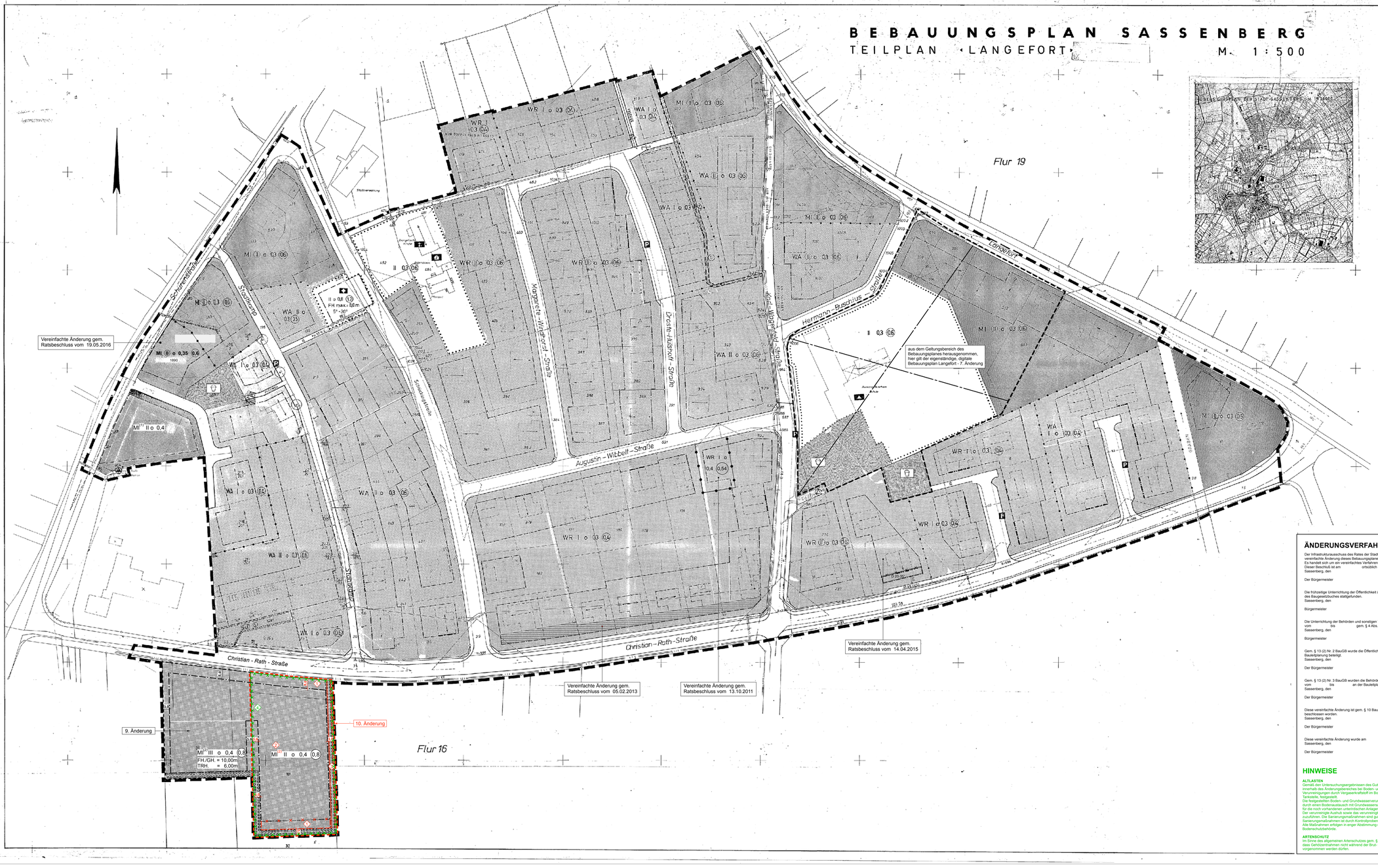
BEBAUUNGSPLAN SASSENBERG

TEILPLAN „LANGEFORT"

M. 1 : 500



LEGENDE

a) BESTAND

4	Wohngebäude		Flurstücksgrenze
○	Wirtschaftsgebäude	123	Flurstücksnummer

b) FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

TH. festgesetzte Traufhöhe, als Traufhöhe gilt die Oberkante des 1. Obergeschosses

FH,GH. festgesetzte First- bzw. Gebäudehöhe, bezogen auf die Oberkante der ausgebauten Christian-Rath-Straße

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 nebenstehende überbaubare Grundstücksfläche eingeschränkt wird.

