

ERLÄUTERUNGEN ZUR 5. ÄNDERUNG
gem. § 13a BauGB

- ■ ■ Geltungsbereich der 5. Änderung
- ◇ Änderung von "Allgemeines Wohngebiet" in "Mischgebiet"
- ◇ Änderung von "nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig" in "offene Bauweise"
- ◇ Aufhebung der festgesetzten Dachneigung und Firstrichtung
- ◇ Aufnahme der Textlichen Festsetzung Nr. 8 für den Bereich der 5. Änderung
- ◇ Aufnahme der Hinweise Nr. 4 bis 7 für den Bereich der 5. Änderung

HINWEISE für den Bereich der 5. Änderung

- 4 BODENDEKMÄLER**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Sassenberg und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfäl. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
Zudem sind erste Erdbeobachtungen rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem LWL-Archäologie für Westfalen mitzuteilen und dem LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde Bodendenkmäler unverzüglich zu melden. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten und die Flächen für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.
- 5 ALLLASTEN**
Ein Verdacht auf Altlasten besteht im Plangebiet nicht.
- 6 ARTENSCHUTZ**
Ein Abriss der Gebäude oder Teilabrisse im Rahmen der Anbauarbeiten (Entfernung von Fassadenverkleidungen, Dachabdeckungen, etc.) ist nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchzuführen. Eine Abweichung von dieser Festlegung kann zugelassen werden, wenn durch vorangehende Kontrollbegehungen nachgewiesen wird, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen durch die Baumaßnahmen berührt sind. Die Kontrolle ist durch eine Person durchzuführen, die nachweislich über die notwendige Fachkunde verfügt. Im Falle eines Nachweises ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Zum Schutz europäischer Vogelarten sind etwaige Gehölzentrümmern i.S. des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Artenschutz) ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. in der Zeit vom 01.10 bis zum 28.02 eines jeden Jahres durchzuführen.
- 7 EINSICHTNÄHE UNTERLAGEN**
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen (DIN 4109 & 18005) sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese im Bauverwaltungsamt der Stadt Sassenberg, Schürenstraße 17, 48336 Sassenberg, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

ÄNDERUNGSVERFAHREN für die 5. Änderung

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt hat am 29.04.2021 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches diese 5. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Dieser Beschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Sassenberg, den _____

Bürgermeister _____

Der Rat der Stadt hat am _____ gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 5. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Sassenberg, den _____

Bürgermeister _____

Diese 5. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 29.10.2021 bis 29.11.2021 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 diese 5. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Sassenberg, den _____

