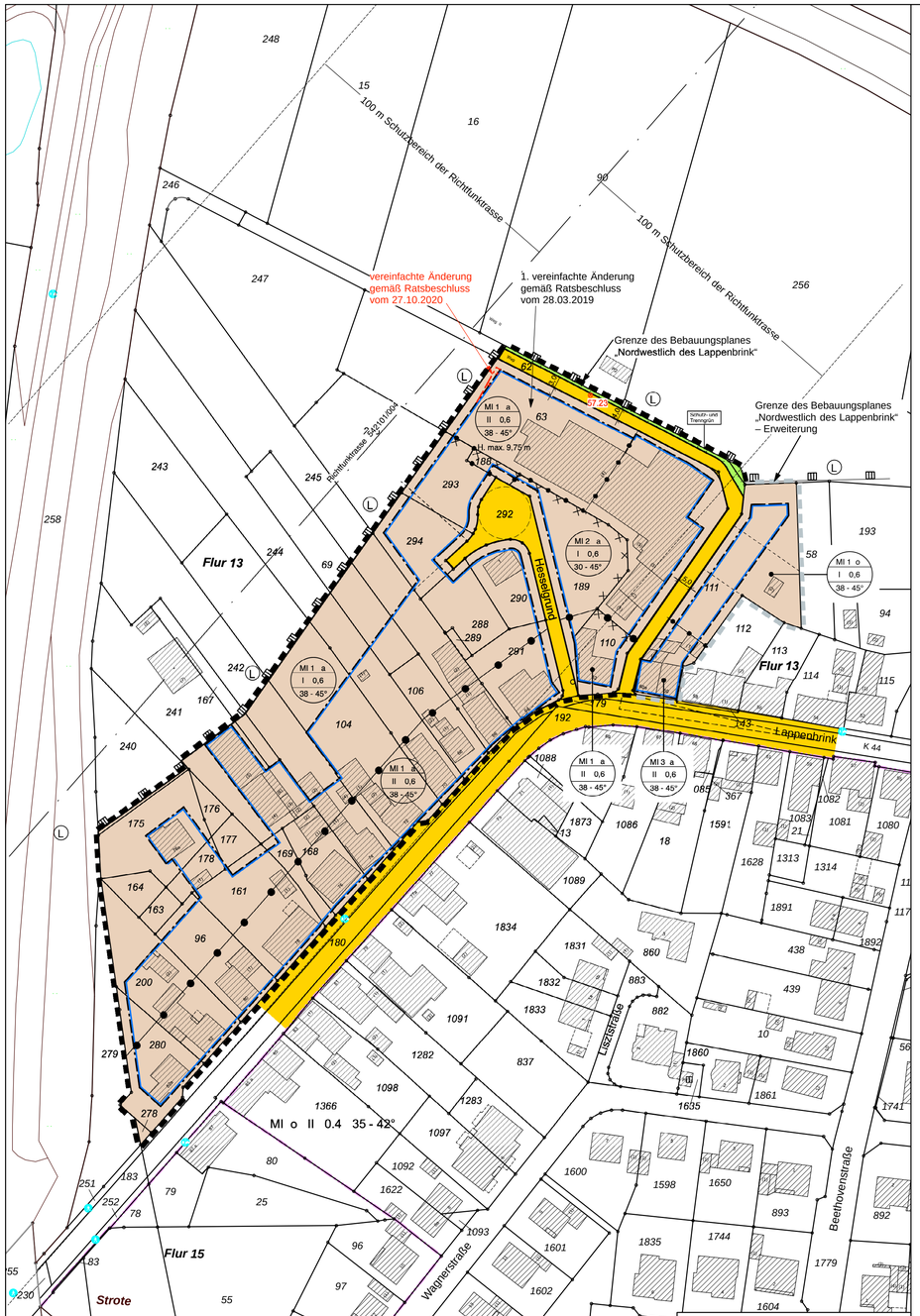


Katasterstand: 06.02.2019
Landessystem UTM-489

Gemarkung: Sassenberg
Flur: 13

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Thomas Drees, Stefan Hoersch
Hohenzollernring 47
48145 Münster

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

MI	Mischgebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und Nr. 2
MI 1, MI 2	siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und Nr. 2

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

II	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
0,6	Grundflächenzahl
H max:	Maximale Baukörperhöhe bezogen auf den Kanaldeckel (57.23 m. ü. NHN) in der nördlich liegenden Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

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

a	Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr.4
o	Offene Bauweise
	Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Erweiterung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

Immissionsschutz, siehe textliche Festsetzung Nr. 5

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Vorhandene Flurstücksgrenze

Vorhandene Flurgrenze

123 Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

57.23 Vorhandene Kanaldeckelhöhe

Richtfunkstrasse mit 100 m Schutzbereich

Landschaftsschutzgebietsgrenze

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

38 - 45 ° Dachneigung

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO)

1.1 Zulässig sind im Mischgebiet MI 1 die Nutzungen gem. § 6 (2) BauNVO

- Nr. 1 Wohnen
- Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude
- Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe / Schank- und Speisewirtschaften sowie Betreiben des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 4 Sonstige Gewerbebetriebe
- Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Nr. 6 Gartenbaubetrieb

1.2 Zulässig sind im Mischgebiet MI 2 die Nutzungen gem. § 6 (2) BauNVO

- Nr. 1 Wohnen nur als Betriebswohnen
- Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude
- Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe / Schank- und Speisewirtschaften sowie Betreiben des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 4 Sonstige Gewerbebetriebe
- Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Nr. 6 Gartenbaubetrieb

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (10) BauNVO)

2.1 Im Mischgebiet MI 2 ist der bestehende Fensterbaubetrieb allgemein zulässig, soweit bei Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen sich das derzeitige Immissionsverhalten nicht verändert.

