

**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 Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden) unzulässig.  
 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbetriebe, 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 zulässigen First- und Traufhöhen bei der Einzel- und Doppelhausbebauung (9,50 m / 6,50 m) bzw. die maximale Gebäudehöhe der Mehrfamilienhausbebauung (offene Bauweise - 10,0 m) sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt.  
 Unterer Bezugspunkt für die Baukörperhöhe und die Traufhöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße. Die geplante Höhenlage der Erschließungsstraße wird im weiteren Verfahren ergänzt.  
 Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken gilt die Höhe der Verkehrsfläche als Bezugshöhe, zu der die Gebäude traufständig stehen.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**  
 (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)  
 3.1 Geschlossene sowie offene Garagen (Carports) i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder im Grenzabstand gemäß Landesbauordnung NRW zulässig. Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung mit der Garage ist bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig.  
 3.2 Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrs- und / oder Grünflächen sind mit ihrer Längsseite (Ecksituation) in einem Mindestabstand von 0,5 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN**  
 (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. In dem Bereich mit festgesetzter offener Bauweise gibt es keine Einschränkung der zulässigen Wohneinheiten.
- VORKEHRUNGEN ZU SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**  
 (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
 5.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Bundesstraße (B 513) werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, aktive Schallschutzmaßnahmen, in Form einer 2,50 m hohen und 367,0 m langen schallabsorbierenden Lärmschutzwand notwendig. (Gutachten nts Ingenieurgesellschaft mbH, Lärmtechnische Untersuchung für den Bebauungsplan „süd. Christian-Rath-Straße – 4. Änderung“ in Sassenberg, Münster, April 2019 Ergänzung und Neuberechnungen zum schalltechnischen Bericht „süd. Christian-Rath-Straße – 4. Änderung“ von April 2019 sowie Detailplanung der Schallschutzwand, Münster, Oktober 2020)  
 Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R<sub>w,res</sub> des Außenbauteils sind im Bebauungsplan eingetragen.

Für die gekennzeichneten Bereiche des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schall/dämm-Maße R<sub>w,res</sub> der Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten wie folgt festzulegen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Schalldämmmaß erf. R <sub>w,res</sub>	Büroräume und Ähnliches
I	bis 55 dB(A)	30	30
II	56 bis 60 dB(A)	30	30
III	61 bis 65 dB(A)	35	30
IV	66 bis 70 dB(A)	40	35

- Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R<sub>w,res</sub> hat nach DIN 4109 zu erfolgen. Weiterhin sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, in den Bereichen mit verkehrsbedingten Mittelungspegeln nachts > 45 dB(A) schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Für Minderungen der gesamten bewerteten Bau-Schall-dämm-Maße R<sub>w,res</sub> ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**  
 (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)  
 6.1 In den Vorgartenbereichen der mit Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind mind. 50 % der Fläche von Versiegelung freizuhalten und als Vegetationsfläche anzulegen.  
 Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen der erschließungsseitigen Straßenbegrenzungslinie und der Gebäudedachfläche sowie der gedachten Verlängerung der Gebäudedachfläche parallel zur Straßenbegrenzungslinie.
  - GEM. § 9 (2) BauGB**  
 Im Plangebiet ist die bauliche Nutzung als Allgemeines Wohngebiet erst zulässig, wenn die außerhalb des Plangebietes zu errichtende Lärmschutzwand entlang der B 513 fertig gestellt ist.

- AUSSENWANDFLÄCHEN**  
 Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.
- DACHEINDECKUNG**  
 Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.
- DACHFORM**  
 Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung auszuführen.
- GARAGEN / STELLPLÄTZE**  
 Garagen, Stellplätze und Carports sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Längs- oder Rückseite an öffentliche Verkehrsflächen (Fuß- / Radwege) grenzen, auf einer Breite von 0,5 m zur Grundstücksgrenze mit heimischen, standortgerechten Gehölzen oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen.

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

- AUSSENWANDFLÄCHEN**  
 Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.
- DACHEINDECKUNG**  
 Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.
- DACHFORM**  
 Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung auszuführen.
- GARAGEN / STELLPLÄTZE**  
 Garagen, Stellplätze und Carports sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Längs- oder Rückseite an öffentliche Verkehrsflächen (Fuß- / Radwege) grenzen, auf einer Breite von 0,5 m zur Grundstücksgrenze mit heimischen, standortgerechten Gehölzen oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen.

**AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katastermehrwert überein. Stand: 02.07.2018  
 Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

ObVI  
 Drees & Hoersch  
 Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt hat am \_\_\_\_\_ gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.  
 Dieser Beschluss ist am \_\_\_\_\_ ortsbüchlich bekannt gemacht worden.  
 Sassenberg, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_ Schriftführer \_\_\_\_\_  
 Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
 Sassenberg, den \_\_\_\_\_

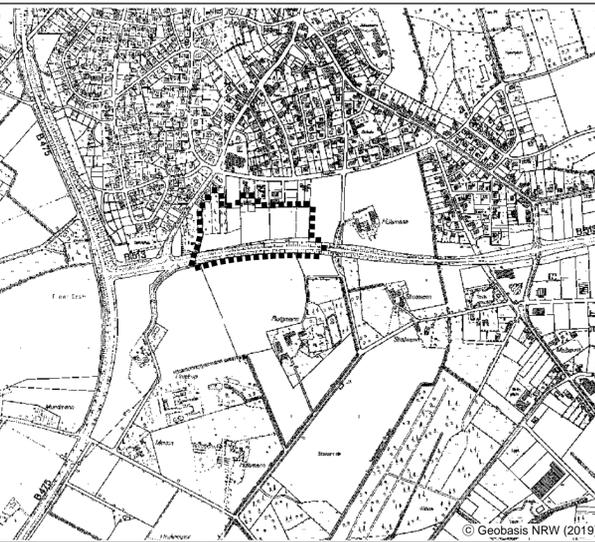
Bürgermeister \_\_\_\_\_  
 Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
 Sassenberg, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_  
 Der Rat der Stadt hat am \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.  
 Sassenberg, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_ Schriftführer \_\_\_\_\_  
 Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.  
 Die ortsbüchliche 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 \_\_\_\_\_ ortsbüchlich bekannt gemacht worden.  
 Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.  
 Sassenberg, den \_\_\_\_\_



Planübersicht 1 : 10.000

Stand	04.03.2021
Bearb.	L.H. / VI / Bo
Plangröße	90 x 60
Maßstab	1 : 1.000

Maßstab 1 : 1.000

Planbearbeitung: **WP / WoltersPartner** Stadtplaner GmbH  
 Dörper Straße 15 • D-48653 Coesfeld  
 Telefon 05241 9408 0 • Fax 9408 100  
 stadplaner@wolterspartner.de

**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  
 II Zahl der Vollgeschosse - zwingend  
 H max: Maximale Baukörperhöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2  
 FH max: Maximale Firsthöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2  
 TH max: Maximale Gebäudehöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**  
 o Offene Bauweise  
 ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 — Baugrenze

- VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**  
 Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie

- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB**  
 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung  
 Zweckbestimmung:  
 RRB Regenrückhaltebecken  
 Elektrizität

- GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**  
 Öffentliche Grünfläche  
 Zweckbestimmung:  
 Spielplatz  
 S+T Schutz- und Trenngrün

- 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 des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB  
 Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Allgemeinheit  
 Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Allgemeinheit  
 Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger  
 Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger  
 Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger  
 Lärmpegelbereiche  
 Lärmschutzwand H = 2,50 m über Außenkante Fahrbahn

- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**  
 Flurgrenze  
 Flurnummer  
 Flurstücksgrenze  
 Flurstücksnummer  
 Gebäude mit Hausnummer  
 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
 Vorgeschlagene Stellplatzanordnung  
 Geplante Straßenhöhen, werden im weiteren Verfahren ergänzt

**HINWEISE**

- DENKMALSCHUTZ**  
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen 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).
- ARTENSCHUTZ**  
 ... wird im weiteren Verfahren ergänzt ...
- ALLLASTEN**  
 Ein Verdracht auf Alllasten oder Alllastenverdachtsflächen besteht im Plangebiet nicht.
- EINSICHTNAHME VON 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.

**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 (Bauutzungsverordnung - 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 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.