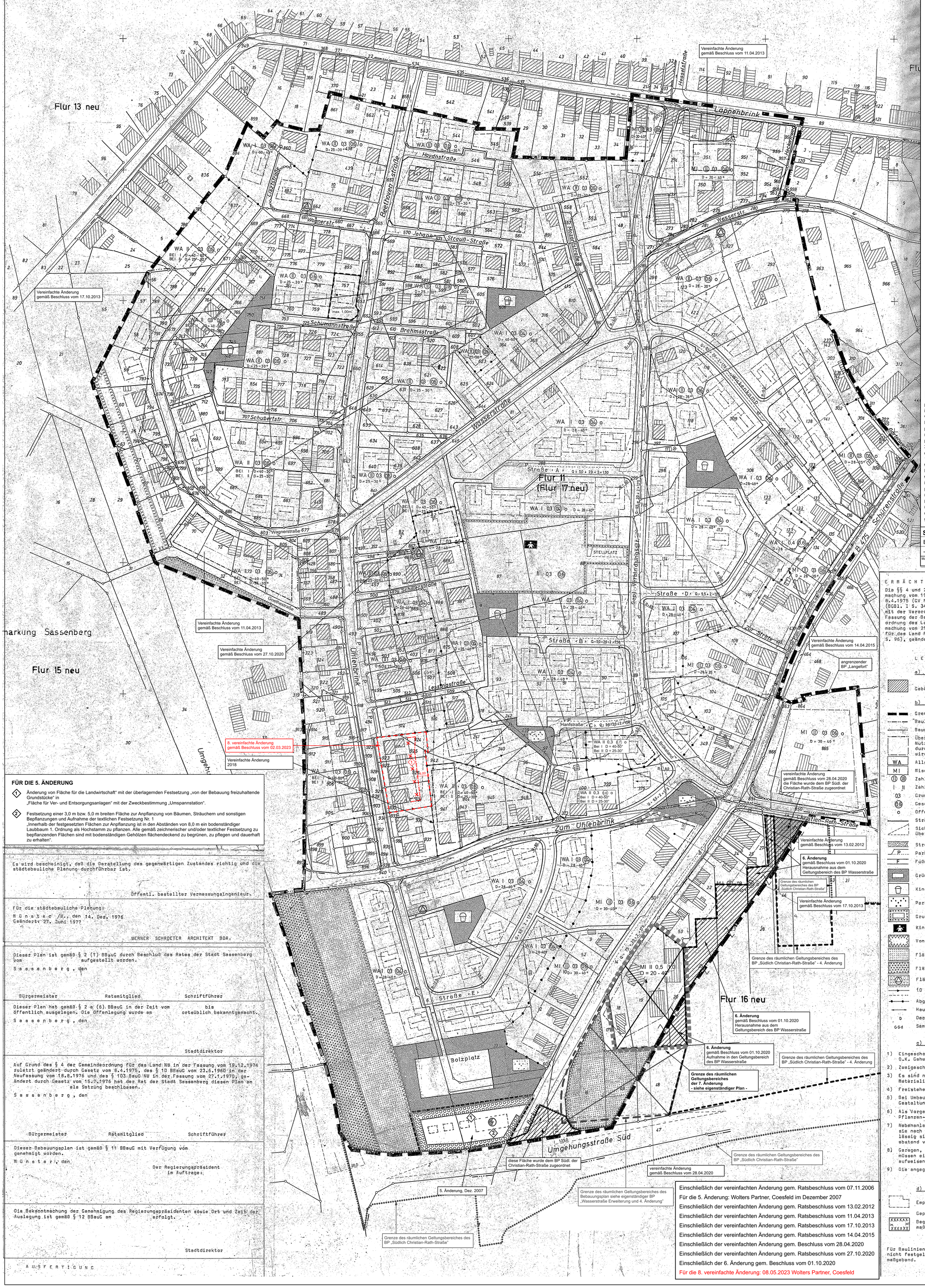
BEBAUUNGSPLAN SASSENBERG

TEILPLAN ‹WASSERSTRASSE› M1:1.000



FÜR DIE 8. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

1. Erweiterung der überbaubaren Fläche auf den Grundstücken Uhlenbrink 13 - 17
2. Aufnahme der Textlichen Festsetzung Nr. 1
3. Aufnahme der Hinweise Nr. 1 und 2