2.2 Im Mischgebiet MI 1 ist die bestehende Viehhandlung im rückwärtigen Bereich Lappenbrink 76 allgemein zulässig, soweit bei Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen sich das derzeitige Immissionsverhalten nicht verändert.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

3.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die höchstzulässige Baukörperhöhe (H. max.) ist in der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die vorhandene Kanaldeckelhöhe (57.23 m. ü. NHN). Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Oberkante der baulichen Anlage.

4. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4)BauNVO)

4.1 Für die im Mischgebiet MI 1 festgesetzte abweichende Bauweise ist eine einseitige Grenzbebauung zulässig. Zur Erhaltung der derzeitigen Traufgassen / Parzellenrhythmus ist eine Unterschreitung des Grenzabstandes im derzeitigen Umfang zulässig.

4.2 Für die im Mischgebiet MI 2 festgesetzte abweichende Bauweise ist eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.

5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

5.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den gewerblichen Betrieb (Fensterbau) werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, an der Nord- und Ostseite der Parzelle 63 Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt.

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in db(A)	Erforderliches $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB
III	61 bis 65	35

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmaßes $R'_{w,res}$ hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rolladenkästen ist deren Schalldämmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmaßes $R'_{w,res}$ zu berücksichtigen.

In die Schallschutzfenster ist eine schallgedämmte Zwangslüftung einzubauen.

5.2 Die nächsten direkt angrenzenden Grundstücke an der mit × × gekennzeichneten Grundstücksgrenze (zur Parzelle 63) dürfen für schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 keine öffenbare Fenster mit Sicht auf die Lärmquelle eingebaut werden.

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

6.1 Das mit der Planung verbundene Ausgleichsdefizit wird auf einer externen Fläche im Öko-Pool der Stadt vollständig kompensiert. Die Verrechnung der Biotopwertpunkte und die Zuordnung der Fläche erfolgen im Rahmen der Öko-Konto-Führung.

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

1. Die zur telekommunikativen Versorgung des Plangebietes erforderlichen Leitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

HINWEISE

DENKMÄLER

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).

LÄRMSCHUTZ

Im Falle von Um- und Neubauten parallel zur K 44 wird den Bauherren empfohlen, auf eine geeignete Grundrissgestaltung (lärmempfindliche Räume abgewandt von der Lärmquelle) zu achten und Fenster der Schallschutzklasse 2 vorzusehen.

NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Das Niederschlagswasser erschlossener Grundstücke ist nach der Entwässerungssatzung und den Vorgaben der Stadt Sassenberg zu versickern..

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt hat am gem. § 2 und § 2a i. V. m § 13 a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Sassenberg , den

Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Sassenberg , den

Bürgermeister

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

Bürgermeister

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

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Sassenberg , den

Bürgermeister

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

Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Sassenberg , den

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421), 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 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), 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 NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), 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.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.

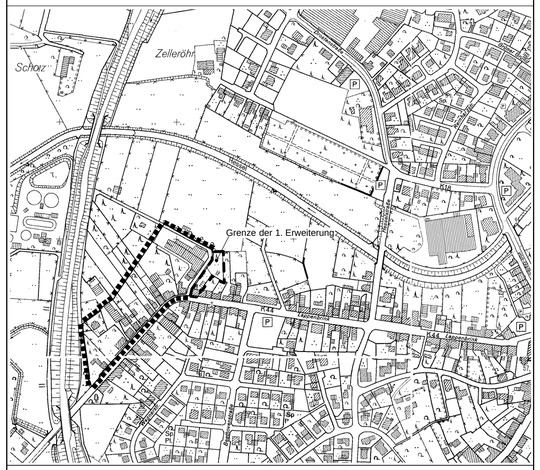
Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), in der zuletzt geänderten Fassung.

Ursprungsplan von Februar 2009, Wolters Partner, Coesfeld
Einschließlich der 1. Erweiterung vom 26.02.2019, Wolters Partner, Coesfeld
Einschließlich der 1.vereinfachte Änderung gemäß Ratsbeschluss vom 28.03.2019, Wolters Partner, Coesfeld
Einschließlich der vereinfachte Änderung gemäß Ratsbeschluss vom 27.10.2020, Wolters Partner, Coesfeld

STADT SASSENBERG

BEBAUUNGSPLAN

„NORDWESTLICH DES LAPPENBRINK“



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	Feb. 2009	Ursprungsplan
	27.10.2020	vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB vom 27.10.2020 (in rot eingetragen)
PL^{GR}	88 / 52	
BEARB.	Bo	0 10 20 30 40 60 m
M.	1 : 1000	

NORDEN

BÜRGERMEISTER PLANBEARBEITUNG

WP / WoltersPartner Stadtplaner GmbH
Danziger Straße 15 · D-48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408-0 · Fax 9408-100
stadtplaner@wolterspartner.de