

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 11.2017 (BGBl. I S. 3756).
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 - (Bau 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. 866), 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.2985), 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

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden) unzulässig.
 - 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.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 - 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.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
 - 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.
 - 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 WOHNHEI TEN IN WOHNGEBÄUDEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - In den Bereichen mit festgesetzter Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - 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 schalltechnischen Bericht „südl. Christian-Rath-Straße – 4. Änderung“ von April 2019 sowie Detailplanung der Schallschutzwand, Münster, Oktober 2020)

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

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

ÖbVI
 Drees & Hoersch

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt hat am 27.02.2018 und am 01.10.2020 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
 Dieser Beschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bürgermeister _____ Schriftführer _____

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom 12.03.2021 bis 12.04.2021 einschließlich gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
 Sassenberg, den _____

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 12.03.2021 bis 12.04.2021 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 29.10.2021 bis 29.11.2021 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 ausgefertigt.
 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 _____

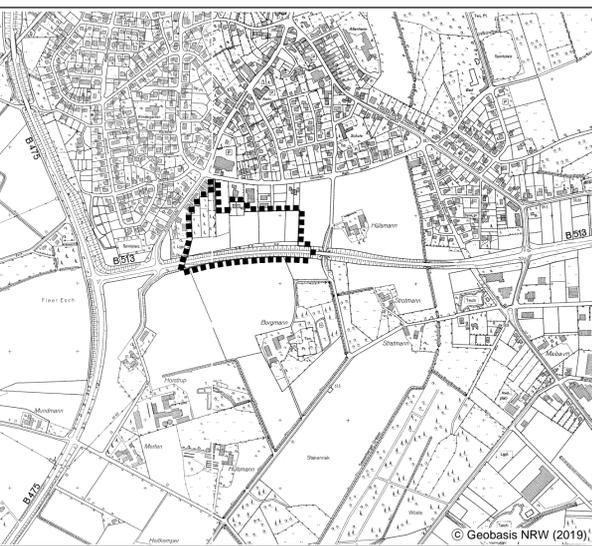
Bürgermeister _____

Stadt Sassenberg



Bebauungsplan

„Südl. der Christian-Rath-Straße“ – 4. Änderung



Planübersicht 1 : 10.000	Stand	03.12.2021	Einschließlich der rot gekennzeichneten Änderungen und Ergänzungen aus dem Verfahren gem. § 3 (2) / 4 (2) BauGB
Bearb.	L.H. / VI / Bo		
Plangröße	90 x 60		
Maßstab	1 : 1.000		
Planbearbeitung:			

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 VERSORGNUNGSANLAGEN 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)
- Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Nacht-Beurteilungspegeln von > 50 dB (A), siehe textliche Festsetzung Nr.
- Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Tag-Beurteilungspegeln von > 60 dB (A), siehe textliche Festsetzung Nr.

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Vorgeschlagene Baumstandorte
- Gebäude mit Hausnummer
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Stellplatzanordnung
- geplante Straßenhöhen in Meter über NHN
- 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 Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Veräufungen 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).
 Zudem sind erste Erdbewegungen rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem LWL-Archäologie für Westfalen mitzuteilen und dem LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde Bodendenkmäler unverzüglich zu melden. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten und die Flächen für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

2 LÄRMSCHUTZ
 Für den westlichen Teil der Bebauungsplanänderung wurden schalltechnische Beurteilungen des Gewerbelärms (Wenker & Gesing, Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb eines Lidl-Marktes nach der geplanten Erweiterung um u.a. einen Backshop und einen Pfandraum in 48336 Sassenberg, Schürenstraße 51, Gronau, Juli 2017; Wenker & Gesing, Ergänzung und Nebenrechnung der 2017 erstellten schalltechnischen Untersuchung hinsichtlich stationärer Anlagen, Gronau, Juni 2021) durchgeführt. Für den Schallschutz der unmittelbar an der Lebensmittel-Discountmarkt angrenzenden Wohngrundstücke werden in der Abwägung mit der Süd-West-Ausrichtung der künftigen Baukörper und einer flexiblen Realisierung der Gebäude im Baufeld keine Festsetzungen zu einer vorgeschriebenen Grundrissplanung sowie nicht offener Fenster für schutzbedürftige Räume getroffen. Es verbleibt bei der Empfehlung einer entsprechenden Grundrisslösung und Gestaltung der Fensterelemente als private Maßnahme.

Für den Schallschutz von Außenwohnbereichen von Grundstücken innerhalb der Pegelwerte von 60 dB (A) wird in der Abwägung mit einer flexiblen Realisierung auf der Südseite von Gebäuden keine Festsetzung zur Gestaltung von Außenwohnbereichen und / oder zu den baulichen Vorkerhungen des Schallschutzes getroffen. Es verbleibt bei der Empfehlung Außenwohnbereiche in diesem Bereich zu vermeiden bzw. durch entsprechende bauliche Vorkerhungen zu schützen.

3 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 Baufelddrämung 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 (ökologische Baubegleitung) erbracht werden kann, dass mit Umsetzung des Vorhabens während der Brutzeit keine artenschutzrechtlichen Konflikte verbunden sind.

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

5 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.