Für die vereinfachte Änderung gem. Ratsbeschluss vom 25.05.2022

ERLÄUTERUNGEN:

1. Verschiebung der Baugrenze bis auf 3,0 m an die südöstliche Grundstücksgrenze
2. Aufhebung der "Fläche zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" im Kreuzungsbereich Robert-Linnemann-Straße (K18) / Robert-Bosch-Straße
3. Aufhebung der Festsetzung "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" im Kreuzungsbereich Robert-Linnemann-Straße (K18) / Robert-Bosch-Straße

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Infrastrukturausschuss der Stadt hat am __ . __ . ____ gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die 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 .... Schriftführer

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 des Baugesetzbuches diese ....vereinfachte Änderung des Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Sassenberg, den __ . __ . ____

.... Bürgermeister .... Schriftführer

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches 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), 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.

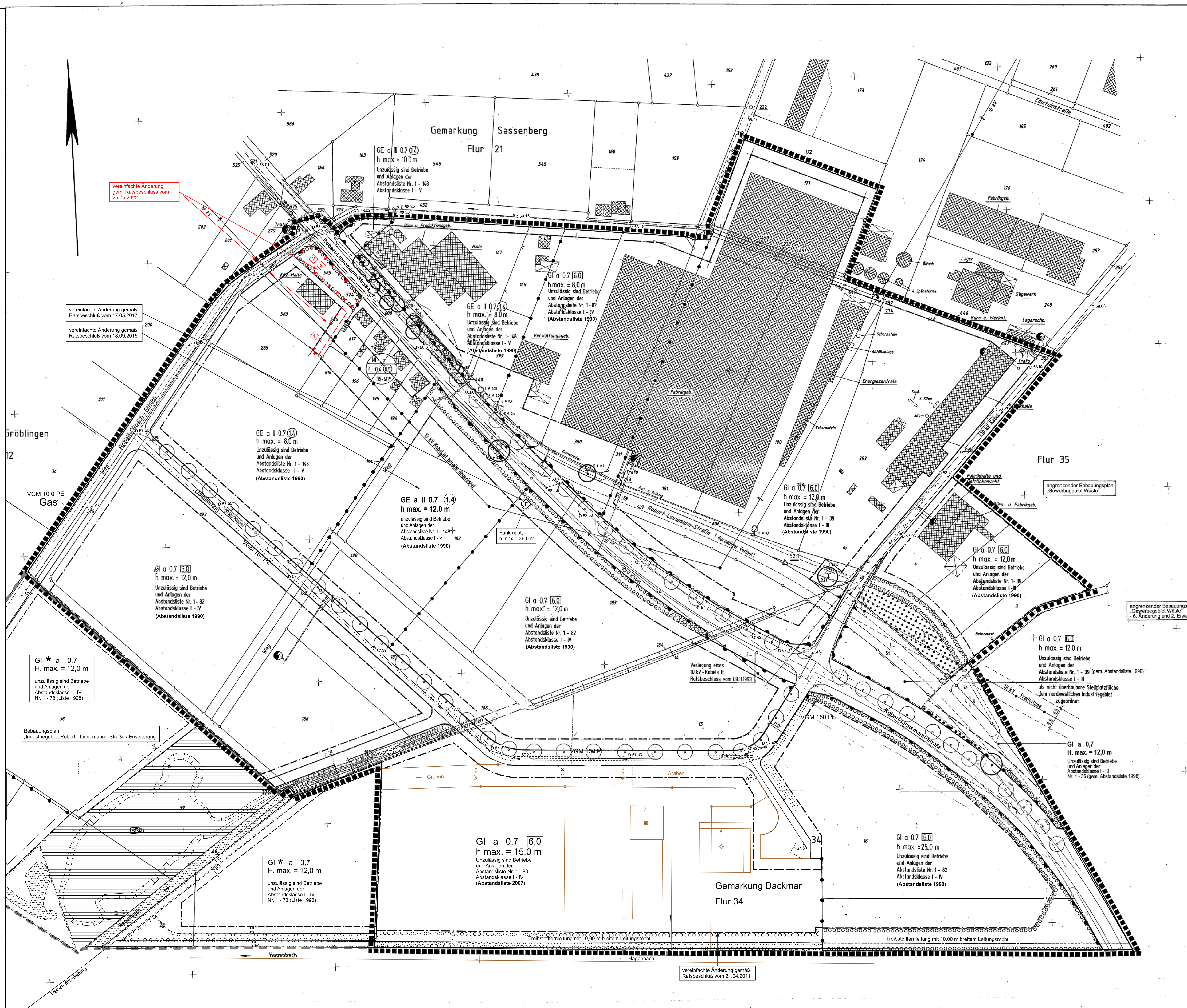
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

