FÜR DIE 16. ÄNDERUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 16. Änderung

1. Änderung von Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel" gem. § 11 BauNVO in „Mischgebiet" gem. § 6 BauNVO
2. Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 11,50 m Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 2b.
3. Anpassung der überbaubaren Fläche
4. Erhöhung der Grundflächenzahl GRZ von 0,4 auf 0,6 Streichung der Geschoßflächenzahl
5. Reduzierung der Dachneigung von 40 - 50° auf 20 - 30 ° Streichung der Festsetzung einer Traufhöhe

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt hat am _____ gem. § 2 i.V.m § 13a des Baugesetzbuches die 16. 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 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 __. __. ____ einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Sassenberg, den __. __. ____

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am __. __. ____ gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 16. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Sassenberg, den __. __. ____

Bürgermeister Schriftführer

Diese 16. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom__. __. ____ bis__. __. ____ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
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 16. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen . Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Sassenberg, den __. __. ____

Bürgermeister Schriftführer

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 16. 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), 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), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), 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 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), 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.

Landschaftsgesetz NRW (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568) in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), 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) vom 02.05.2013 (BGBl. I S. 973, 3756), in der zuletzt geänderten Fassung.

B E B A U U N G S P L A N S A S S E N B E R G

T E I L P L A N ‹ P O G G E N B R O O K › M. 1:1000

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

Im festgesetzten SO [1] " Sonstigen Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel " wird die Verkaufsfläche beschränkt:
SO - Verkaufsfläche max. 1460 qm;
Lebensmittelmarkt max. VK 975 qm zusätzlich Backshop max. VK 75 qm
Baufachmarkt, Märkte für Tiernahrung, Gartenmarktspezifische Erzeugnisse und Campingartikel max. VK 380 qm
Textilmarkt 380 qm Verkaufsfläche
Zulässig ist die Nutzung Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleiter — ergänzt gem. Ratsbeschluss vom 10.02.2015

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

2a) Die Firsthöhe wird im SO [1] mit maximal 10,00 m, die Traufhöhe mit maximal 6,50 m zugelassen.
Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Fichtorfer Straße (B 476).

2b) Die Firsthöhe wird im MI [1] mit maximal 11,50 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die angrenzende fertige Erschließungsstraße „Fichtorfer Straße"

3) **Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

Auf den Stellplatzflächen im festgesetzten SO [1] "Sonstigen Sondergebiet - Lebensmittelmarkt " ist ein- teilig je 4 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.

Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neu-anpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

4) **Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (BauNVO)**

Im festgesetzten SO [2] Sonstiges Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel - „Lebensmittelmarkt" sind folgende Nutzungen zulässig:
- Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.300 qm
- eine bestehende Wohneinheit im Obergeschoß

5) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO
In dem mit **MI** * gekennzeichneten Mischgebiet sind die zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 3, 7 und § 6 (3) Nr. 8 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, Tankstellen und Vergnügungsstätten) unzulässig.
Als zentrenrelevant für den Stadtkern von Sassenberg gelten:

Nahversorgungsrelevante Sortimente (für die Innenstadt auch zentrenrelevant)
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
- Apotheken (Arzneimittel)
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel

Örtliche Sortimente
- Tiernahrung (mit Heim- und Kleintierfutter)

Zentrenrelevante Sortimente
- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren (Weißgeräte)
- Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungs-zubehör (ohne Möbel)
- Spielwaren, Sportartikel
- elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte; ohne Einbaugeräte)
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Blumen (Schnittblumen, Blumenbindereizeugnisse, Trockenblumen)
- Kunstgegenstände, Bilder, -rahmen, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Foto/Optik
- Uhren/Schmuck
- Matratzen und Bettwaren
- Musikinstrumente und Musikalien
- Medizinisch und orthopädische Artikel
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere

