

# ERLÄUTERUNGEN

zur 2. Änderung gemäß § 13a BauGB

- Grenze des Änderungsbereiches der 2. Änderung
- Änderung von „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO in „Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO – SB - Lebensmitteldiscounter, VK max. 1.250 qm -
- Änderung der Baukörperhöhe von max. 10,50 m in max. 7,00 m
- Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,8
- Änderung der überbaubaren Fläche
- Änderung von „offene“ in „abweichende“ Bauweise (Baukörperlängen von mehr als 50 m sind zulässig)
- Wegfall der festgesetzten Lärmschutzwand an der östlichen Grenze des Änderungsbereiches sowie Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 4.1
- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 1.5
- Ergänzung Hinweis Nr. 3
- Festsetzung einer 1,80 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ entlang der Hesselstraße

## STAND ALT

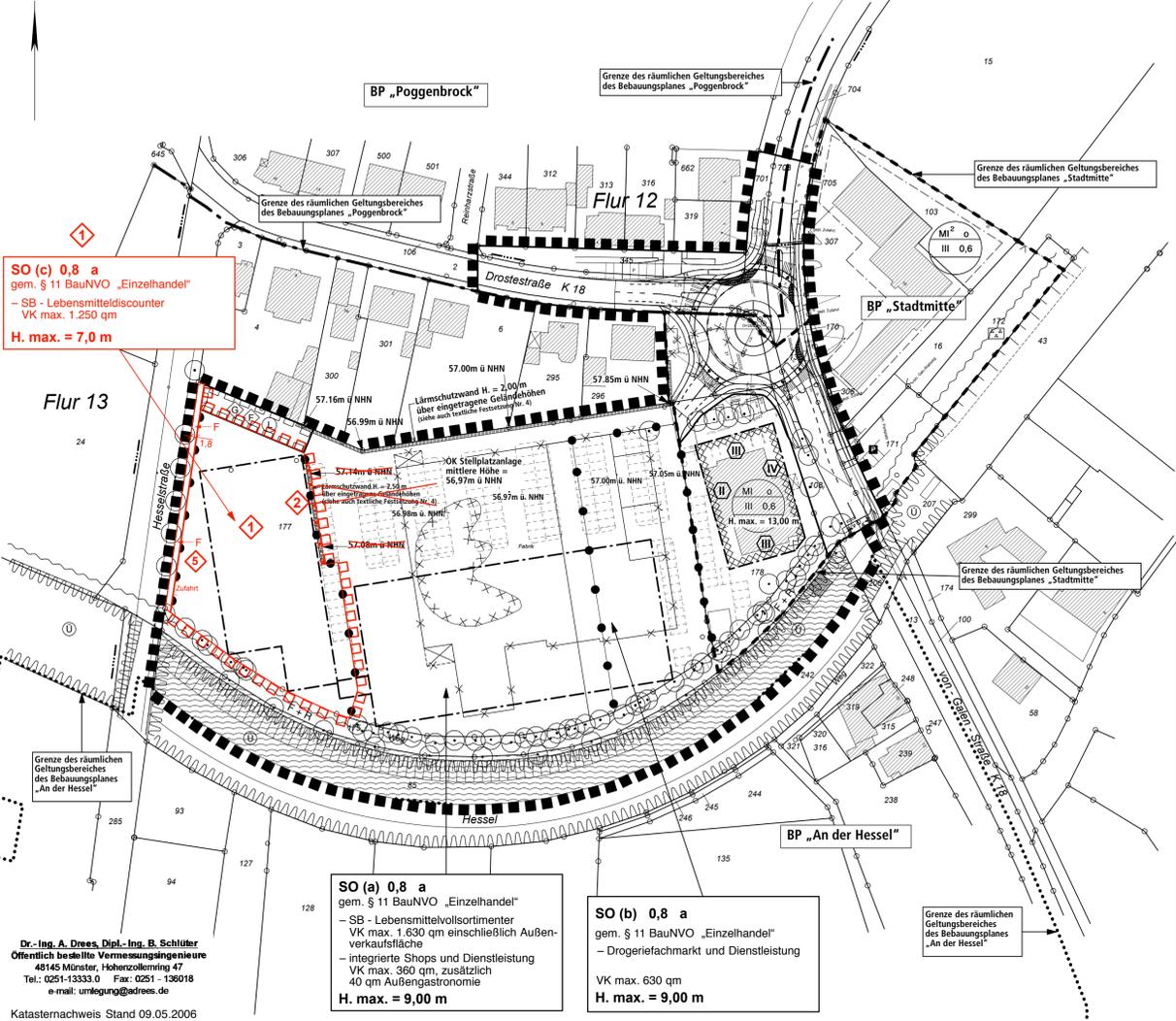


## RECHTSGRUNDLAGEN

- 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.

