaftsgesetz NRW (LG) 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.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

GE Gewerbegebiet

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

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
0,8 Grundflächenzahl
H max = Maximale Baukörperhöhe bezogen auf derzeitig gewachsenes Geländeniveau
FH max = Maximale Firsthöhe bezogen auf derzeitig gewachsenes Geländeniveau
TH max = Maximale Traufhöhe bezogen auf derzeitig gewachsenes Geländeniveau

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

o Offene Bauweise
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Parkplatz
F + R Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg
Einfahrtbereich
Bereich ohne Ein - und Ausfahrt

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

Flächen für Ver- und Entsorgung
R Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
Elektrizität

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

Fläche zur Anpflanzung 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

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

Vorhandene Flurstücksgrenze
846 Vorhandene Flurstücksnummer
Wasserfläche gem. WHG / Gewässer Nr. 662
vorhandener Baum

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO)

1.1 Das Gewerbegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt.

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Immissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 1998 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.04.1998) unter der lfd. Nr. (Abstandsklasse) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

§ 31 (1) BauGB (HINWEISLICH)

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO)

1.2 Im gesamten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
Ausnahme im Gewerbegebiet GE (4) siehe textliche Festsetzung Nr. 1.6

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO)

1.3 Im Gewerbegebiet **GE (1), GE (2) und GE (4)** ist die gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) ausgeschlossen.

1.4 Im Gewerbegebiet **GE (3)** wird die gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) allgemein zugelassen. Im Gewerbegebiet **GE (3)** sind die gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) ausgeschlossen.

1.5 Im Gewerbegebiet **GE (1), GE (2), GE (3) und GE (4)** sind die gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

1.6 Im Gewerbegebiet **GE (4)** ist ausnahmsweise ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen

2.1 Die Baukörperhöhe wird im Gewerbegebiet **GE (1),GE (2), GE (3)** und **GE (4)** mit maximal 8,0m zugelassen. Bezugspunkt ist die Oberkante zugeordneter Erschließungsstraße. Werden nach Detailplanung der Erschließungsanlagen Niveauveränderungen erforderlich, ändert sich die Bezugshöhe im gleichen Maße. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Sassenberg angegeben.

In dem mit ✱ gekennzeichneten Gewerbegebiet ist ausnahmsweise eine maximale Baukörperhöhe von 11,0 m für eine Anlage für kulturelle, kirchliche oder soziale Zwecke zulässig.

In dem mit ✱✱ gekennzeichneten Gewerbegebiet ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile (Aufzüge, Werbeanlagen) eine Höhe bis maximal 11,0 m zulässig.

2.2 Die Firsthöhe der zweigeschossigen Gebäude im **GE (3)** darf die Höhe von 8,00 m , die Traufhöhe darf die Höhe von 4,50 m bezogen auf die Oberkante zugeordneter Erschließungsstraße (Greffener Straße) nicht überschreiten. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Sassenberg angegeben.

3. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
(gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)

3.1 In der festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft sind bauliche Anlagen jeglicher Art, auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen unzulässig.

4. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

4.1 Die Flächen zur Anpflanzung sind flächendeckend mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen.

4.2 Die Grünsubstanzen der gem. zeichnerischer Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

5. AUSGLEICHSMASSNAHMEN
(gem. § 9 (1a) BauGB)

Die externen Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen im Ausgleichsflächenpool „Emsaue" (Gemarkung Dackmar, Flur 44, Flurstücke 19, 34, 35, 36, 38, 40 und Flur 43, Flurstücke 50, 51) werden dem durch die Planung verursachten Eingriff insgesamt als Ausgleich zugeordnet.

Dr.- Ing. A. Drees, Dipl.- Ing. B. Schlüter
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
48145 Münster, Hohenzollernring 47
Tel.: 0251-13333.0 Fax: 0251 - 136018
e-mail: umlegung@adrees.de

FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NW

1) **ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN**
Die zur telekommunikativen Versorgung des Pangebietes erforderlichen Leitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

HINWEISE

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

2) Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der B 513 ansprechen, obliegen den anbaurechtlichen Vorschriften des StrWG NW und bedürfen der Genehmigung der Straßenbaubehörde.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Gelungsbereich 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 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Sassenberg , den

Bürgermeister

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

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

Bürgermeister

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

Bürgermeister

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluß des Bebauungsplanes am ortsüblich bekanntgemacht 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

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 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 vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), 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 NRW -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 18.11.1996, in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193).

Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568).

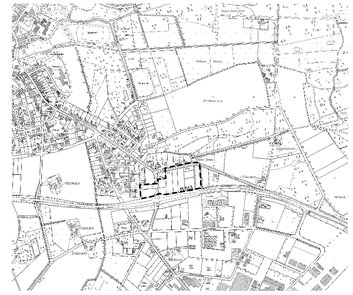
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).

Einschließlich der 8. Änderung - Juni 2005, Wolters Partner Coesfeld
Einschließlich der 9. Änderung - Juni 2007, Wolters Partner Coesfeld

STADT SASSENBERG

BEBAUUNGSPLAN „GRAFFELDER ESCH"

3. ERWEITERUNG – 10. ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM	Juni 2005	
	24.11.2011	10. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauB
PL^{GR}	127 / 78	
BEARB.	Bo	
M.	1 : 500	0 5 10 15 20 30 m

NORDEN

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER
DARUPER STRASSE 15 · 48653 COESFELD
TELEFON (02541) 9488-0 · FAX (02541) 9488