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.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), in der zuletzt geänderten Fassung.



ZEICHENERKLÄRUNG

Böschung	
Mast	
Zaun	
Graben	
Nutzungsgrenze	
Flurgrenze	
Gemarkungsgrenze	
Nadelwald	
Baum	
Eiche	E
Buche	B
Linde	L

Gemarkung Sassenberg Flur 21
Gemarkung Gröblingen Flur 12
Gemarkung Dackmar Flur 34

Angefertigt aufgrund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Vermessungen.

Dipl. Ing. L. Schmitz, Dr. Ing. A. Drees, Dipl. Ing. H. Stamm
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

4400 Münster Hohenzollernring 47
Tel. 0251/30136-38 Telefax 0251/391677
Datum 2. 9. 1991 Aktz. 27001

3) **Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO**
a) Im Gewerbe- und Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig.
Das sind gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Sassenberg:
- *Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren*
- *Apotheken (Arzneimittel)*
- *Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel,* Drogerieartikel
- *Tiernahrung (Heim- und Kleintierfutter)*
- *Bücher/ Zeitschriften/ Papier/ Schreibwaren*
- *Bekleidung, Lederwaren, Schuhe*
- *Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik/ Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte)*
- *Foto/ Optik*
- *Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)*
- *Uhren/ Schmuck*
- *Spielwaren, Sportartikel*
- *Matratzen und Bettwaren*
- *Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte; ohne Einbaugeräte)*
- *Musikinstrumente und Musikalien*
- *Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör*
- *Medizinische und orthopädische Artikel*
- *Blumen (Schnittblumen, Blumenbinderzeugnisse, Trockenblumen)*
- *Zoologischer Bedarf und lebende Tiere*
- *Kunstgegenstände, Bilder, -rahmen, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel*

b) Ausnahmsweise kann zugelassen werden Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten in funktionalem räumlichem Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb, wobei die entsprechende Verkaufsfläche der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs untergeordnet sein muss und eine Verkaufsfläche von 50 qm nicht überschreiten darf.

Einschließlich der 4. Änderung, Januar 2000
Einschließlich der 5. Änderung, April 2001
Einschließlich der 6. Änderung, März 2002
Einschließlich der 7. Änderung, August 2005
Einschließlich der 8. Änderung, Oktober 2007
Einschl. der Änd. und Ergänzungen gem. Ratsbeschluß vom 11.12.2007
Einschließlich der vereinfachten Änd. gem. Ratsbeschluß vom 19.02.2008
Einschließlich der vereinfachten Änd. gem. Ratsbeschluß vom 24.06.2008
Einschließlich der vereinfachten Änd. gem. Ratsbeschluß vom 09.02.2010
Einschließlich der vereinfachten Änd. gem. Beschluß vom 21.04.2011
Einschließlich der vereinfachten Änd. gem. Beschluß vom 18.09.2015
Einschließlich der vereinfachten Änd. gem. Beschluß vom 17.05.2017
Einschließlich der 9. Änderung, Oktober 2020

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI	Mischgebiet
GE	Gewerbegebiet siehe textliche Festsetzungen Nr. 1 - 3
GI	Industriegebiet siehe textliche Festsetzungen Nr. 1 - 3

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze
0.7	Grundflächenzahl
(1.4)	Geschoßflächenzahl
6.0	Baumassenzahl
h max.=	maximale Bauhöhe s. textliche Festsetzungen Nr. 4

