

FÜR DIE 1. ÄNDERUNG

ERLÄUTERUNGEN

Aufhebung der Festsetzung "Fuß- und Radweg" und Festsetzung einer uneingeschränkten öffentlichen Verkehrsfläche

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Rat der Stadt hat am nach §§ 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 1. Änderung aufzustellen. Dieser Beschluß ist am bekannt gemacht worden.

Bürgermeister Schriftführer

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

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 1. Änderung - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszuliegen.

Bürgermeister Schriftführer

Diese 1. Änderung - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am nach § 10 des Baugesetzbuches diese 1. Änderung als Satzung beschlossen.

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluß der 1. Änderung 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 NRW hingewiesen. Die 1. Änderung hat am Rechtskraft erlangt.

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 NW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung.

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

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NW-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW 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 der Neufassung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landschaftsgesetz NW (LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NW 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).



PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

- WA Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1 a
- M I Mischgebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1 b und c

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

- I I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl
- F H max = Maximale Firsthöhe bezogen auf derzeit gewachsenes Geländenniveau siehe textliche Festsetzung Nr.2

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

- 0 Offene Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 4
- Baugrenze

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Schule
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindergarten

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :
 - Fußweg / Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Flächen für Ver- und Entsorgung
- Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Spielfeld (Spielfeld C lt. Rd. Erf. 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, 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
- Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,7 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

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

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 33 Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Anpflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung
- Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung
- Vorhandenes 10 KV-Kabel
- Vorhandene Gasleitung

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

- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
- Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen
- 38 - 45 ° Dachneigung

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO
 - 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.
 - Im Mischgebiet ist die Ausnahme gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungslästen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Im Mischgebiet sind die Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO (Einzelhandel mit ortskerrelevantem Sortiment), gem. § 6 (2) Nr. 6 BauNVO (Gartenbaubetriebe), gem. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO (Tankstellen) sowie gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO (Vergnügungslästen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- Gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
 - Die Firsthöhe der eingeschossigen Gebäude im allgemeinen Wohngebiet darf die Höhe von 9,50 m nicht überschreiten.
 - Die Bezugshöhe ist das Geländenniveau im geometrischen Mittelpunkt der überbauten Grundstücksfläche. Die nach Detailplanung der Erschließungsanlagen erforderlichen Niveauveränderungen werden als Bezugshöhe von der Stadt Sassenberg angegeben.

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 überbauten Grundstücksfläche und im seitlichen Grenzabstand zulässig.
- 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 350 qm nicht unterschreiten.

~~Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB = Vereinfachte Änderung gem. Ratsbeschluss vom 09.01.2013~~
~~„Für die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind bodenversiegelnde Aufbauten unzulässig: Die festgelegten Grundstücksfläche - z.B. Stellplätze, Bürgergaragen, Zonewege - sind z.B. mit Rasengrünstreifen oder Bepflasterung mit breiten Fugen (b> 2 cm) etc. auszuführen.“~~

Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Bei der genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind in den Gebäudeseiten mit Fenstern entlang der Versmolder Straße B 475 für Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 der VDI-Richtlinie 2719 einzubauen. An den Seitenfronten sind in den Fenstern mit Sichtverbindung zur Versmolder Straße Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen.

Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.
- Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot 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.
 - Abweichungen sind zulässig, wenn energiesparende Dacheindeckungen (z.B. zur Solarenergienutzung) nachgewiesen werden können.
- DACHAUSBILDUNG
 - Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung auszuführen.
- SOCKEL
 - Die Oberkante des fertigen Erdgeschloßbodens darf nicht höher als 0,50 m über Oberkante zugeordneter Erschließungsstraße liegen.
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN
 - Die zur telekommunikativen Versorgung des Pangebietes erforderlichen Leitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen.
- GARAGEN/ STELLPLÄTZE
 - 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 einzuräumen.

HINWEISE

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Vertiefungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Sassenberg und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, West-Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- Den Bauherren ist zu empfehlen, für die Bebauung entlang der Versmolder Straße eine geeignete Grundrissgestaltung (ärmereindringende Räume abgewandt von der Lärmquelle) vorzunehmen. Bei dennoch zur Versmolder Straße eingerichteten Schlafräumen sollten schalldämmende Zwangstüren eingebaut werden.

