

SO I 0,3
gem. § 10 (1) BauNVO
„Ferienhäuser“
20 - 25°
Th. max. = 3,00 m

SO II 0,3
gem. § 10 (1) BauNVO
„Hotel / Restaurant / Wohnhaus“

Vereinfachte Änderung lt. Ratsbeschluss vom 17.12.2013

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

SO Sondergebiete gemäß § 10 (1) BauNVO
Zweckbestimmung: „Ferienhäuser, Hotel, Restaurant, Wohnhaus“

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

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
0,3 Grundflächenzahl

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

Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - Private Verkehrsfläche
 - Fußweg / Radweg
 - Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung
 - Einfahrtbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Wasserretentionen
- Schutz und Trenngrün

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

- Wasserflächen

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- M 1** Maßnahme siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1

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

- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Mit Gehrecht belastete Fläche zugunsten der Allgemeinheit
- Mit Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger
- Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 320 Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- Geplante Gebäude

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

- TH max = Maximale Traufhöhe, siehe textliche Festsetzung Nr.
- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
- Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen
- 20 - 25° Dachneigung

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
1.1 Die zulässige Grundfläche für die **Ferienhäuser** darf maximal 70 qm betragen.
- 2. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE**
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
2.1 Garagen und Carports (d.h. überdachte Stellplätze) i. S. d. § 12 BauNVO sind nicht zulässig.
2.2 Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO sind ohne direkten Zugang in Anlehnung an das Haupthaus bis maximal 10,0 qm zulässig.
- 3. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
3.1 In dem mit „M 1“ bezeichneten Bereich sind standortfremde Nadelgehölze zu entnehmen. Anschließend ist der Bereich einschließlich des Gewässers der natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen.
3.2 Entlang der südlichen Grenze des mit „M 2“ bezeichneten Bereichs ist eine dreireihige Pflanzung mit bodenständigen Straucharten vorzunehmen. Die verbleibenden Flächen in „M 2“ sind der natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen.
3.3 Die „Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz ist zu 50 % in teilversiegelter Gestaltung (z.B. mit Bepflasterung mit breiten Fugen (Fugenbreite > 2 cm)) etc. auszuführen.
- 4. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
4.1 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu beplantenden Flächen sind mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern flächendeckend zu begrünen.
4.2 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
- 5. AUSGLEICHSMASSNAHMEN**
(gem. § 9 (1a) BauGB)
5.1 Die nördlich der geplanten **Ferienhäuser** festgesetzten Maßnahmen „M 1“ innerhalb der „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden dem Eingriffsverursacher „Ferienhäuser und Restaurant-Erweiterung“ als Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen zugeordnet.
5.2 Die verbleibenden, südlich des Wasserretentions bis zur B 476 gelegenen „Flächen zur Anpflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB werden dem Eingriffsverursacher „Öffentlicher Parkplatz und Fuß-/Radweg-Ergänzung als Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen zugeordnet.
5.3 Die Zuordnung der plangebietsexternen Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen erfolgt im Rahmen der Öko-Konto-Führung.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

- 1. AUSSENWANDFLÄCHEN DER FERIENHÄUSER**
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind in Holz (Blockbohlen oder Vorholzverkleidung) zu errichten
- 2. TRAUFE DER FERIENHÄUSER**
Die max. zulässige Traufhöhe der **Ferienhäuser** darf 3,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Oberkante Bodenplatte mit Anschnitt Dachsparren mit dem Außenmauerwerk.
- 3. VORGARTEN DER FERIENHÄUSER**
Einfriedigungen mit festen Werkstoffen im Vorgarten sowie zum seitlichen Nachbargrundstück sind lediglich in einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.
- 4. LEITUNGEN**
Die zur telekommunikativen Versorgung des Plangebietes erforderlichen Leitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