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o	Offene Bauweise
a	Abweichende Bauweise siehe textliche Festsetzung Nr. 5
	Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie, auch als Abgrenzung gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Einfahrtsbereich
Bereich ohne Ein - und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünfläche

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ - UND ERHALTUNGSBINDUNG

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung
Zu erhaltender Sträucher- und Heckenbestand
Zu erhaltender Baumbestand
Zu erhaltende Einzelbäume

WALD

Wald

FLÄCHE FÜR DIE VER-UND ENTSORGUNG

Fläche für die Ver- und Entsorgung
(F) Funkmast, h max. = 36,00 m

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,70 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten
Fläche für die Wasserwirtschaft
St Fläche für Stellplätze

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Vorhandene Flurstücksgrenze
188 Vorhandene Flurstücksnummer
Vorhandene Gebäude
Gewässer
Vorhandene 10kV - Kabel
Vorhandene 10kV - Freileitung mit Schutzstreifen
Vorhandene Trafostation
Parzellengrenzen und Gebäude nicht katasteramtlich eingemessen - hinweislich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1) § 1 (4) BauNVO

Gem. § 1 (4) BauNVO wird das Gewerbe- und Industriegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt.
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Immissionsgrad wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 1990 unter der lfd. Nr. (Abstandsklassen) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind in den entsprechenden Bereichen des Plangebietes festgesetzt.
Für den Geltungsbereich der 9. Änderung gilt die Abstandsliste 2007 (s. Anlage zur Begründung).

2) § 31 (1) BauGB

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Immissionsgrad der nächst niedrigeren Abstandklasse (höheres Abstandserfordernis), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

2a) Im Rahmen der unter 1) festgesetzten Nutzungsgliederung des Gewerbe- und Industriegebiets sind Betriebe und Anlagen im Bereich der 9. Änderung, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, ausgeschlossen.

3) ~~Im gesamten Gewerbe- und Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel-, Drogerie-, Textil-, Schuh - und Lederwaren sowie Elektrowaren der Unterhaltungselektronik ausgeschlossen.~~

textliche Festsetzung Nr. 3 siehe nebenstehend

4) § 18 (1) Bau NVO

Die im Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzte maximale Bauhöhe kann im Einzelfall durch betriebsbedingte Baukörperteile ausnahmsweise überschritten werden. Bezugspunkt ist die von der Stadt anzugebende Höhe der zugeordneten Erschließungsstraße.

5) § 22 (4) Bau NVO

Auf den einzelnen Baugrundstücken sind Gebäude in offener Bauweise zu errichten, wobei jedoch eine Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m als abweichende Bauweise zugelassen sind.

6) § 9 (1) Nr. 25a BauGB vereinfachte Änderung gemäß Ratsbeschluß vom 18.09.2015

~~a) Auf den privaten Stellplatzflächen ist anteilig je angefangene 4 Stellplätze mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen.~~

~~b) Fassaden von gewerblich genutzten Hallenbauten sind zu begrünen. Der Anteil der zu begrünenden Fläche muß mindestens 50% der geschlossenen Wandfläche einnehmen.~~

~~c) Die Grundstücksgrenzen zu benachbarten Gewerbegrundstücken sind jeweils in 2,0 m Breite (d.h. insgesamt 4,0 m) mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen.~~

~~d) Die Grundstücksfläche zur angrenzenden Verkehrsfläche ist in 2,0 m Breite mit bodenständigen Gehölzen einzugrünen. Eine notwendige Einfriedigung darf erst hinter der Fläche zur Anpflanzung erfolgen und ist in ganzer Höhe zu begrünen.~~

7) § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen bzw. Grünflächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Sicherung des Begrünungszieles ist mit dem Bauantrag ein Freiflächenplan (Begrünungs- und Pflegeplan) einzureichen.

vereinfachte Änderung gemäß Ratsbeschluß vom 18.09.2015
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen
Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Baukörperhöhe (h max.) im geometrischen Mittelpunkt des Hauptbaukörpers ist die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche des Daimlerrings.
Die Bezugshöhen sind im Bebauungsplan eingetragen.

