

FÜR DIE 2. ÄNDERUNG

■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung

Änderung der festgesetzten Dachneigung und Baukörperhöhe

Festsetzung einer 5,50 m breiten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 1c) für den Geltungsbereich der 2. Änderung. Die bestehende textliche Festsetzung Nr. 1b) gilt nicht für den Geltungsbereich der 2. Änderung

Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 7c) für den Geltungsbereich der 2. Änderung

Aufnahme der Gestaltungsfestsetzung gemäß § 89 BauO NRW für den Geltungsbereich der 2. Änderung

Aufnahme des Hinweises zum Artenschutz

ÄNDERUNGSVERFAHREN für die 2. Änderung

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt hat am ... gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches diese 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am ... ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Bürgermeister

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

Bürgermeister

Diese 2. 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 ... In dieser Bekanntmachung sind die Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchzuführen.

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am ... gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 2. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes am ... ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

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).

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV NRW, S. 569), 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.



PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

MI Mischgebiet siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und Nr. 2

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

II	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl
FH max. =	Maximale Firsthöhe bezogen auf derzeitig gewachsenes Geländeneiveau siehe textliche Festsetzung Nr. 3
H max. =	Maximale Baukörperhöhe bezogen auf derzeitig gewachsenes Geländeneiveau siehe Festsetzung gem. § 89 BauO NRW

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

o Offene Bauweise
— Baugrenze

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

■ Straßenverkehrsflächen

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

■ Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Lärmpegelbereiche, siehe textliche Festsetzung Nr. 6

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

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 55 Vorhandene Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Flur 15 Flurnummer
- Vorhandene Gebäude

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

35 - 42 ° Dachneigung

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO**
 - Im Mischgebiet ist die nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) unzulässig.
 - Im gesamten Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit ortskernbedeutsamen Sortimenten gem. Einzelhandelsratl vom 20.06.1996 (MBl. NW. 1996 S. 922), Teil A und B mit mehr als 700 qm Einzelverkaufsfläche 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, Motor |
| - Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren | - Tiere und Tierhaltung, Zoofartikel |
| - 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/Ortskernen angeboten werden.

Ausnahme: Ausnahmestellen können zugelassen werden: Verkaufsstätten von in Planung befindlichen ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben. Der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit muß dabei deutlich überwiegen.

- Im Geltungsbereich der 2. Änderung ist die zulässige Nutzung nach § 6 (2) Nr. 3 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten) unzulässig.

Als zentrenrelevant für den Stadtkern von Sassenberg gelten:

Nahversorgungsrelevante Sortimente (für die Innenstadt auch zentrenrelevant)

- Nahrungsmittel und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
- Apotheken (Arzneimittel)
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel

Örtliche Sortimente

- Tierhaltung (mit Heim- und Kleintierfütter)

Zentrenrelevante Sortimente

- | | |
|--|---|
| - Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren | - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe |
| - Unterhaltungselektronik 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 | - Medizinisch und orthopädische Artikel |
| - Blumen (Schneeballen, Blumenbödenzweige, Trockenblumen) | - Zoologischer Bedarf und lebende Tiere |
| - Kunstgegenstände, Bilder, -rahmen, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel | |

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

Im gesamten Mischgebiet ist die Ausnahme gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Die festgesetzte Firsthöhe der zweigeschossigen Gebäude darf die Höhe von 9,50 m bezogen auf das derzeitige natürlich gewachsene Geländeneiveau im geometrischen Mittelpunkt der überbauten Grundstücksfläche nicht überschreiten. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Sassenberg angegeben.

4) Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO

Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5) Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

vereinfachte Änderung gem. Ratsbeschluss vom 09.01.2013 - Festsetzung Nr. 5 wurde ersatzlos gestrichen

6) Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr der B 475 und der K 44 werden im Mischgebiet bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt.

Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrundegelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	erforderliches R _{w, res} des Außenbauteils in dB
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{w, res} hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/Rollädenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{w, res} zu berücksichtigen.

7) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbau oder Obstbaum zu pflanzen.
- Die zu erhaltenden bzw. anzupflanzenden Grünsubstanzen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.
 - Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung belegen Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

8) Gem. § 9 (1a) BauGB

Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden dem durch die Planung verursachten Eingriff insgesamt als Ausgleich zugeordnet. Die flächenhafte Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über das Kompensationsflächenkataster der Stadt Sassenberg.

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

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung wird festgesetzt, dass:

- Baukörper mit flachgeneigten Dächern bis 10° mit einer maximalen Baukörperhöhe von 5,0 m zulässig sind

HINWEISE

DENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgegeschichtliche Bodendenkmal, d. h. Mauerwerk, Einzelzelle aber auch Veränderungen und Verfallformen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Sassenberg und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich auszumelden (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

Der Beginn der Ausschachtungsarbeiten ist dem Westf. Museum für Archäologie 2 Wochen vorher anzuzeigen, damit ggf. eine baubegleitende Beobachtung organisiert werden kann.

LÄRMSCHUTZ

Aufgrund der bestehenden Lärmvorbelastung des Baugebietes durch die B 475 / K 44 ist den Bauherren zu empfehlen, eine geeignete Grundrissgestaltung der zu errichtenden Gebäude (lärmempfindliche Räume abgewandt von der Lärmquelle) vorzunehmen.

ARTENSCHUTZ

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass eine Entwertung von Gehölzen nicht während der Hauptblüte- und Aufzuchtzeiten, d. h. nicht vom 01.03. – 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) eines jeden Jahres durchgeführt werden darf. Die Fällung von Höhlenbäumen ist zudem nur nach fachgutachterlichem Ausschluss von geschützten Arten zulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN für die 3. Erweiterung

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), in der zuletzt geänderten Fassung.

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), in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung.

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

§ 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1995 (GV. NW. 1995 S. 926) in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), 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 24.07.1995 (BGBl. I S. 1586), in der zuletzt geänderten Fassung.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN für die 3. Erweiterung

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.

Für die Richtigkeit der kartografischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung,

Der Rat der Stadt hat am ... nach § 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ... ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Sassenberg, den ...

Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am ... gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Sassenberg, den ...

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am ... nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Sassenberg, den ...

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ... bis ... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Sassenberg, den ...

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am ... nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Sassenberg, den ...

Bürgermeister

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am ... ortsbüchlich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am ... Rechtskraft erlangt.

Sassenberg, den ...

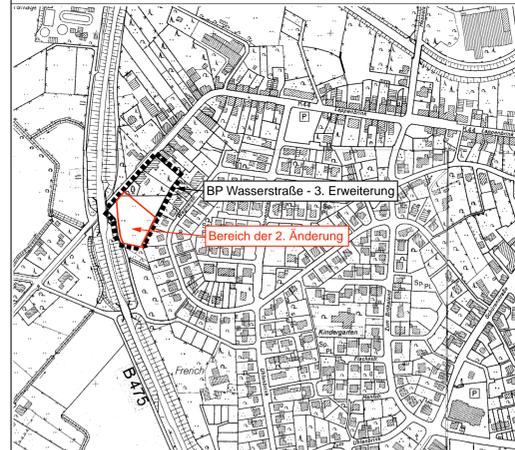
Bürgermeister

Einschließlich der vereinfachten Änderung vom 09.01.2013, Wolters Partner, Coesfeld

STADT SASSENBERG

BEBAUUNGSPLAN „WASSERSTRASSE“

3. ERWEITERUNG - 2. ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	Sept. 2002	Ursprungsplan
	25.10.2021	2. Änderung gemäß § 13a BauGB
PL ^{CR}	120 / 60	
BEARB.	Bo	
M.	1 : 500	