



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
H max: Maximale Gebäudehöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße "Zum Hilgenbrink", siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

E Nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Zweckbestimmung:
< F + R > Fußweg / Radweg

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Parkanlage Bürgerwald

FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB

Fläche für Wald

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, 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
M1 M2.1 M2.2 siehe Textliche Festsetzung Nr. 5

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

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

KENNZEICHNUNGEN

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes „Sassenberg Ost“
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes „Sassenberg Ost“

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze
Flur 10 Flurnummer
Flurstücksgrenze
123 Flurstücksnummer
1 Gebäude mit Hausnummer
* Gebäude nicht katasteramtlich eingemessen
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
vorhandene Kanaldeckelhöhen in m ü NHN
Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
Dachneigung

FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
Dachneigung

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) unzulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist in der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Straße „Zum Hilgenbrink“. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, in den dafür festgesetzten Bereichen oder im seitlichen Grenzabstand, und zwar bis zur Höhe der Gartenseitigen = rückwärtigen Baugrenze zulässig.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHN EINHEITEN IN WOHN GEBÄUDEN
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude (Einzelhaus) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
5.1 Die mit M 1 gekennzeichnete Fläche ist als gestufter Waldrand mit Krautsaum gem. Grünordnungsplan zu entwickeln.
5.2 Die mit M 2.1 gekennzeichnete Fläche ist als Bürgerwald gem. Grünordnungsplan zu entwickeln.
5.3 Die mit M 2.2 gekennzeichnete Fläche ist als Feuchtwald gem. Grünordnungsplan zu entwickeln.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
6.1 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste flächendeckend zu begrünen. Bezüglich der Detailplanung wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.
6.2 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen. Bezüglich der Detailplanung wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.

FESTSETZUNGEN GEM. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. VORGARTEN

Die Vorgartenbereiche, als Vorgarten gilt der Bereich zwischen der erschließungsseitigen Straßenbegrenzungslinie der Straße „Zum Hilgenbrink“ und der Gebäudelucht sowie der gedachten Verlängerung der Gebäudelucht parallel zur Straßenbegrenzungslinie, sind von Versiegelung freizuhalten und als Vegetationsfläche (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Das Planzgebot gilt nicht für befestigte und versiegelte Flächen wie z.B. Zuwegungen, Hauseingänge, Stellplätze und Müllabstellplätze. Diese sind innerhalb der Vorgärten je Grundstück bis zu maximal 50% zulässig.

HINWEISE

- DENKMALSCHUTZ
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, paläontologische Bodenfunde (Fossilien) 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 des betroffenen Grundstücks 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.
Um im Rahmen zukünftiger baulicher Entwicklungen eine Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszuschließen, sind nachfolgende Maßnahmen in Abstimmung mit der Stadt Sassenberg sowie der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreis Warendorf erforderlich und die Umsetzung innerhalb des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen:
- GRÜNORDNUNGSPLAN
Den Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB liegt ein Grünordnungsplan zugrunde.
- ALTLASTEN
Im Westen und Osten des Plangebietes befinden sich Altlastenflächen, die gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB „Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet sind. Bei dem östlichen Teilbereich handelt es sich um die im Altlastenkataster geführte Altablagerung „Müllkippe Hilgenbrink“ und bei dem westlichen Teilbereich um das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Gerco.
Gutachterliche Untersuchungen haben ergeben, dass innerhalb der Kennzeichnungen Belastungen des Untergrundes mit umweltgefährdenden Stoffen und Gasen vorliegen.
Die Vorgaben der vorliegenden Altlastenuntersuchungen und Gasmessungen der Ingenieurbüros (GEÖlogik; Wilbers & Oeder GmbH, Münster und UCL Umwelt Control Labor GmbH, Lünen) sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Die Verpflichtung zur Erfüllung der grundstücksbezogenen erforderlichen Schutzmaßnahmen werden vertraglich über die Kaufverträge zwischen der Stadt Sassenberg als heutige Eigentümerin des Plangebietes und den künftigen privaten Eigentümern festgehalten. Die Umsetzung der in den Gutachten genannten notwendigen Sanierungsmaßnahmen (siehe nachfolgende Auflistung) sind im Rahmen der Baugenehmigung zwingend nachzuweisen.

- Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung von Kellergeschossen unzulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Nutzung der Freiflächen als Nutzgärten unzulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist die dauerhafte Freilegung und / oder Förderung von Grundwasser unzulässig. Die Trinkwasserversorgung ist ausschließlich über das öffentliche Netz sicherzustellen.
- Je Baugrundstück ist durch die künftigen Bauherren eine öffentlich zugängliche Bodenporengasmesstelle zu errichten. Die Zugänglichkeit der Bodenporengasmesstellen ist sicherzustellen und die regelmäßige Kontrollmessung auf Methan zu gewährleisten.
- Je Wohngebäude ist durch die künftigen Bauherren die Errichtung von zusätzlichen Entgasungsmöglichkeiten für das Methan in Form einer unterirdischen passiven Gasdrainage (Schottertragschicht ohne Nullkorn, z.B. Körnung 5/45 mit freier Abführung des Methans an die Oberfläche/Atmosphäre) vorzunehmen.
- Je Baugrundstück ist durch die künftigen Bauherren eine vollständige Überdeckung des Grundstückes durch eine 35 cm mächtige Abdeckschicht aus sauberem Boden zur Vermeidung des Direktkontaktes Boden – Mensch vorzunehmen. Dabei ist zwingend die Errichtung einer Grabessperre (z.B. Geotextil) zwischen der Auffüllung und der Abdeckschicht vorzusehen.
- Im Allgemeinen Wohngebiet beauftragt und kontrolliert die Stadt Sassenberg die Entnahme und Durchführung von Oberbodenmischproben (15-25 Einstiche) auf zwei Teilflächen gem. BBoSchV, zur analytischen Nachweisführung, dass der Oberboden im Bereich der durch die Entsiegelung freigelegten schadstoffhaltigen Auffüllungen (im Zuge der Rückbaumaßnahmen der Bestandsgebäude der Firma GERCO) in einem Tiefenbereich von mindestens 35 cm die Prüfwerte für Wohnungsbau einhält und ein Kontakt mit belasteten Bodenbestandteilen ausgeschlossen wird.
- Zwischen der Altablagerung „Hilgenbrink“ und der geplanten Wohnbebauung ist, durch die Stadt Sassenberg, die Errichtung einer Gassperre (z.B. in Form eines Gasabfanggrabens) entlang der gesamten östlichen Grenze der geplanten Wohnbebauung, wobei die Sohle der Sperre min. auf die gewachsene Bodenschicht reichen sollte, zu vollziehen.
- ARTENSCHUTZ
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sind gem. § 39 BNatSchG Gehölzentfernungen (Fällung, Rodung, „auf den Stock setzen“) in der Zeit vom 01.03 bis zum 30.09 eines jeden Jahres verboten.
- BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird seitens der Stadt Sassenberg kein Genehmigungsverfahren freigestellt.
ÜBERSCHWEMMUNGS GEBIET
Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der festgesetzten Grenze des Überschwemmungsgebietes der Hessel. Derzeit stellen die Hochwasserrisiko- und Hochwassergefahrenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen - Teilabschnitt Ems keine Hochwassergefahr im Plangebiet dar. Im Hinblick auf die zunehmenden Starkregenereignisse wird darauf hingewiesen ggfs. private bauliche Schutzvorkehrungen zu treffen.
- 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

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 (Bauutzungsverordnung - 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.
Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 13.04.2022 (GV. NRW. 2022 S. 662)

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Stand: 24.06.2019
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
„den _____“
Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt Sassenberg hat am 17.01.2019 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Dieser Beschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Sassenberg, den _____

Bürgermeister Schriftführer

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom 25.01.2019 bis 15.02.2019 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 _____ 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

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom _____ bis _____ 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 die 1. Änderung des Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Sassenberg, den _____