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. **FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
2. Zur Vermeidung von Schadstoffeintragen in den Boden und in das Grundwasser, ist als Material zur Dacheindeckung unbeschichtetes Metall unzulässig.

HINWEISE

1. **ARTENSCHUTZ**
3. Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG ist eine Entfernung von Grünstrukturen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02./29.02. eines jeden Jahres durchzuführen. Eine Rodung / Fällung innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten wäre nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und ggf. mit ökologischer Baubegleitung zulässig.

2. **DENKMALSCHUTZ**
3. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Sassenberg und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSCHG NRW).

   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 oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt hat am ..... gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) die 8. vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Es handelt sich im ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB. Dieser Beschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Sassenberg, den .....

.....
Bürgermeister

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde die betroffene Öffentlichkeit in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt.
Sassenberg, den .....

.....
Bürgermeister

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt.
Sassenberg, den .....

.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am ..... gem. § 10 BauGB diese 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Sassenberg, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeister

.....
Schriftführer/in

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss dieser vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Sassenberg, den .....

.....
Bürgermeister

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), in der zuletzt geänderten Fassung.

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 - (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (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) vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 248), 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) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

Stadt Sassenberg					
Bebauungsplan „Wasserstraße – 8. vereinfachte Änderung					
- Satzungsbeschluss					
Maßstab 1 : 1.000	Datum 05.09.2023	Bearbeiter Bo. / Vi.	Stand	Blattgröße	Plan-Nr.

WP WoltersPartner Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100
stadtplaner@wolterspartner.de

FÜR DIE 5. ÄNDERUNG

1. Änderung von Fläche für die Landwirtschaft" mit der überlagernden Festsetzung „von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke" in
   „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen" mit der Zweckbestimmung „Umspannstation".
2. Festsetzung einer 3,0 m bzw. 5,0 m breiten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 1
   „Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung ist in den Abständen von 8,0 m ein bodenständiger Laubbaum 1. Ordnung als Hochstamm zu pflanzen. Alle gemäß zeichnerischer und/oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit bodenständigen Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten".

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die städtebauliche Planung durchführbar ist.

Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur.

Für die städtebauliche Planung:
M ü n s t e r /W., den 14. Dez. 1976
Geändert: 27. Juni 1977

WERNER SCHRÖDTER ARCHITEKT BDA.

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Sassenberg vom aufgestellt worden.
S a s s e n b e r g , den

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Dieser Plan hat gemäß § 2 a (6) BBauG in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
S a s s e n b e r g , den

Stadtdirektor

Auf Grund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land NW in der Fassung vom 19.12.1974 zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.4.1975, des § 10 BBauG vom 23.6.1960 in der Neufassung vom 18.8.1976 und des § 103 BauO NW in der Fassung vom 27.1.1970, geändert durch Gesetz vom 15.7.1976 hat der Rat der Stadt Sassenberg diesen Plan am als Satzung beschlossen.
S a s s e n b e r g , den

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom genehmigt worden.
M ü n s t e r , den

Der Regierungspräsident
im Auftrage:

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der Auslegung ist gemäß § 12 BBauG am erfolgt.

Stadtdirektor

A U S F E R T I G U N G

E R M Ä C H T I G U N G S G R U N D L A G E N sind:

Die §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.1974 (GV NW 1975 S. 91), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.4.1975 (GV NW S. 304/SGV NW 2023), die §§ 2 bis 8 und 10 BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in der Neufassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 9.1977 (BGBl. I S. 1763), der § 4 der 1. Verordnung des Landes NW zur Durchführung des BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.4.1970 (GV NW S. 299 / SGV NW S. 232) und der § 103 der Bauordnung für das Land NW (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV NW S. 96), geändert durch Gesetz vom 15.7.1976 (GV NW S. 264 / SGV NW 232).