Reines Wohngebiet. Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO sind zulässig

Allgemeines Wohngebiet. Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind zulässig

Mischgebiet. Ausnahmen gem § 6 (3) BauNVO sind zulässig

I E — Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze

(I) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend

o — Offene Bauweise

0,3 — Grundflächenzahl

(0,4) — Gesamtflächenzahl

Straßenbegrenzungslinie

Parkplatz

Sichtdreieck, Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen über 0,70 m Höhe, gemessen ab Straßenfahrbahnmitte, unzulässig.

Zu- u. Abfahrtsverbot

Grünfläche

Kinderspielplatz

Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken

Anpflanzung von laubwechselgrünen Bäumen/Sträuchern

Baugrundstück für Gemeinbedarf

Zuwegung

Kirche

Mit Geh- u. Fahrrechten belastete Fläche

Mit Leitungsrecht belastete Fläche

Schule

Kindergarten, zwecks Gemeinbedarfsnutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bauliche Einrichtung

Mit Geh- u. Fahrrechten belastete Fläche

Fläche für Versorgungsanlagen

Fläche für Stellplätze und Garagen

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB

(c) GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

1) Gebäude I + zwingend nur Vollgeschoß mit 30 bis 60° Dachneigung

2) Gebäude II zu (I) + zulässig zwei Vollgeschosse mit 35 bis 50° Dachneigung

3) Bundesbahn-Begleitgrün ~~[illegible]~~

4) Einzelgaragen sind, sofern die Freiflächen, Platz zu decken.

5) Als Werbeanlagen sind nur lichtes Weiß oder sonstiges Effekt- und Blinklichtlicht bis zur Höhe von 10 cm zugelassen.

6) Das Ver- oder Bisherverkaufen von bestehenden Gebäuden darf die äußere Gestaltung und Gestaltung gefährdend werden.

7) Die ungeordnete Flächenlichtung ist zwingend.

8) Bauanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und heimliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bereich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder in Zukunft werden können, müssen einer Mindestentfernung von 3,0m m ab Straßenbegrenzungslinie von Fahrbahnrand haben.

9) Garagen, die eine einmalige Tiefe von der Fahrbahnkante erhalten, müssen hinter Abstand von mindestens 3,0m m ab Straßenbegrenzungslinie aufweisen. Der mit ~~[illegible]~~ schraffierten Bereich nördlich der Christian - Rath - Straße ist von dieser Festsetzung ausgenommen.

10) In dem mit MI° gekennzeichneten Bereich (Änderungsbereich der 8. Änderung) sind Gebäude mit einer Dachneigung von 25 bis 30° zulässig. Die Drempelhöhe darf maximal 0,75 m betragen.

11) In dem mit MI¹ gekennzeichneten Bereichen sind Gebäude mit einer Dachneigung von 0 bis 30° zulässig.

Vorgeschlagene Grundstücksteilung

10 kV-Kabel

2D DN Erdgasleitung

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1) **Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.Vm. § 1 (9) BauNVO**
In Mischgebiet ist die nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) unzulässig.

2) **Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.Vm. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO**
Im Mischgebiet ist die Ausnahme gem. § 6 (2) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3) **Gem. § 9 (1a) BauGB für das MI °**
Die unmittelbar angrenzenden öffentlichen bzw. flächen in der Gemarkung Füchtorf, Flur 14B, Parzelle 70 (Öko-Poolfläche „Füchtorfer Moor") werden durch die Planung verursachten Eingriffe entsprechend als Ausgleich zugeordnet.

4) In der mit ~~[illegible]~~ schraffierten überbaubaren Fläche nördlich der Christian - Rath - Straße sind nur überdachte PKW-Einstellplätze (Garagen/ Carports) zulässig

HINWEISE

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 und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

Da im Bereich der 9. Änderung ein Vorkommen planungsrelevanter Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden kann, ist vor Beginn von Abrissarbeiten des Gebäudes unter Abstimmung der Unteren Landschaftsbehörde ein Fachgutachter zu beauftragen.