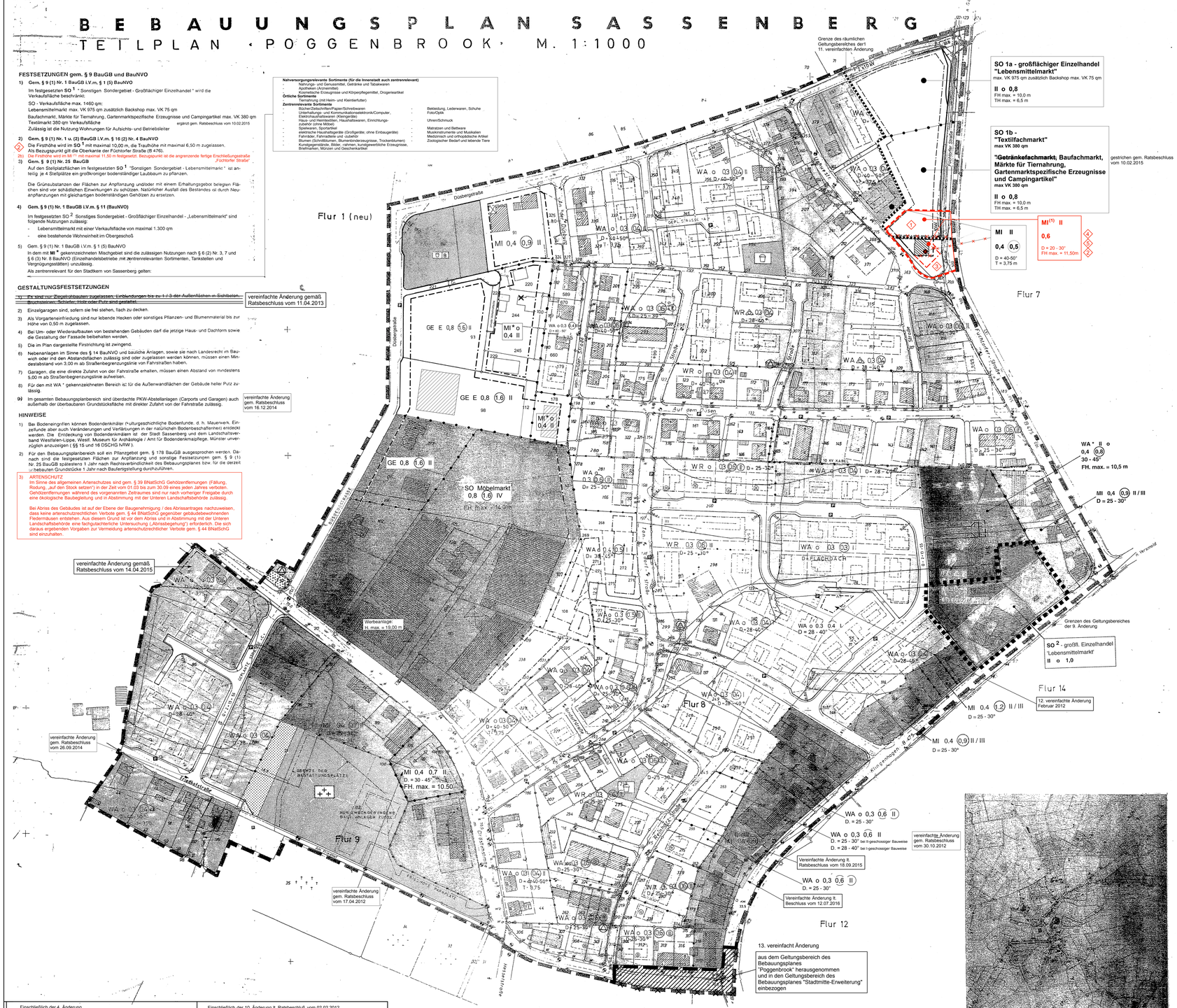
GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

