

**ÄNDERUNGSVERFAHREN** für die 4. 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

**FÜR DIE 4. VEREINFACHTE ÄNDERUNG**

1 Erweiterung der überbaubaren Fläche nach Süd-Osten um 4,5 m.

**RECHTSGRUNDLAGEN Ursprungsplan**

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der zuletzt geänderten Fassung. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466). Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58). § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218). §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung v. 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz v. 12.12.1997 (GV NW S. 458). § 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juni 1989 in der zuletzt geänderten Fassung. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der zuletzt geänderten Fassung. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880) in der zuletzt geänderten Fassung. Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 24.07.1985 (BGBl. I S. 1586), in der zuletzt geänderten Fassung.

**HINWEISE**

**DENKMÄLER**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfabungen 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).

**PFLANZGEBOT**

Für den westlich des Hagenbachs gelegenen Bebauungsplanbereich soll ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baubeginn durchzuführen.

**AUSGLEICHSMAßNAHMEN/ STÄDTEBAULICHER VERTRAG**

Die Umsetzung der außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegenen, gem. § 1 a BauGB zum Ausgleich des durch die Planung verursachten Eingriffs erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Eingriffsverursacher und der Stadt gesichert.

**ALLLASTEN**

Ein Verdacht auf Alllasten besteht im Plangebiet nicht.

**WALDSCHUTZ**

Zum Schutz vor Waldbränden sind die in den §§ 46 (genehmigungspflichtige Anlagen) und 47 (Waldgefährdung durch Feuer), Landesforstgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.04.1980, gemachten Auflagen zu beachten.

Kataster:  
Stand: 25.02.2022  
Drees & Hoersch GbR  
Vermessung, Immobilienbewertung, Bodenmanagement  
Hohenzollernring 4748145 Münster  
Tel. 0251 / 1 33 33 - 21 Fax 0251 / 29 79 87 96  
becker@drees-hoersch.de

**PLANZEICHENERLÄUTERUNG**  
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

GI Industriegebiet siehe textliche Festsetzung Nr. 1, 2 und 3

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

0,7 Grundflächenzahl  
H max = Maximale Baukörperhöhe bezogen auf derzeitig gewachsenes Geländeniveau siehe textliche Festsetzung Nr. 4

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

a Abweichende Bauweise  
Baugrenze

**VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie

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

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung  
RRB Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB**

Wasserflächen  
Fläche für die Wasserwirtschaft

**FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB  
● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO  
▨ nur Lagerflächen zulässig

**BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB**

○ Vorhandene Flurstücksgrenze  
123 Vorhandene Flurstücksnummer  
▨ Vorhandene Gebäude

**TEXT**

**FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**

**1) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO**

Das Industriegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt.

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Immissionsgrad wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 1998 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.04.1998) unter der lfd. Nr. (Abstandsklasse) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

§ 31 (1) BauGB (HINWEISLICH)

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandsformalis), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

**2) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO**

Im Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtbedeutsamen Sortimenten gem. Einzelhandelsverbot vom 20.06.1996 (MBL. NW. 1996 S. 922.), Teil A und B ausgeschlossen.

Das sind :

- |  |                                    |
|--|------------------------------------|
| Teil A   | Teil B                             |
| - Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation                          | - Teppiche (ohne Teppichboden)     |
| - Kunst, Antiquitäten  | - Blumen                           |
| - Baby-, Kinderartikel   | - Campingartikel                   |
| - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe   | - Fahrräder und Zubehör, Mofas     |
| - Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren                               | - Tiere und Tiermahrung, Zoartikel |
| - Foto, Optik  |                                    |
| - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe |                                    |
| - Musikalienhandel   |                                    |
| - Uhren, Schmuck   |                                    |
| - Spielwaren, Sportartikel   |                                    |
| - Lebensmittel, Getränke   |                                    |
| - Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren   |                                    |

oder vergleichbare Warengruppen, die vornehmlich in Innenstädten angeboten werden.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben. Der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit muß dabei deutlich überwiegen.

**3) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO**

In dem mit \* gekennzeichneten Industriegebiet sind die gem. § 9 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleiter und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**4) Gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO**

Die Baukörperhöhe wird im Industriegebiet mit maximal 12,0 m zugelassen. Bezugspunkt ist die zugeordnete Erschließungsstraße. Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

**5) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO**

Im Industriegebiet ist abweichende Bauweise festgesetzt, um eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m grundsätzlich zuzulassen. Dabei sind die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten.

**6) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

a) Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft östlich des Hagenbachs und entlang des an der Südgrenze verlaufenden Gewässers wird gem. § 9(1) Nr. 25a BauGB die Anpflanzung von Gehölzgruppen festgesetzt. In Abständen von ca. 30 m sind gruppenweise Pflanzungen von je 50 qm Fläche vorgesehen. Zu verwenden sind heimische, standortgerechte Gehölze (Erle, Weide, Esche).

b) Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

**7) Gem. § 9 (1a) BauGB**

Gem. § 9 (1a) BauGB werden die externen Ausgleichsmaßnahmen dem durch die Planung verursachten Eingriff insgesamt als Ausgleich zugeordnet. Die Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die Abrechnung der entstehenden Kosten nach den Verteilungsmaßstäben gem. § 135b BauGB.

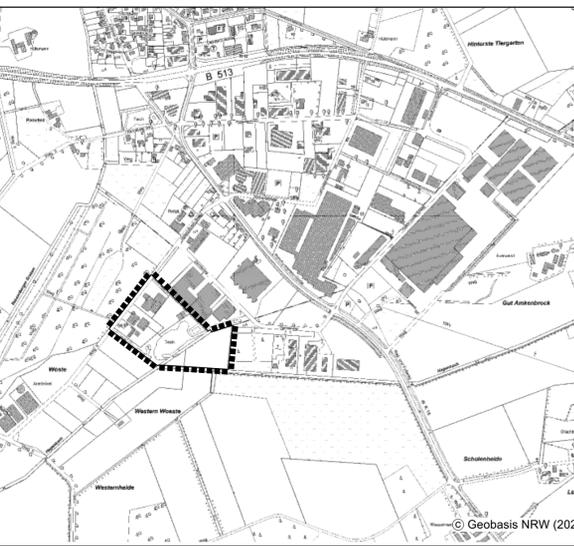
8) In der mit ▨ gekennzeichneten Fläche innerhalb der überbaubaren Fläche sind ausschließlich Lagerflächen zulässig.

Einschließlich der 1. vereinfachten Änderung gem. Beschluss vom 05.02.2013  
Einschließlich der 2. vereinfachten Änderung gem. Beschluss vom 16.07.2014  
Einschließlich der vereinfachten Änderung gem. Beschluss vom 04.01.2017

**Stadt Sassenberg**



**Bebauungsplan „Industriegebiet Robert-Linnemann-Straße“ – 1. Erweiterung**  
**4. vereinfachte Änderung**



Planübersicht 1 : 10.000	Stand	30.05.2022	4. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB
Bearb.	L.H. / VI / Bo		
Plangröße	90 x 60		
Maßstab	1 : 1.000		
Planbearbeitung:			

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