



### 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  
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:  
< U > Unterhaltungsweg

**FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB**

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung  
Zweckbestimmung:  
RRB Regenrückhaltebecken  
Elektrizität

**GRÜNLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

Öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung:  
Spielplatz S+T Schutz- und Trenngrün

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Bestehende Ausgleichsfläche für die B 513

**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  
Lärmpegelbereiche, s. textliche Festsetzung Nr. 5  
Lärmschutzwand H = 2,50 m über Außenkante (AK) Fahrbahn (Höhe in m ü NN/S. Planeintrag)  
Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Nacht-Beurteilungspegeln von > 50 dB (A), siehe textliche Festsetzung Nr. 1  
Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Tag-Beurteilungspegeln von > 60 dB (A), siehe textliche Festsetzung Nr. 2

**BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

Flurgrenze  
Gebäude mit Hausnummer  
Flurnummer  
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
Flurstücksnummer  
Vorgeschlagene Stellplatzanordnung  
238 Flurstücksnummer  
geplante Straßenhöhen in Meter über NHN  
Vorgeschlagene Baumstandorte  
Bestandshöhen  
Straßen-Außenkante der B 513

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

20 - 45° Dachneigung

### HINWEISE

**1 DENKMALSCHUTZ**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäle (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfallensstadien in den 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).

**2 ARTENSCHUTZ**  
Zur Vermeidung der Tötung von Vögeln sollten in Anlehnung an § 39 (5) BNatSchG 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 planungsrelevanter Vogelarten ist eine Baufeldräumung bzw. ein Baubeginn nicht während der Hauptbrutzeit, d.h. nicht zwischen dem 15.03. – 15.08. eines jeden Jahres vorzunehmen. Eine Ausnahme von dieser Regel ist möglich, sofern vor dem Eingriff und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der fachgutachterliche Nachweis (ökologischer Baubegleitung) erbracht werden kann, dass mit Umsetzung des Vorhabens während der Brutzeit keine artenschutzrechtlichen Konflikte verbunden sind.

**3 ALLLASTEN**  
Ein Verdacht auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen besteht im Plangebiet nicht.

**4 EINSICHTNAHME VON UNTERLAGEN**  
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen (DIN 4109 & 4569.1), 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 (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 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 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), 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 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden) unzulässig.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1 und Nr. 3 - 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 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 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 Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstückseite zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken gilt die Höhe der Verkehrsfläche als Bezugshöhe, zu der die Gebäude traufständig stehen.

**3 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 (Carpors) 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.

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.

**4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN 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.

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

5.1 Zum Schutz vor Lärmwirkungen 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 „südl. Christian-Rath-Straße – 4. Änderung“ in Sassenberg, Münster, April 2019. Ergänzung und Neuberechnungen zum schallschützlichen Bericht „südl. 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.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Schalldämmmaß erf. R <sub>w, res</sub>	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büro- und ähnliche Räume
I	bis 55 dB(A)	30	30	30
II	56 bis 60 dB(A)	30	30	30
III	61 bis 65 dB(A)	35	30	30
IV	66 bis 70 dB(A)	40	30	35

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, ges</sub> der Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten wie folgt festzulegen:

**6 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRAUCHEN**  
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

6.1 Die Vorgartenbereiche, als Vorgärten gilt der Bereich zwischen der erschließungsseitigen Straßenbegrenzungslinie und der Gebäudeflucht sowie der gedachten Verlängerung der Gebäudeflucht parallel zur Straßenbegrenzungslinie, der mit Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzten allgemeinen Wohngebiete, sind 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. Abdichtungen sind unzulässig. Das Plangebiet gilt nicht für befestigte und versiegelte Flächen wie z.B. Zuwegungen, Hauseingänge, Stellplätze und Müllabstellplätze. Diese sind innerhalb der Vorgärten je Grundstück bis zu maximal 50% zulässig.

6.2 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.

#### FESTSETZUNGEN gem. § 48 (2) und § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

**1 AUSSENWANDFLÄCHEN**  
Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.

**2 DACHEINDECKUNG**  
Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.

**3 DACHFORM**  
Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung auszuführen.

**4 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. Im Kreuzungs- / Einmündungsbereich sind die Einfriedungen so zu gestalten, dass ausreichende Sichtverhältnisse gewährleistet werden.

4.2 Bei der Errichtung von Gebäuden ist folgende Anzahl von notwendigen Stellplätzen auf den privaten Grundstücken herzustellen:

- Je Wohngebäude mit bis zu 3 Wohneinheiten sind 1,25 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen (Nachkommastellen werden jeweils aufgerundet).
- Je Wohngebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten sind für jede Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen (Nachkommastellen werden jeweils aufgerundet).

Die bauliche Ausführung der Stellplätze hat mit Ökopflaster oder anderen geeigneten wasserdurchlässigen Materialien zu erfolgen.

### AUFSTELLUNGSVERFAHREN

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

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 \_\_\_\_\_ ortsüblich 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 \_\_\_\_\_

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 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 Sitzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgetriggert.  
Sassenberg, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_ Schriftführer \_\_\_\_\_

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

#### „Südlich der Christian-Rath-Straße“ – 4. Änderung

Planübersicht 1 : 10.000

Stand	26.08.2021
Bearb.	L.H. / VI / Bo
Plangröße	90 x 60
Maßstab	1 : 1.000

Planbearbeitung:

**WP / WoltersPartner**  
Stadtplaner GmbH  
Dorper Straße 15 • D-48653 Coesfeld  
Telefon 02541 9498-0 • Fax 9498-100  
stadtplaner@wolterspartner.de