1) ~~Es sind nur Ziegelrohrbauten zugelassen. Ausnahmen bis zu 1 / 3 der Außenflächen in Sichtbeton, Blockmauerwerk, Schalen, Holz oder Putz sind gestattet.~~ — vereinfachte Änderung gemäß Ratsbeschluss vom 11.04.2013
2) Einzelgaragen sind, sofern sie frei stehen, flach zu decken.
3) Als Vorgartenein friedung sind nur lebende Hecken oder sonstiges Pflanzen- und Blumenmaterial bis zur Höhe von 0,50 m zugelassen.
4) Bei Um- oder Wiederaufbauten von bestehenden Gebäuden darf die jetzige Haus- und Dachform sowie die Gestaltung der Fassade beibehalten werden.
5) Die im Plan dargestellte Firstrichtung ist zwingend.
6) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, sowie sie nach Landesrecht im Bau-wich oder ind den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, müssen einen Min-destabstand von 3,00 m ab Straßenbegrenzungslinie von Fahrstraßen haben.
7) Garagen, die eine direkte Zufahrt von der Fahrstraße erhalten, müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m ab Straßenbegrenzungslinie aufweisen.
8) Für den mit WA * gekennzeichneten Bereich ist für die Außenwandflächen der Gebäude heller Putz zu-lässig.
9) Im gesamten Bebauungsplanbereich sind überdachte PKW-Abstellanlagen (Carports und Garagen) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit direkter Zufahrt von der Fahrstraße zulässig. — vereinfachte Änderung gem. Ratsbeschluss vom 16.12.2014

HINWEISE

1) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (=ältugesschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Ein-zelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Sassenberg und dem Landschaftsver-band Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unver-züglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
2) Für den Bebauungsplanbereich soll ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Da-nach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes bzw. für die derzeit überbauten Grundstücke 1 Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen.
3) 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. Gehölzentfernungen während des vorgenannten Zeitraumes sind nur nach vorheriger Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung und in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde zulässig.

Bei Abriss des Gebäudes ist auf der Ebene der Baugenehmigung / des Abrissantrages nachzuweisen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 BNatSchG gegenüber gebäudebewohnenden Fledermäusen entstehen. Aus diesem Grund ist vor dem Abriss und in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde eine fachgutachterliche Untersuchung („Abrissbegehung") erforderlich. Die sich daraus ergebenden Vorgaben zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 BNatSchG sind einzuhalten.


Flur 1 (neu)
Flur 7
Flur 8
Flur 9
Flur 10
Flur 12
Flur 14
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 11. vereinfachten Änderung
SO 1a - großflächiger Einzelhandel "Lebensmittelmarkt" max. VK 975 qm zusätzlich Backshop max. VK 75 qm
II o 0,8 FH max. = 10,0 m TH max. = 6,5 m
SO 1b - "Textilfachmarkt" max VK 380 qm
"Getränkefachmarkt; Baufachmarkt, Märkte für Tiernahrung, Gartenmarktspezifische Erzeugnisse und Campingartikel" max VK 380 qm
II o 0,8 FH max. = 10,0 m TH max. = 6,5 m
gestrichen gem. Ratsbeschluss vom 10.02.2015
MI II 0,4 0,5 D = 40-50° T = 3,75 m
MI(1) II 0,6 D = 20 - 30° FH max. = 11,50m
WA o 0,3 0,4 II D = 25 - 30°
WA o 0,3 0,4 I D = 28 - 40°
WA o 0,3 0,6 II D = 25 - 30°
WA o 0,3 0,6 II D. = 25 - 30° bei II-geschossiger Bauweise
D. = 28 - 40° bei I-geschossiger Bauweise
WA * II o 0,4 0,8 30 - 45° FH. max. = 10,5 m
MI 0,4 0,9 II / III D = 25 - 30°
MI 0,4 0,7 II D = 30 - 45° FH. max. = 10.50
GE E 0,8 1,6 II
GE 0,8 1,6 II
SO Möbelmarkt 0,8 1,6 IV
SO 2 - großfl. Einzelhandel "Lebensmittelmarkt" II o 1,0
Grenzen des Geltungsbereiches der 9. Änderung
Grenzen der Geltungsbereiches der 13. vereinfachten Änderung
Dorbaumstraße
Dorbaumstraße
Fichtorfer Straße
Grenzstraße
Grenzstraße
Ostbahnstraße
Ostbahnstraße
Hauptstraße
Hauptstraße
Kirchstraße
Kirch