L E G E N D E

a) BESTAND

- Gebäude
- 234 Flurstücksnummern
- Flurstücksgrenzen

b) FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baulinie
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt, soweit es nicht durch die dargestellte Überbaubare Grundstücksfläche eingeschränkt wird.
- WA Allgemeines Wohngebiet. Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind zulässig
- MI Mischgebiet. Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO sind unzulässig.
- (II) (III) Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- I II Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
- 03 Grundflächenzahl (GRZ)
- (06) Geschoßflächenzahl (GFZ)
- o Offene Bauweise
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtwinkel. Innerhalb der Sichtwinkel sind Sichtbehinderungen über 0,70 m Höhe, gemessen ab Straßenkrone, unzulässig.
- Straßenbegleitgrün
- P Parkbucht - Parkstreifen
- F Fußweg
- Grünflächen
- Kinderspielplatz
- Parkanlage
- Grundstück für den Gemeinbedarf
- Kindergarten
- Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Aufforstung
- Flächen für Versorgungsanlagen / Trafostation — Umspannstation
- 10 kV Freileitung mit Schutzstreifen — 10 kV Kabel
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Hauptfirstrichtung
- D Dachneigung
- GGd Sammelgaragen
- Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

c) GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

1) Eingeschossige Häuser dürfen eine Traufenhöhe von 3,75 m über O.K. Gehweg nicht überschreiten.
2) Zweigeschossige Häuser sind ohne Drempel auszuführen.
3) Es sind nur Ziegelrohbauten zugelassen. Einblendungen anderer Materialien bis zu 1/3 der Außenflächen sind gestattet.
4) Freistehende Einzel- und Sammelgaragen sind flach zu decken.
5) Bei Umbauten von bestehenden Gebäuden darf die derzeitige äußere Gestaltung und Dachform beibehalten werden.
6) Als Vorgarteneinfriedigung sind nur lebende Hecken oder sonstiges Pflanzen- und Blumenmaterial bis zur Höhe von 0,50 m zulässig.
7) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, müssen einen Mindestabstand von 3,-m ab Straßenbegrenzungslinie von Fahrstraßen haben.
8) Garagen, die eine direkte Zufahrt von der Fahrstraße erhalten, müssen einen Abstand von mind. 5,- m ab Straßenbegrenzungslinie aufweisen.
9) Die angegebene Firstrichtung ist zwingend.

d) NACHRICHTLICH

- Empfohlene Hausstellung
- Geplante Grundstücksteilung
- XXXXXX Begrenzung der Flächen, für die besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Für Baulinien, Baugrenzen und andere Begrenzungslinien, die zahlenmäßig nicht festgelegt sind, ist die zeichnerische Darstellung des Planes maßgebend.

Einschließlich der vereinfachten Änderung gem. Ratsbeschluss vom 07.11.2006
Für die 5. Änderung: Wolters Partner, Coesfeld im Dezember 2007
Einschließlich der vereinfachten Änderung gem. Ratsbeschluss vom 13.02.2012
Einschließlich der vereinfachten Änderung gem. Ratsbeschluss vom 11.04.2013
Einschließlich der vereinfachten Änderung gem. Ratsbeschluss vom 17.10.2013
Einschließlich der vereinfachten Änderung gem. Ratsbeschluss vom 14.04.2015
Einschließlich der vereinfachten Änderung gem. Beschluss vom 28.04.2020
Einschließlich der vereinfachten Änderung gem. Ratsbeschluss vom 27.10.2020
Einschließlich der 6. Änderung gem. Beschluss vom 01.10.2020
Für die 8. vereinfachte Änderung: 08.05.2023 Wolters Partner, Coesfeld