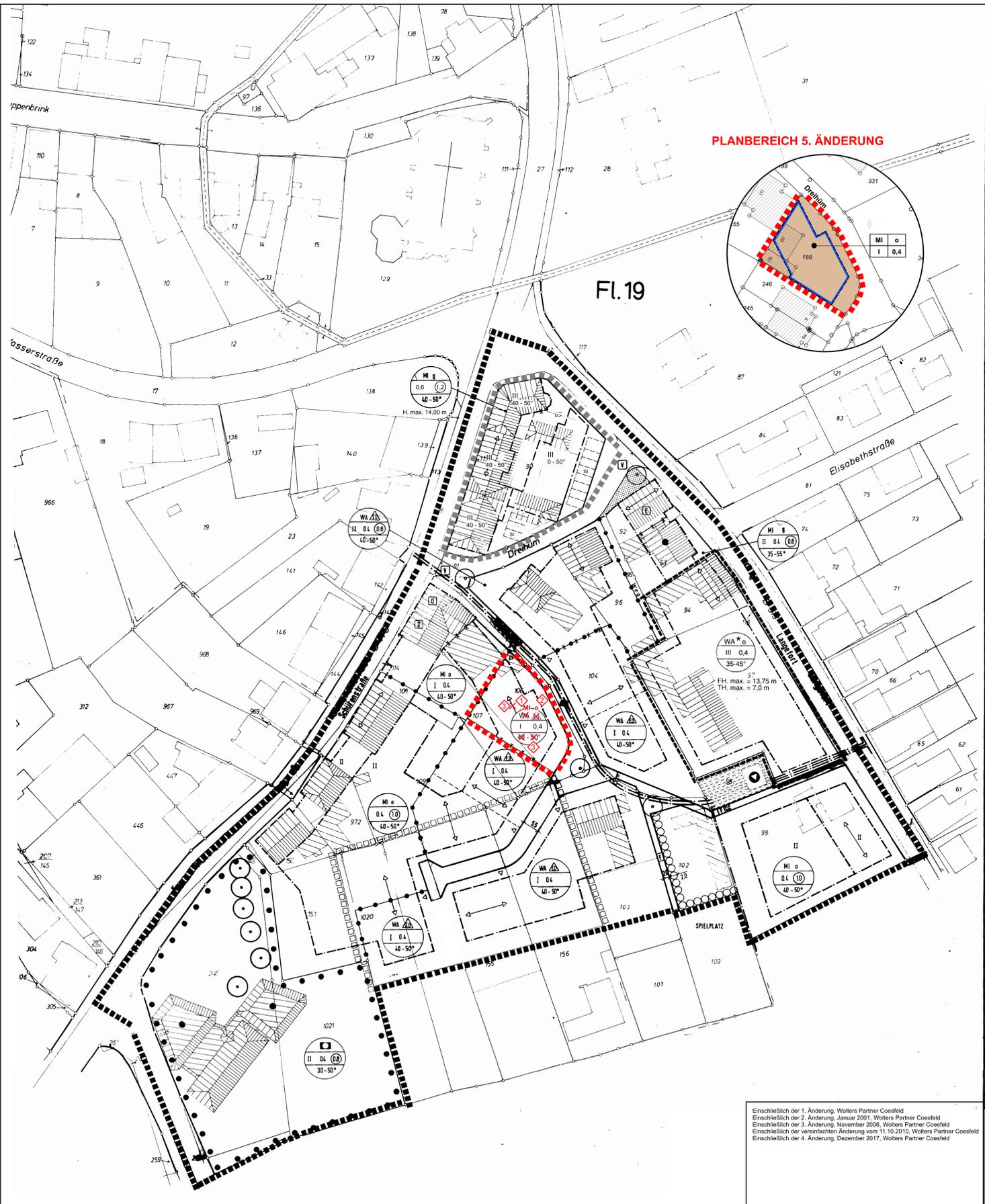
Bürgermeister _____ Schriftführer _____

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Sassenberg, den _____

Bürgermeister _____

RECHTSGRUNDLAGEN für die 5. 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 21.11.2017 (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. 686), 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.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.



Einschließlich der 1. Änderung, Wolters Partner Coesfeld
Einschließlich der 2. Änderung, Januar 2001, Wolters Partner Coesfeld
Einschließlich der 3. Änderung, November 2006, Wolters Partner Coesfeld
Einschließlich der vereinfachten Änderung vom 11.10.2010, Wolters Partner Coesfeld
Einschließlich der 4. Änderung, Dezember 2017, Wolters Partner Coesfeld

FESTSETZUNGEN

1. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BBAUG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet, Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO
- MI Mischgebiet unzulässig

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- II Zahl der Vollgeschosse-Höchstgrenze
- II-III Zahl der Vollgeschosse-Mindest- und Höchstgrenze

BAUWEISE, BAULICHEN, BAUGREIZEN

- o Offene Bauweise
- ▲ Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- § Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baulinie, zugleich Verkehrsflächenbegrenzung
- Baugrenze
- Baugrenze, zugleich Verkehrsflächenbegrenzung

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Verwaltung

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche/Fahrbahn mit und ohne Gehsteig-Hochbordausbildung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - verkehrsberuhigter Bereich (Fußgängerzone)
 - öffentlicher Parkplatz
 - Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
 - Fußweg

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Vorhandene Umformer/Trafostation