Für die städtebauliche Planung:
Münster, Westf, den 22. Februar 1974, geändert 27. Mai 1974, geändert 3. Juli 1974, geändert 25. August 1976
Werner Schroeter Architekten BDA

ÄNDERUNGSVERFAHREN für die 10. vereinfachte Änderung

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB.
Dieser Beschluß ist am ortsüblich bekanntgemacht worden.
Sassenberg, den

Der Bürgermeister

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 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Sassenberg, den

Bürgermeister

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

Der Bürgermeister

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

Der Bürgermeister

Diese vereinfachte Änderung ist gem. § 10 BauGB am durch den Rat der Stadt als Satzung beschlossen worden.
Sassenberg, den

Der Bürgermeister

Diese vereinfachte Änderung wurde am gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Sassenberg, den

Der Bürgermeister

HINWEISE

ALTLASTEN
Im Sinne des Untersuchungsergebnissen des Gutachterbüros Prüftechnik Z'S GmbH wurden im Jahr 2020 Verdacht des Änderungsbereiches bei Boden und Grundwasseranstrusungen erhebliche Verunreinigungen durch Vergaserkraftstoff im Boden und im Grundwasser, insb. im Bereich der ehemaligen Tankstelle, festgestellt.
Die festgestellten Boden- und Grundwasserverunreinigungen sind im Zuge der Rückbauarbeiten vollständig durch einen Bodenaustausch mit Grundwassersanierung zu beseitigen. Der vollständige Rückbau gilt auch für die noch vorhandenen unterirdischen Anlagen aus dem früheren Tankstellen- und Werkstattbetrieb. Der anfallende Aushub sowie das verunreinigte Grundwasser sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Die Sanierungsmaßnahmen sind gutachterlich zu überwachen. Der Asnrichende Umfang der Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen ist zu bestimmen.
Alle Maßnahmen erfolgen in enger Abstimmung mit dem Kreis Warendorf als zuständige Untere Bodenschutzbehörde.

ARTENSCHUTZ
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03. – 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden dürfen.

FÜR DIE 10. ÄNDERUNG

ERLÄUTERUNGEN:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 10. Änderung
- 1 Erweiterung der überbaubaren Fläche nach Süden bis auf 3,00 m an die Grundstücksgrenze. Präzisierung der nördlichen Baugrenze mit 5,0 m Grenzabstand
- 2 Reduzierung der zulässigen Dachneigung von 25-30° auf 0-30°, siehe Gestaltungsfestsetzung Nr. 11
- 3 Aufhebung der an der östlichen Grundstücksgrenze festgesetzten, 3,0 m breiten „Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken"
- 4 Kennzeichnung der "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB"

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), neu gefasst durch das Gesetz vom 30.06.2021, in Kraft getreten am 02.07.2021 (GV.NRW. S.822), 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.

Einschließlich der 1. Änderung / August 1983 : Wolters Partner
Einschließlich der 2. Änderung und Erweiterung / März 1987 : Wolters Partner
Einschließlich der 3. Änderung / März 1988 : Wolters Partner
Einschließlich der 4. Änderung / August 1989 : Wolters Partner
Einschließlich der 5. Änderung / Januar 1998 : Wolters Partner
Einschließlich der 6. Änderung / August 2005 : Wolters Partner
Einschließlich der vereinfachten Änderung vom 17.09.2005
Einschließlich der vereinfachten Änderung gemäß Ratsbeschluss vom 07.11.2006
Einschließlich der vereinfachten Änderung gemäß Ratsbeschluss vom 12.12.2006
Einschließlich der vereinfachten Änderung gemäß Ratsbeschluss vom 25.09.2007
Einschließlich der vereinfachten Änderung gemäß Ratsbeschluss vom 13.10.2011
Einschließlich der vereinfachten Änderung gemäß Ratsbeschluss vom 05.02.2013
7. Änderung, siehe eigenständiger digitaler BP von April 2015
Einschließlich der vereinfachten Änderung gem. Ratsbeschluss 14.04.2015
Einschließlich der 8. Änderung (gem.§ 13a BauGB) gemäß Ratsbeschluss vom
Einschließlich der 9. Änderung gemäß Beschluss vom 14.04.2016
Einschließlich der vereinfachten Änderung gemäß Ratsbeschluss vom 19.05.2016

Änderungen zur Offenlage sind grün markiert

Stadt Sassenberg
Bebauungsplan "Langefort"
10. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB

WP / WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Dorper Straße 11 · D-48653 Coesfeld
Telefon: +49(0)2541 / 939 - 0
E-Mail: mail@wolters-partner.de

Maßstab	Datum	Bearbeiter	Gezeichnet	Geprüft	Plan-Nr.
1 : 500	09.08.2022	Bo / L.H.			