

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

FH max: Maximale Firsthöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

TH max: Maximale Traufhöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

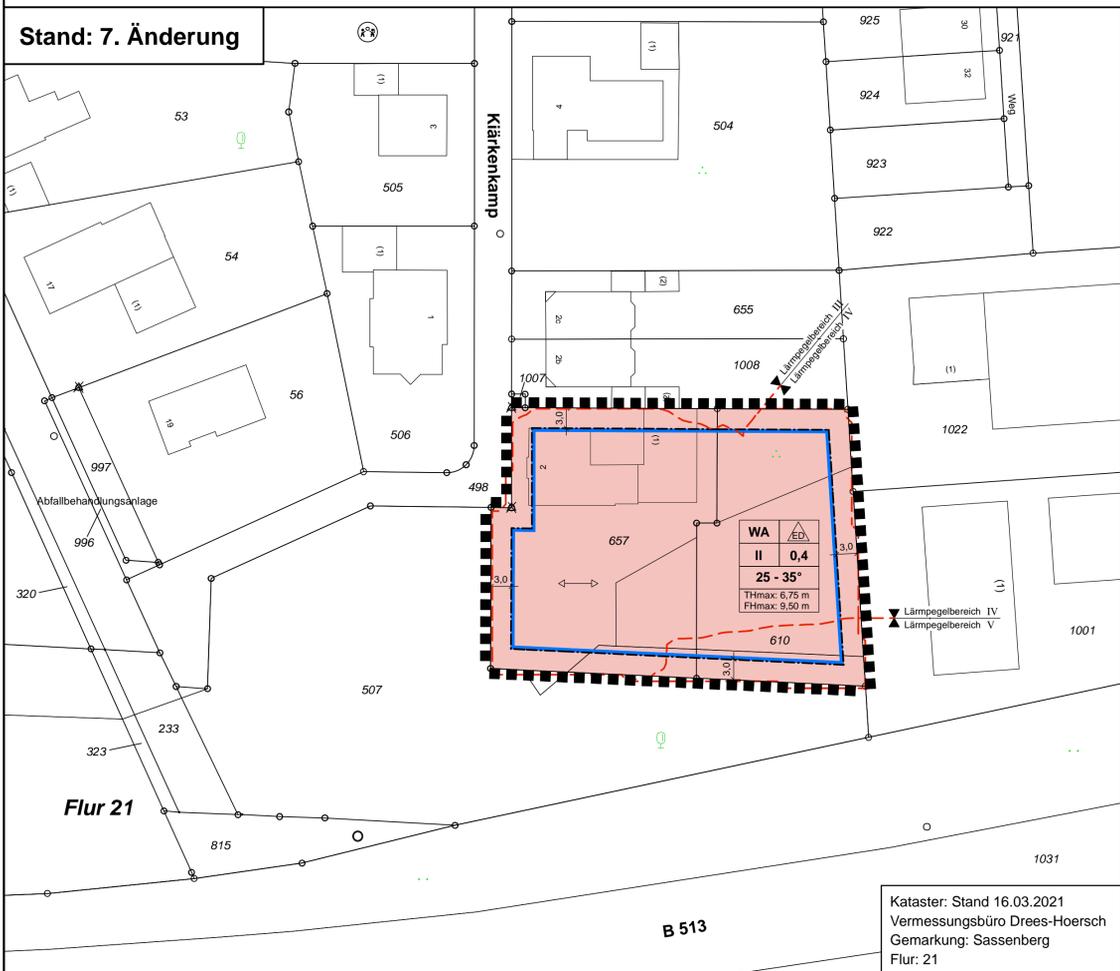
Lärmpegelbereich II Lärmpegelbereiche, s. textliche Festsetzung Nr. 4

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flur 21 Flurnummer Gebäude mit Hausnummer
 Flurstücksgrenze (60,45) Straßenhöhen, werden ergänzt
 238 Flurstücksgrenze

FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

← Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
 25 - 35 ° Dachneigung



RECHTSGRUNDLAGEN

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

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.

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO (die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) unzulässig.

1.2 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.