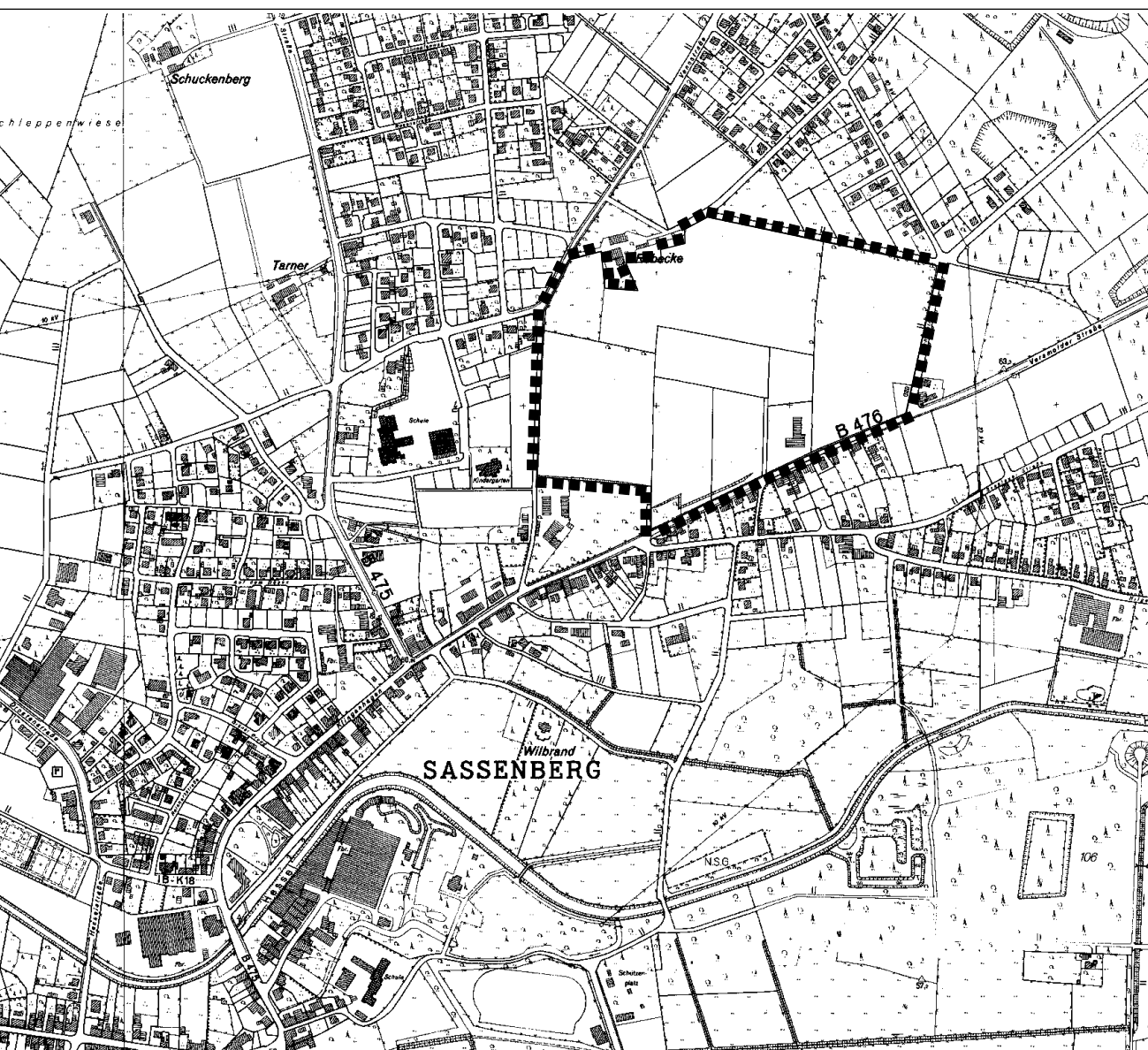
RECHTSGRUNDLAGEN

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 (Planzeichenverordnung 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. 218). § 57 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 1988 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

BEBAUUNGSPLAN

"VERSMOLDER STRASSE" - 1. ÄNDERUNG



DATUM	JULI 1999	Ursprungsplan
	10.02.2015	Vereinfachte Änderung gemäß Ratsbeschluss vom 10.02.2015
PL ¹⁰⁰	147 x 66	
BEARB.	VI. / Bo	
M.	1 : 1.000	
BÜRGERMEISTER		

PLANBEARBEITUNG WOLTERS PARTNER ARCHITECTEN BDA 3347171-1471 DANKPETER STRASSE 17 46051 COLOGNE TELEFON 02291 9400-0 FAX 02291 9400-100