## AUFSTELLUNGSVERFAHREN

- Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung, den
- Der Rat der Stadt hat am gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ortsbüchlich bekannt gemacht worden. den
- Bürgermeister
- Der Rat der Stadt hat am gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. den
- Bürgermeister
- Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches 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 Baugesetzbuches durchgeführt. den
- Bürgermeister
- Der Rat der Stadt hat am gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. den
- Bürgermeister
- Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. den
- Bürgermeister
- Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten. den
- Bürgermeister



**SO (c) 0,8 a**  
gem. § 11 BauNVO „Einzelhandel“  
– SB - Lebensmitteldiscounter  
VK max. 1.250 qm  
H. max. = 7,0 m

**SO (a) 0,8 a**  
gem. § 11 BauNVO „Einzelhandel“  
– SB - Lebensmittelvollsortimenter  
VK max. 1.630 qm einschließlich Außenverkaufsfläche  
– integrierte Shops und Dienstleistung  
VK max. 360 qm, zusätzlich 40 qm Außengastronomie  
H. max. = 9,00 m

**SO (b) 0,8 a**  
gem. § 11 BauNVO „Einzelhandel“  
– Drogeriefachmarkt und Dienstleistung  
VK max. 630 qm  
H. max. = 9,00 m

## AUFSTELLUNGSVERFAHREN des Ursprungsplanes

- 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 ortsbüchlich 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 ausliegen. 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
- Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Sassenberg, den
- Bürgermeister
- Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan 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.
- 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.

## HINWEISE

- BODENDECKMÄLER**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendeckmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendeckmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendeckmälerpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW).
- ALLLASTEN**  
Im Plangebiet sind Alllasten vorhanden. Die Erfordernisse der Sanierung werden im Rahmen der Baudurchführung in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf verbindlich geregelt.
- LÄRMSCHUTZ**  
Auf der Grundlage der lärmtechnischen Untersuchung (nts – Ingenieurgesellschaft Münster, 08.08.2012) ist die Anlieferung zur Nachtzeit (22 – 6 Uhr) ausgeschlossen.  
Ergänzung: Lärmtechnische Untersuchung – nts Ingenieurgesellschaft Münster, 30.05.2017 „Fragen der Anlieferung, Öffnungszeiten und lärmarme Einkaufswagen sind baurechtlich zu regeln“
- ARTENSCHUTZ**  
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen ist die grüne Leitstruktur entlang der Hessel im Wesentlichen zu erhalten. Bei teilweiser Umgestaltung dürfen die Gehölze nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten gefällt werden. Gehölze ab einem Durchmesser von über 60 cm dürfen nur nach Vorabstimmung mit der zuständigen Unteren Landschaftsbehörde gefällt werden.
- EINSICHTNAHME UNTERLAGEN**  
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen (DIN 4109 & 45691), Gutachten / VDI-Richtlinien anderer Art – können diese im Bauverwaltungsamt der Stadt Sassenberg, Schürenstraße 17, Raum 203 innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- WA Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1 und 1.2
  - MI Mischgebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.3 und 1.4
  - SO (a)/(b) Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.5

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- III Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
  - 0,8 Grundflächenzahl
  - H. max. = Maximale Baukörperhöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
  - VK max. = maximal zulässige Verkaufsfläche (VK)

- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- Baugrenze
  - o offene Bauweise
  - a abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1

- VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :
    - F + R - Fußweg / Radweg
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB**
- Wasserflächen / Gewässer
  - Fläche für die Wasserwirtschaft

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
  - Mit Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Allgemeinheit
  - Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger
  - Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
  - Lärmschutzwand, Höhe siehe Planeintrag und siehe textliche Festsetzung Nr. 4
  - Lärmpegelbereiche, siehe textliche Festsetzung Nr. 4

- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Vorhandene Flurstücksgrenze
  - 238 Vorhandene Flurstücksnummer
  - Vorhandene Gebäude
  - Vorhandene Gebäude abzubrechen
  - Vorhandene Bäume
  - Hinweisliche Darstellung (unverbindlich) für geplante Stellplatzanordnung etc.

