



### AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsverhältnisse (Stand des Liegenschaftskatasters) und die Redundanzfreiheit der Planung.

Der Rat der Stadt hat am 11.12.1979 nach § 2 des Bundesbaugesetzes beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 11.01.1980 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bürgermeister

Die Befolgung der Bürger an der Bauleitplanung hat für den Bebauungsplan „Vennstraße“ am 28.03.1980 und in der Zeit vom 31.03.1980 bis 28.04.1980 einschließlich gem. BBauG, für den Bebauungsplan „Vennstraße 1. Änderung“ in der Zeit vom 21.05.1984 bis 04.06.1984 einschließlich gem. BBauG, für den Bebauungsplan „Vennstraße 2. Änderung“ am 07.03.1985 gem. BBauG, stattgefunden.

Bürgermeister

Der Planungsausschuss des Rates der Stadt Sassenberg hat am 31.01.2002 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Bürgermeister

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

Bürgermeister

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

Bürgermeister

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am ortsüblich bekanntgemacht 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 NRW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt.

Bürgermeister

### RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 1, 2, 3, 3-12 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1979 (BGBl. I S. 2258, ber. BGBl. I S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 349)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)

(Planzettelverordnung 1981 (PlanZV 81) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 933)

§ 5 der Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 24.11.1982 (GV NW S. 753)

§ 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) vom 27.01.1970 (GV NW S. 90), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.1979 (GV NW S. 594).

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) vom 28.08.1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV NW S. 803).

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 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 vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 606), in der zuletzt geänderten Fassung.

### Erläuterungen zu den Rechtsgrundlagen

Die Fortführung des Bebauungsplanes „Vennstraße“ beginnt mit dem Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB.

Die bis dahin zu den Entwürfen

- Vennstraße am 28.03.1980 u. in der Zeit vom 31.03.1980 bis 28.04.1980 einschließlich gem. BBauG
- Vennstraße 1. Änderung in der Zeit vom 21.05.1984 bis 04.06.1984 einschließlich gem. BBauG
- Vennstraße 2. Änderung am 07.03.1985 gem. BBauG
- Vennstraße 3. Änderung (nicht durchgeführt) erfolgte Bürgerbeteiligung gem. § 2a (1) BauGB basiert auf den damals jeweils geltenden Rechtsgrundlagen BBauG, BauNVO, PlanZV und BauO NW.

Zudem sind erste Erdbebenrechtlich (ca. 14. Tage vor Beginn) dem LWL-Archäologie für Westfalen mitzuteilen und dem LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde Bodenentwässerungsvorhaben zu melden. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihrem Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten und die Flächen für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

Einschließlich der 1. Änderung  
Einschließlich der 2. Änderung  
Einschließlich der 3. Änderung  
Einschließlich durchgeführter vereinfachter Änderungen  
Einschließlich der vereinfachten Änderungen vom 28.04.2005  
Einschließlich der vereinfachten Änderungen vom 03.07.2007  
Einschließlich der 5. Änderung Februar 2007  
Einschließlich der vereinfachten Änderung vom 21.04.2010  
Einschließlich der vereinfachten Änderung vom 01.07.2010  
Einschließlich der vereinfachten Änderung gemäß Ratsbeschluss vom 13.12.2012  
Einschließlich der vereinfachten Änderung gemäß Ratsbeschluss vom 17.10.2013  
Einschließlich der vereinfachten Änderung gemäß Ratsbeschluss vom 03.03.2014  
Einschließlich der vereinfachten Änderung gemäß Ratsbeschluss vom 14.04.2015  
Einschließlich der vereinfachten Änderung gemäß Ratsbeschluss vom 18.09.2015  
Einschließlich der vereinfachten Änderung gemäß Ratsbeschluss vom 15.12.2015  
Einschließlich der vereinfachten Änderung gemäß Ratsbeschluss vom 18.02.2016  
Einschließlich der 6. Änderung gemäß § 13a BauGB vom 12.02.2018  
Einschließlich der vereinfachten Änderung gemäß Beschluss vom 08.06.2018  
Einschließlich der 8. Änderung gem. § 13a BauGB, Satzungsbeschluss vom 29.04.2021

Dieser Bebauungsplan besteht aus zwei Blättern. Blatt West und Blatt Ost

## STADT SASSENBERG

### BEBAUUNGSPLAN

#### "VENNSTRASSE" - FORTFÜHRUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM 30.05.2022 10. Änderung

PL 04

BEARB. BO

M. 1 : 1.000

BÜRGERMEISTER PLANBEARBEITER WP/WoltersPartner

### FÜR DIE 10. ÄNDERUNG

- ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 10. Änderung
- ■ ■ ■ Erweiterung der überbaubaren Fläche
- ■ ■ ■ Änderung der Geschossigkeit von I-geschossig auf II-geschossig
- ■ ■ ■ Festsetzung einer maximalen Baukörperhöhe
- ■ ■ ■ Änderung der festgesetzten Dachneigung von 48-55° auf 20-25°
- ■ ■ ■ Streichung der festgesetzten Hauptfristrichtung

### ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt hat am ... gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die 10. vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB.

Dieser Beschluss ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bürgermeister Schriftführer

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde die betroffene Öffentlichkeit in der Zeit vom ... bis ... einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt.

Bürgermeister

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom ... bis ... einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt.

Bürgermeister

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

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.