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

2.1 Höhe der baulichen Anlagen Die maximal zulässigen Firsthöhen (9,50 m) und Traufhöhen (6,75 m) sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße (Höhen siehe Planentwurf zu ergänzen). Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

3 **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN** gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

3.1 Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaus) sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

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

4.1 **Schallschutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109** Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr der B 513 sind entsprechend der Planzeichnung im Bebauungsplan für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung, Dach etc.) zu stellen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109 - 1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpiegel zu legen die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpiegel ist wie folgt definiert:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpiegel in dB(A) Außenbauteils in dB“	Erforderliches R _{w,res} des
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40
V	71 bis 75	45

Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpiegel nach DIN 4109 - 1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

Grundlage: Schalltechnisches Gutachten NTS, Münster, 09.02.0221

4.2 **Schallschutz für Schlafräume oder für zum Schlaf geeigneten Räumen** Für Schlafräume oder für zum Schlaf geeignete Räume sind bei einem Beurteilungspegel nachts über 45 dB (A) nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ schalldämmte Lüftungseinrichtungen im gesamten Plangebiet erforderlich. Die akustischen Eigenschaften der Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße von R_{w,ges} zu berücksichtigen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung eines Beurteilungspegels ≤ 45 dB (A) nachts zulässig (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

Grundlage: Schalltechnisches Gutachten NTS, Münster, 09.02.0221

HINWEISE

1. **BODENENKMÄLER** 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. **ALTLASTEN** Ein Verdacht auf Altlasten besteht im Plangebiet nicht.

3. **LÄRMSCHUTZ** Für den Bebauungsplanbereich wurde eine schalltechnische Beurteilung (Schalltechnisches Gutachten Nr. 0121 0021, Bebauungsplan „Graffelder Esch“ - vereinfachte Änderung für das Grundstück Kiärkenkamp 2 - in Sassenberg, nts Ingenieurgesellschaft, 09.02.2021, Münster) durchgeführt. Der Bereich in denen passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutz für Aufenthaltsräume sowie Schlafräume oder für zum Schlaf geeignete Räume) gem. in Form von schalldämmten Lüftungseinrichtungen gem. DIN 18005 durchzuführen sind, ist im Begleitplan, der Bestandteil der schalltechnischen Beurteilung ist, dargestellt und ist im Bebauungsplan als Festsetzung übernommen worden.

Für den Schallschutz von Außenbereichen wird in der Abwägung mit einer flexiblen Realisierung auf der Südseite von Gebäuden keine Festsetzung zum Ausschluss von Terrassen und Balkonen getroffen. Es verbleibt bei der Empfehlung einer entsprechenden Grundrisanordnung / Wintergärten u. ä. als private Maßnahme.

4. **EINSICHTNAHME UNTERLAGEN** Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen (DIN 4109 & 18005) sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art - können diese im Bauverwaltungsamt der Stadt Sassenberg, Schürenstraße 17, 48336 Sassenberg, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 16.03.2021 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

ÖbVI Drees & Hoersch

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

Bürgermeister

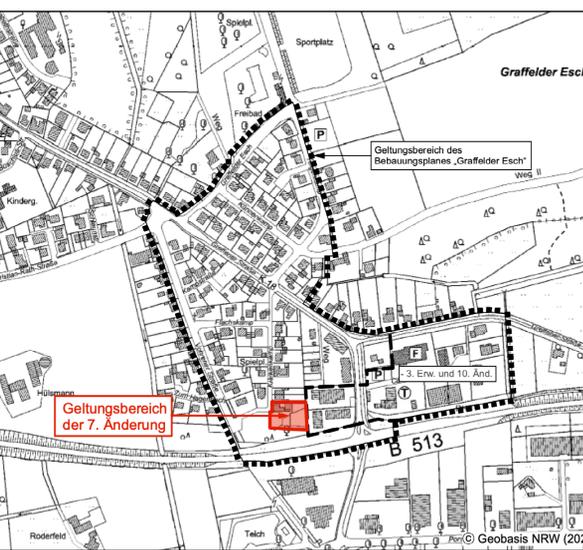
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Sassenberg, den ...

Bürgermeister

Stadt Sassenberg



Bebauungsplan „Graffelder Esch“ – 7. Änderung



Planübersicht 1 : 10.000

Stand	07.04.2021
Bearb.	L.H. / VI / Bo
Plangröße	90 x 60
Maßstab	1 : 1.000

Planbearbeitung:

WP/WoltersPartner Stadtplaner GmbH
 Dapper Straße 35 • D-48653 Coesfeld
 Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100
 stadtplaner@wolterspartner.de