- KENNZEICHNUNGEN gem. § 9 (5) BauGB**
- Alllastenfläche gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB

- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB**
- Grenze des Überschwemmungsgebietes

## TEXT FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
  - Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 (die der Versorgung dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften) unzulässig.
  - 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 sind die nach § 6 (2) Nr. 4, 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) unzulässig.
  - Im Mischgebiet ist die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - In den einzelnen Sondergebieten (a und b) sind die folgenden Nutzungen mit festgesetzter maximaler Verkaufsfläche zulässig. Die jeweiligen Bereiche sind im Bebauungsplan entsprechend abgegrenzt.
    - Das Sondergebiet SO (a) dient der Unterbringung eines Lebensmittelvollsortimenter VK max. 1.630 qm einschließlich Außenverkaufsfläche zuzüglich integrierte Shops und Dienstleistung VK max. 360 qm, zusätzlich 40 qm Außengastronomie – d.h. insgesamt beträgt die Verkaufsfläche 2030 qm
    - Das Sondergebiet SO (b) dient der Unterbringung eines Fachmarktes für Drogeriewaren und Körperpflegeartikel mit einer Verkaufsfläche von 630 qm sowie weiteren Dienstleistungen.
    - Das Sondergebiet SO (c) dient der Unterbringung eines Lebensmittelcounters, VK max. 1250 qm

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
  - Höhe der baulichen Anlagen  
Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe im Sondergebiet ist 57,20 m ü NHN. Bezugspunkt für die Gebäudehöhen im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet ist 58,00 m ü NHN. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.
  - Grundflächenzahl  
Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für die geplanten Stellplätze, ihre Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 0,91 überschritten werden.
  - BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) UND § 23 (3) BauNVO)
    - Im Bereich mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Baukörperlängen über 50,0 m und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche offene oder geschlossene Bauweise zulässig.
  - VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB )
    - Auf der Grundlage der lärmtechnischen Untersuchung (nts – Ingenieurgesellschaft Münster, wand 28.09.2012 / Ergänzung 07.12.2012) sind die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwände auf einer Länge von 130 m an der nördlichen Plangebietsgrenze und auf einer Länge von 30,50 m an der westlichen Plangebietsgrenze zu errichten. wand ist
      - Die Lärmschutzwände sind in einer Höhe von 2,00 m bzw. 2,50 m über der angegebenen NHN-Höhe des Geländes zu errichten. Ausnahmsweise kann mit Zustimmung der Nachbarn die nördliche Lärmschutzwand bis auf 3,50 m erhöht werden.
      - Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der von – Galen – Straße K 18 werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt. Die betroffenen Fassaden sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. 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.
 

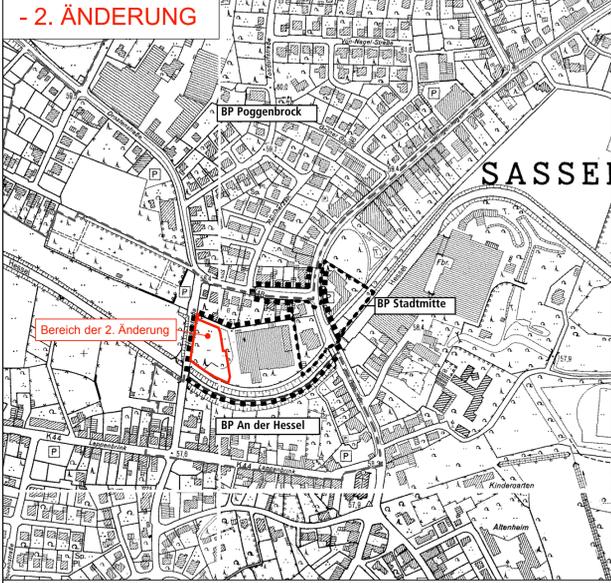
Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Erforderliches R'w.res des Außenbauteils in dB	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche Räume	Bürosräume und ähnliches
I	bis 55	30	30	-
II	56 bis 60	30	30	-
III	61 bis 65	35	30	30
IV	66 bis 70	40	30	35

 Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w.res hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rollladenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w.res zu berücksichtigen.
- Gemäß Artenschutzprüfung sollten Lichtabstrahlungen in Richtung Hessel vermieden werden und insektenfreundliche Leuchtmittel (Natriumdampflampen/LED) verwendet werden.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
  - Je angefangene 6 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger heimischer, standortgerechter Laubbaum einer klein- bis mittelkronigen Baumart mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.

Einschließlich der 1. Änderung, Wolters Partner vom 20.11.2013

# STADT SASSENBERG

## BEBAUUNGSPLAN „STADTMITTE - ERWEITERUNG“



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000	
DATUM	März 2013 Ursprungsplan
	18.10.2017 2. Änderung
PL GR	90 x 59
BEARB.	Bo
M.	1 : 1.000
BÜRGERMEISTER	BAUVORHABEN
Strotermann Gartenbauverlag GmbH & Co. KG Hafenstraße 30 48161 Bielefeld	PLANGRUNDLAGE
	Pfeiffer • Ellermann • Preckel Architekten & Stadtplaner GmbH Schürenstraße 26 48161 Münster
BÜRGERMEISTER	BEBAUUNGSPLAN WOLTERS PARTNER
	Architekten & Stadtplaner GmbH Drauer, Straße 15 • D-48529 Coesfeld Hofweg 204 • Bielefeld • Straße 6098 info@welterspartner.de