Abstandsliste 1990

Für die 9. Änderung gilt die Abstandsliste 2007, siehe Anlage zur Begründung

HINWEISE

1) Für den Bebauungsplanbereich besteht ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1Jahr nachSatzungsbeschluß zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baubeginn durchzuführen. In der Bauvorlage ist gem. § 2 (2) Nr. 13 BauPüfVO (Verordnung über bautechnische Prüfungen) im Freiflächenplan 1:100 ein nachprüfbarer Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beizufügen.

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

3) Im Baugenehmigungsverfahren ist sicher zu stellen, daß die anzusiedelnden Gewerbe- und Industriebetriebe mit anderen als häuslichen Abwässern ihre Abwässer erforderlichenfalls so vorbehandeln, daß sie schadlos der Kanalisation und Kläranlage zugeführt werden können.

4) **ARTENSCHUTZ**
- dieser Hinweis gilt nur für den Geltungsbereich der 9. Änderung
Mit der gem. Artenschutzprüfung (NUMENIUS 2013) im Detail dargelegten strikten Einhaltung der vorgegebenen Zeitfenster und ökologischen Baubegleitung der Fällarbeiten, der Abfischung des Teiches, sowie der rechtzeitigen Anbringung von temporären (an Nachbargebäuden und Bäumen) und dauerhaften (in Waldungen und den Neubauten) Ersatzquartieren (Fledermauskästen und Quartierssteinen) im näheren Umfeld der Baumaßnahme, sind werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst.

5) **EINSICHTNAHME 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 Bauamt der Stadt Sassenberg, Rathaus, Schürenstraße 17, 48336 Sassenberg - innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 26.06. 1984 (GV NW S. 419) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW S. 432).

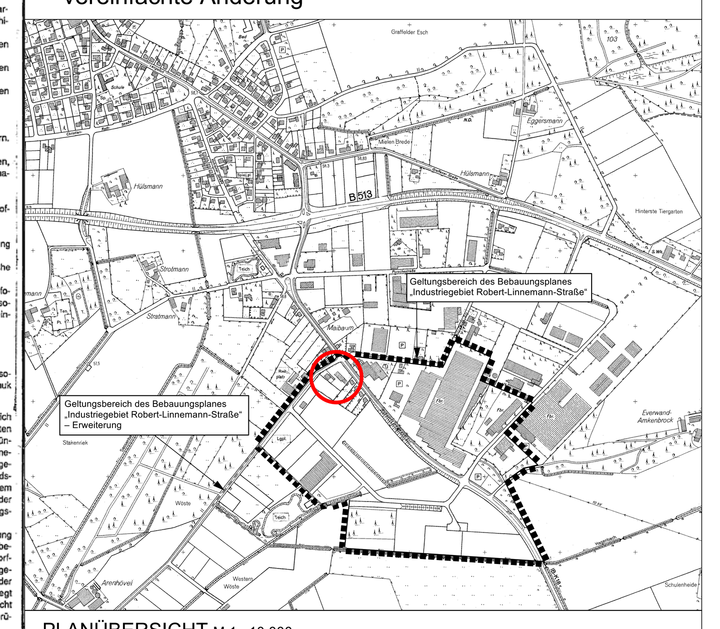
§§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV NW S. 141).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.1986.

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 24.07.1985 (BGBl I S. 1586).

STADT SASSENBERG

BEBAUUNGSPLAN
„INDUSTRIEGEBIET ROBERT-LINNEMANN-STRASSE"
– vereinfachte Änderung



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM	30.05.2022	vereinfachte Änderung gemäß Ratsbeschluss vom 25.05.2022	NORDEN
		die Änderung ist in rot eingetragen	
PL[GR]	175 / 82		
BEARB.	L.H./BO	0 10 20 30 40 60 m	
M.	1 : 1.000		

BÜRGERMEISTER

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