Bürgermeister

### RECHTSGRUNDLAGEN für die 10. Änderung

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 21.11.1977 (BGBl. I S. 3786).

Planzettelverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 551), 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. 856), 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. 2385), 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 (LNaNSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.02.2002 (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

siehe Erläuterungen zu den Rechtsgrundlagen

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

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

WA Allgemeines Wohngebiet

MI Mischgebiet

siehe Erläuterungen zu den Rechtsgrundlagen

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

I, 2 Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse - zwingend

0,4 Grundflächenzahl

0,0 Geschosflächenzahl

H,max = Maximale Bauhöhe

TH,max = Maximale Traufhöhe

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

Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig

Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig

Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

g Geschlossene Bauweise

Baugrenze

#### FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf

Schule

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Sporthallen

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindergärten

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- F/R Fußweg / Radweg
- V verkehrsbenutzter Bereich (Funktionsmischung)
- L landwirtschaftliche Wegemilche
- Ö öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung
- B begleitendes Grün als Bestandteil der Verkehrsfläche

#### FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

Flächen für Ver- und Entsorgung

Umfornstation

#### GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Parkanlage, gestaltete Grünfläche

Spielfeld (Spielbereich) C lt. Rd. Erf. des Innenministers NW vom 31.07.1974

Spielfeld (Spielbereich) B lt. Rd. Erf. des Innenministers NW vom 31.07.1974

Sportanlage

#### FLÄCHENFÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB

Wald

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

Anpflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Hecken

Flächen zur Anpflanzung von landschaftstypischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung von hochstämmigen Einzelbäumen

Zu erhaltende Baumbestand

Zu erhaltende Hecken- und Baumbestand

### SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 10. Änderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 18 (3) BauNVO

Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,7 m über Fahrbahnoberfläche freizuhalten, jedoch sind hochstämmige Einzelpflanzen als Ausnahme innerhalb dieser Bereiche zulässig, sofern nicht die Verkehrsicherheit dadurch gefährdet wird

Mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsleiter belastete Fläche

Zuordnung zur Erschließungsanlage

#### BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Gebäude (Planung und Bestand mit Planungsbeginn 1979)

Vorhandene Flurstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorhandene 10 kV-Freileitung

Vorhandenes 10 kV-Kabel

Erdspeisung 200 ND

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

vorgeschlagene Anordnung der Parkplätze

vorgeschlagene Anpflanzung von landschaftstypischen hochstämmigen Einzelbäumen

### FESTSETZUNGEN gem. § 36 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfristrichtung)

Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfristrichtungen, soweit nicht durch durch Nutzungsgrenzen festgelegt

48-55° Dachneigung

S Satteldach

P Pultdach

W Walmdach

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 (4) BBauG i.V.m. § 103 BauO NRW / § 81 BauO NW

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über OK Straßenfahrbahn liegen. Bezugspunkt ist jeweils die Mitte der Verkehrsfläche zugeordneten Gebäudes. Bei Eckgrundstücken ist die übergeordnete Verkehrsfläche maßgebend. (bei II-geschossigen Häusern max. 4,50 m)

§ 2 Traufhöhe

Die Traufhöhe darf bei I-geschossigen Häusern max. 3,30 m und bei II-geschossigen Häusern max. 6,10 m, gemessen von OK Erdgeschossfußboden bis OK Sparren, nicht überschritten und muß auf mindestens 20 der Gebäude-Traufseite eingehalten werden. Bezugspunkt ist der Sparrenanschluß in senkrechter Verlängerung der Vorderkante Außenmauerwerk.

§ 3 Firsthöhe

Die Firsthöhe darf bei I-geschossigen Häusern 8,00 m bei II-geschossigen Häusern 12,00 m bei III-geschossigen Häusern 12,00 m über OK Erdgeschossfußboden nicht überschritten.

§ 4

Bei Dachbauten für Einzelhäuser darf deren Gesamtheit 1/3 der Frontlänge nicht überschreiten. Bei Dachbauten für Doppelhäuser darf deren Gesamtheit 40 % der Frontlänge nicht überschreiten. Ausnahmen werden zugelassen.

### HINWEISE

#### IMMISSIONSSCHUTZ

Bei Bauvorhaben im Immissionsbereich der B 478 - das ist der gesamte MI-Bereich hat die Baugenehmigungsbehörde den Bauherren zu empfehlen, in eigenen Interesse in Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, Schutzschichten der Schallschutzklasse 1 des VDI-Richtlinienwurfs 2719, Schalldämmung von Fenstern mit einem Schalldämmindex von 28 bis 29 dB (A) einzubauen.

#### LANDESSTRASSEN

Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 BBauG) sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen. Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbauvorschriften des § 9 Abs. 1 - 5 FStrG (§ 9 Abs. 7 FStrG).

#### DENKMÄLER

Bei Bodendenkmälern können Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelruin) aber auch Veränderungen und Verfallzustände in der natürlichen Bodenschichten (Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Sassenberg und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

#### BEFREUNGSREGELUNG gem. § 31 (2) Nr. 2 und 3 BauGB

Wänden in einem eingeschossig festgesetzten Baukörper bereits zwei Vollgeschosse ausgenutzt (gem. BauO NRW mehr als 75 % der Grundfläche) so ist dieses jda Befreiung zulässig, wenn die äußere Form des Gebäudes (Trauf- und Firsthöhe) beibehalten wird.