HINWEISE

- 1. DENKMÄLER**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfahren 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).
- 2. LÄRMSCHUTZ**
Bei Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen wird der Einbau von Fenstern und Fenstertüren der Schallschutzklasse 2 empfohlen. Passiver Schallschutz sollte möglichst bereits durch eine geeignete Grundrissgestaltung (lärmempfindliche Räume abgewandt von der Lärmquelle B 476) gewährleistet werden.
- 3. ALLLASTEN**
Ein Verdacht auf Alllasten besteht im Plangebiet nicht.
- 4. EIN- U. AUSFAHRTSVERBOT**
Entlang der Vermolder Straße B 476 dürfen über die im Plan dargestellten Anbindungen hinaus keine weiteren Ein- und Ausfahrten im Sinne des § 20 Straßenweggesetz (StrWG NW) hergestellt werden.
- 5. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG**
Das Niederschlagswasser erschlossener Grundstücke ist nach der Entwässerungssatzung und den Vorgaben der Stadt Sassenberg zu versickern..

FÜR DIE 3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

ERLÄUTERUNGEN

① Änderung von „Sonstige Sondergebiete“ gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Motelhäuser“ in „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

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

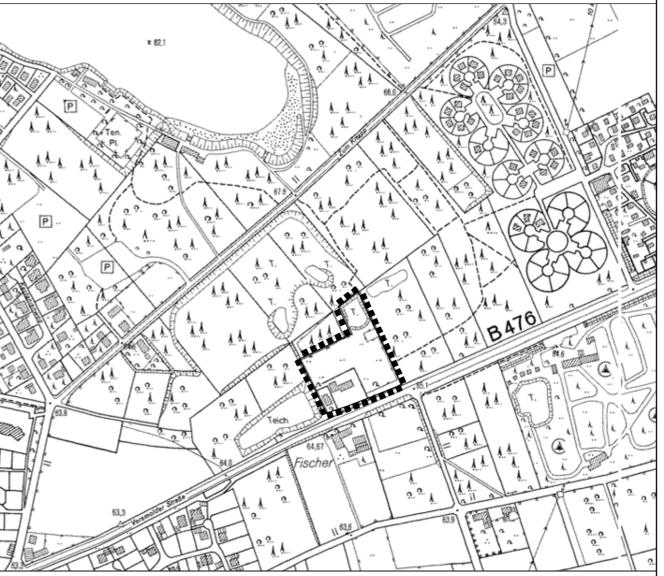
Der Bürgermeister

Ursrungsplan, Wolters Partner, Coesfeld, Dezember 2008
Einschließlich der vereinfachten Änderung lt. Ratsbeschluss vom 18.07.2013, Wolters Partner, Coesfeld
Einschließlich der vereinfachten Änderung lt. Ratsbeschluss vom 17.12.2013, Wolters Partner, Coesfeld

STADT SASSENBERG

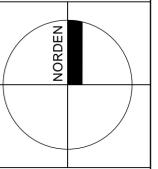
BEBAUUNGSPLAN – 3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

„ERHOLUNGSGEBIET FELDMARK DETAILPLAN 7 - SONDERGEBIET SILBERFUCHS“



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	01.04.2014	3. vereinfachte Änderung
		gem. Ratsbeschluss vom 01.07.2014
PL ^{GR}	84 / 52	
BEARB.	BO	
M.	1 : 1.000	



Bestandsplan
Maßstab 1:500
Gemarkung Sassenberg
Flur 17
Flurstücke 321, 320, 87, 90
Geschäfts-Nr. 36931
Münster, den 20.05.2008

- Laterne
- Wasserschleber
- Hydrant
- Laubbaum
- Nadelbaum
- Kanalschleier
- Höhenpunkt
- Zaun
- Hecke
- in brauner Farbe dargestellt in Mischung vom Januar 1994

Dr.-Ing. A. Drees und Dipl.-Ing. B. Schlüter
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Hohenzollernring 47 - 48145 Münster
Tel.: 0251-1.3333.0 - Fax: 0251-136017

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 S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
- 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 19.08.2002, 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 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), 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 NRW)** 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 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), 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.

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Dörper Straße 15 · D-48653 Coesfeld
Telefon +49-2541-9408-0 · Telefax 6088
info@wolterspartner.de