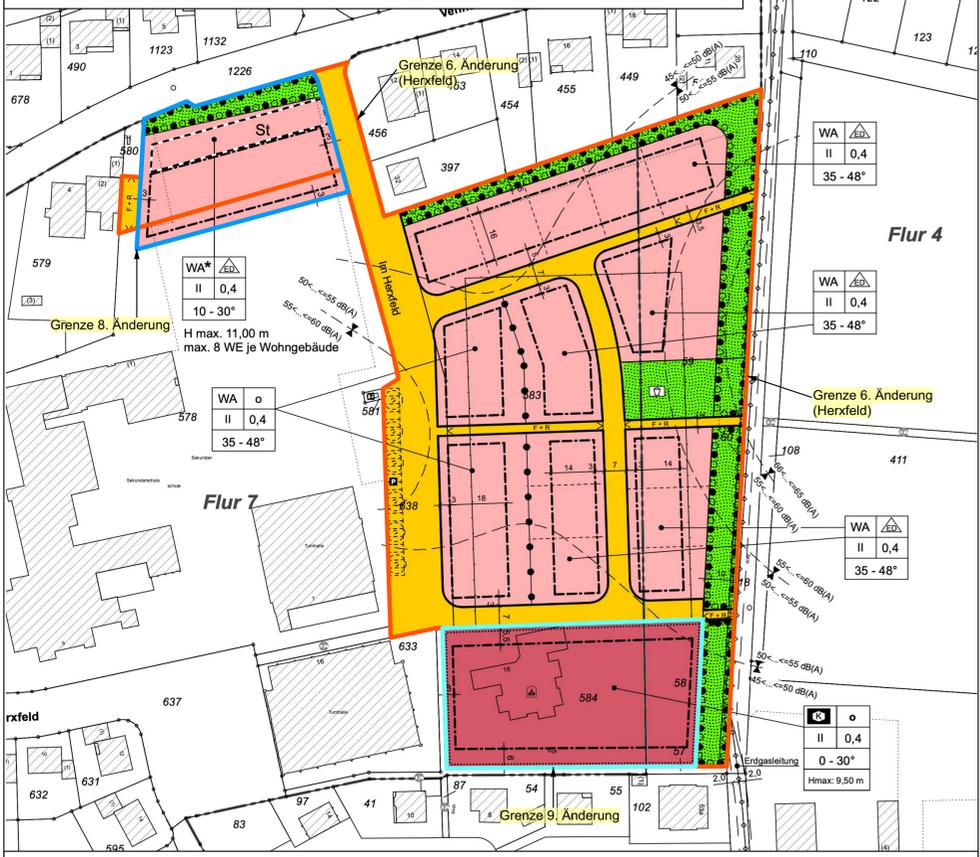


STAND: RECHTSKRAFT - 6. Änderung inklusive 8. und 9. Änderung



STAND: 11. ÄNDERUNG



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 Festsetzung 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, siehe Textliche Festsetzung Nr. 2
H max: Maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage bezogen auf derzeit gewachsenes Geländeeiveau, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
Offene Bauweise
Einzel- und Doppelhäuser zulässig, siehe Textliche Festsetzung Nr. 4.1
BAUGRENZE
FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB
Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Kindergarten
GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
Öffentliche Grünfläche
Spielplatz
Schutz- und Trenngrün
VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg / Radweg, Parkplatz
FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung
SONSTIGE PLANZEICHEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 11. Änderung Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Zweckbestimmungen der öffentlichen Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
Stellplätze

- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE
Flurgrenze
Flurnummer
Vorhandene Gebäude mit Hausnummer
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Vorgeschlagene Stellplatzanordnung und Baumstandort nach Detailplanung
Lämbereiche lt. Gutachten Nr. 3377 zum Lärmschutz (siehe Anlage)
Höhen in Meter über NHN
Erdgasleitung

- FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB
20 - 48° Dachneigung

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 gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO sonst allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Betriebsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, 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 zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes festgesetzt. Unteren Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation zwischen den seitlichen Grundstücksgrenzen zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken ist die Höhe der Straßenverkehrsfläche maßgeblich, die der Erschließung dient. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.
3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
3.1 Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
3.2 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Abweichend davon ist eine Überschreitung der überbaubaren Flächen durch Terrassen um bis zu 3 m zulässig.
4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
4.1 In den Bereichen mit festgesetzter Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
5. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
5.1 Stellplätze sind mit sickerfähigen bzw. anderen geeigneten wasserdurchlässigen Materialien z.B. Okopflaster (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterterrassen, Drainagepflaster o.ä.) anzulegen.
5.2 Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser, ist als Material zur Dachendeckung unbeschichtetes Metall unzulässig.
6. GEBIETE, IN DENEN BEI DER ERRICHTUNG VON GEBÄUDEN ODER BESTIMMTEN SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN BESTIMMTE BAULICHE UND SONSTIGE MASSNAHMEN FÜR DIE ERZEUGUNG, NUTZUNG ODER SPEICHERUNG VON STROM, WÄRME ODER KÄLTE AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN ODER KRAFT-WÄRME-KOPPLUNG GETROFFEN WERDEN MÜSSEN (gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB)
6.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden die nutzbaren Dachflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Modulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.
Die nutzbare Dachfläche umfasst sämtliche Dachflächen mit Ausnahme von:
- Flächen für andere Dachnutzungen, wie Dachfenster, Giebel-, Dachschneitritte,
- Dachaufbauten (z.B. Schornsteine, Lüftungs- und Klimatechnik),
- in nördliche Richtung von Ostnordost (67,5 Grad) bis Westnordwest (292,5 Grad) geneigten Dachflächen,
- beschatteten Teilen des Daches, sofern die Jahressumme der auf sie einfallenden solaren Einstrahlungsmenge weniger als 75 % im Vergleich zu der Einstrahlungsmenge ohne Verschattung beträgt.
6.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so wird die hiervon beanspruchte Fläche auf die jeweils zu realisierende Fläche mit Photovoltaikmodulen angerechnet.
7. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25a / b BauGB)
7.1 Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen von Garagen und Carportanlagen mit einer Neigung bis 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Flächenhafte Ausfälle der Vegetation auf 5 m² sind in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen. Durch technische Aufbauten (einschließlich PV-Anlagen) genutzte Dachflächen können hiervon ausgenommen werden.
7.2 Die Vorgartenbereiche sind zu mindestens 50 % von Versiegelung freizuhalten und als Vegetationsfläche (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserdurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abfichtbahnen sind unzulässig. Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen der erschließungsseitigen Straßenbegrenzungslinie und der Gebäudefucht sowie der gedachten Verlängerung der Gebäudefucht parallel zur Straßenbegrenzungslinie.
7.3 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
7.4 Je Grundstück ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger heimischer, standortgerechter Laubbau oder Obstbaum zu pflanzen.
8. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 44 LWG NRW i.V.m. § 55 WHG)
8.1 Das im Allgemeinen Wohngebiet (WA) anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist - soweit nicht als Brauchwasser genutzt - auf den Grundstücken zurückzuhalten und über die belebte Bodenzone zu versickern.
FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW
1. DOPPELHÄUSER
Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände, Ausführung der Gauben und Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Bei untergeordneten Teilflächen (max. 15 % der jeweiligen Wandflächen) dürfen auch andere Materialien und/oder Farbgebungen verwendet werden.
2. EINFRIEDUNGEN
Einfriedungen sind nur als Hecken aus heimischen Gehölzen oder als Naturstein-/Trockenmauer zulässig. Die Heckenpflanzungen müssen mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein, zur Gartenseite (bei mehrreihigen Hecken oder auch zwischen den Pflanzreihen) sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz zulässig. Die Außenkanten von Naturstein-/Trockenmauern müssen mindestens 0,2 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Bei Eckgrundstücken sind zur seitlich angrenzenden Verkehrsfläche ausnahmeweise Hecken mit einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig, wenn diese einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
3. STELLPLÄTZE
Je Wohneinheit sind gem. § 48 (2) BauO NRW 1,25 Stellplätze herzustellen. Die Nachkommastelle wird jeweils auf ganze Zahlen aufgerundet.

