



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 Geländeniveau, 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
- VERKEHRSFLÄCHEN 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)
- 63,54 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

- 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 Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 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. Unterer 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.
- 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 Fläche durch Terrassen um bis zu 3 m zulässig.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEINTEIN**
(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.
- 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 sicherfähigen 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.
- 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, Glauben, 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.
- 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 ab 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. Wassersperren wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen der erschließungssseitigen Straßenbegrenzungslinie und der Gebäudedufucht sowie der gedachten Verlängerung der Gebäudedufucht 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 Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.
- 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 Giebel- 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 Heckenanpflanzungen 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 ausnahmsweise 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 Bodendenkmäler (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 DöSchG 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) DöSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
2. **ARTENSCHUTZ**
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 derzeit 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 Wohnnutzung 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. Zuwerdhandlungen 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 Satzung beschlossen.
Sassenberg, den _____
- Bürgermeister
- Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt.
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