Bürgermeister Schriftführer

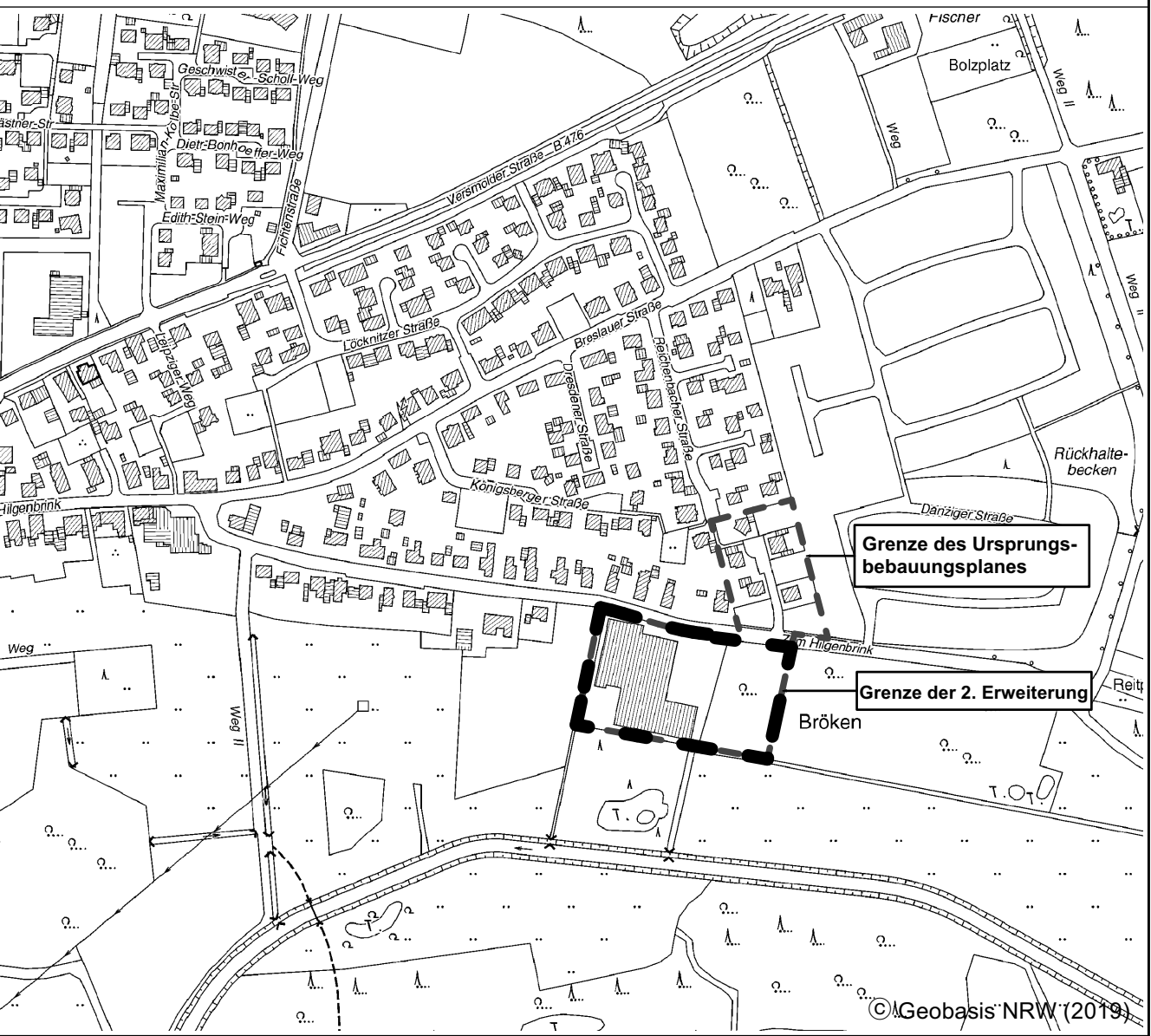
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Sassenberg, den _____

Bürgermeister

STADT SASSENBERG

BEBAUUNGSPLAN

„SASSENBERG OST - 2. ERWEITERUNG“ – 1. ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	09.11.2022		
PL	GR	90 x 60	
BEARB.	Bo / VI.		
M.	1 : 1.000		
BÜRGERMEISTER		PLANBEARBEITUNG	
		WP / WoltersPartner Stadtplaner GmbH Dortmunder Straße 15 · D-48683 Geseke Telefon 02541 9408-0 · Fax 9408-100 stadtplanung@wolterspartner.de	