HINWEISE

- 1. BODENDENKMÄLER
Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL - Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt Sassenberg als Untere Denkmalbehörde sind Bodenkenner (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DMSG NRW).
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DMSG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
2. ARTEMSCHUTZ
Gemäß § 39 (5) BNatSchG sollten Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchgeführt werden.
Zum Schutz der planungsrelevanten Fledermäuse, die im Änderungsbereich nicht vollständig ausgeschlossen werden können, wird die Verwendung von fledermausfreundlichen Leuchtmitteln empfohlen.
Es wird empfohlen, nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zu verwenden (geeignete markt gängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampf Lampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur von 3000 Kelvin oder weniger). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzustellen und geschlossene Lampenkörper zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
3. ALTLASTEN
Ein Verdacht auf Altlasten besteht im Plangebiet nicht.
Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
4. LÄRMSCHUTZ
Laut Gutachten Nr. 3377 zum Lärmschutz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vennstraße“ der Stadt Sassenberg, Dipl.-Ing. M. Langguth, Sachverständigenbüro für Schall und Geruch, vom 23.06.2017, ist eine Wohnung im Plangebiet möglich, wenn durch organisatorische Maßnahmen sicher gestellt wird, dass in der Ruhezeit von 13 bis 15 Uhr an Sonn- und Feiertagen kein Spielbetrieb in den Sportanlagen stattfindet.
5. EINSICHTNAHME UNTERLAGEN
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen (DIN 4109 & 45691) sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art - können diese im Rathaus der Stadt Sassenberg innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.
6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 69 BauO NRW. Zu widerhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten gemäß §§ 86 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Rat der Stadt hat am ... gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diese 11. Änderung des Bebauungsplanes 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, diese 11. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Sassenberg, den ...
Bürgermeister
Diese 11. Änderung des Bebauungsplanes - 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 diese 11. Änderung des Bebauungsplanes als Sitzung beschlossen.
Sassenberg, den ...
Bürgermeister
Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.
Sassenberg, den ...
Bürgermeister
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 11. Änderung des Bebauungsplanes am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist die 11. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.
Sassenberg, den ...
Bürgermeister

Stadt Sassenberg



Bebauungsplan „Vennstraße“ – 11. Änderung

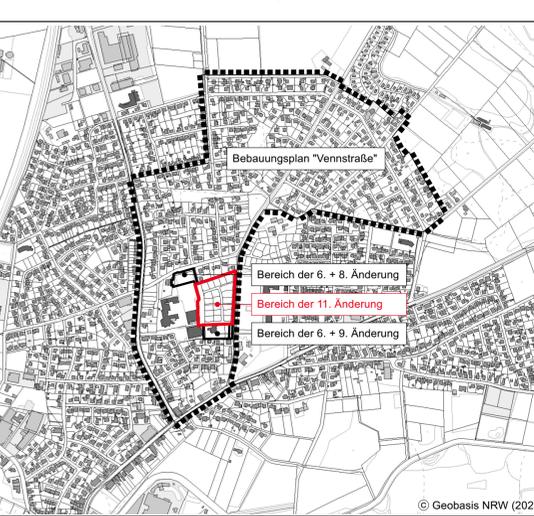


Table with 2 columns: Item, Value. Includes Planübersicht 1: 10.000, Stand 10.05.2023, Bearb. L.H. / VI / Bo, Plangröße 60 x 106, Maßstab 1:1.000, and Planbearbeitung: WP/WoltersPartner Stadtplanung GmbH.