GRÜNFLÄCHEN UND GRÜNGESTALTUNG

- Zu erhaltender Baumbestand
- Anpflanzung von landschaftsgebundenen hochstämmigen Einzelbäumen
- Fläche für die Anpflanzung von landschaftsgebundenen Bäumen, Sträuchern, Hecken

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung
- ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung
- ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung
- ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung
- 40-50° Dachneigung
- ← Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
- Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfirstrichtungen

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Vorhandenes 10-kV-Kabel
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 103 Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene, nicht katasterantilig eingemessene Gebäude
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- < Vorgeschlagene Grundstückszufahrt
- D Baudenkmal
- f Erhaltenmorte Bausubstanz gem. § 29 DSchG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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.
2. Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO im Mischgebiet ist die Ausnahme gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. In dem mit WA* gekennzeichneten Bereichen sind nur Wohngebäude zulässig, die entweder mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können oder für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind.
4. Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 103 BauO NRW darf bei II-Geschossigkeit eine Traufhöhe von 5,50 m nicht überschritten werden. Die Traufhöhe bezieht sich auf O.K. fertiger zugeordneter Erschließungsstraße.
5. In dem mit * gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet darf die Firsthöhe der dreigeschossigen Gebäude die Höhe von 13,73 m bezogen auf die Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße „Langfort“ nicht überschreiten. Die Bezugshöhe wird von der Stadt angegeben.
6. In dem mit * gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet darf die Traufhöhe der dreigeschossigen Gebäude die Höhe von 7,00 m bezogen auf die Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße „Langfort“ nicht überschreiten. Die Bezugshöhe wird von der Stadt angegeben. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufstehenden Wand mit der Unterkante Dachhaut.
7. Im Bereich der 4. vereinfachten Änderung kann gem. § 16 (3) Nr. 6 bzw. § 17 (2) BauNVO aus städtebaulichen Gründen die GRZ bis maximal 0,62 und die GFZ bis maximal 1,23 überschritten werden. Eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 (4) BauNVO ist bis 0,63 zulässig.

8. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO
Im Bereich der 5. Änderung sind im Mischgebiet die folgenden sonst gem. § 6 (2) und 6 (3) BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6-8 sowie gem. § 6 (3) BauNVO (Gartenbaubereiche, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

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

den _____

Für die geometrische Eindeutigkeit der zeichnerischen Darstellung der Planung

den _____

Sassenberg, den _____

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt am _____ gem. § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes beschlossen.

Sassenberg, den _____

Bürgermeister _____ Ratsmitglied _____ Schriftführer _____

Der Aufstellungsbeschluss des Rates der Stadt vom _____ ist am _____ gem. § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sassenberg, den _____

Bürgermeister _____ Ratsmitglied _____ Schriftführer _____

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am _____ gem. § 2a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes durch öffentliche Darlegung und Anhörung stattgefunden.

Sassenberg, den _____

Bürgermeister _____ Ratsmitglied _____ Schriftführer _____

Der Rat der Stadt hat am _____ dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes beschlossen.

Sassenberg, den _____

Bürgermeister _____ Ratsmitglied _____ Schriftführer _____

Dieser Bebauungsplan hat mit der zugehörigen Begründung gem. § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes einen Monat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausliegen. Die Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Sassenberg, den _____

Bürgermeister _____ Ratsmitglied _____ Schriftführer _____

Der Rat der Stadt hat am _____ gem. § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes die vorgebrachten Anregungen und Bedenken geprüft und darüber beschlossen.

Sassenberg, den _____

Bürgermeister _____ Ratsmitglied _____ Schriftführer _____

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt am _____ gem. § 10 des Bundesbaugesetzes als Satzung beschlossen worden.

Sassenberg, den _____

Bürgermeister _____ Ratsmitglied _____ Schriftführer _____

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom _____ genehmigt worden.

Münster, den _____

Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Die Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sind vom Rat der Stadt gem. § 103 BauO NRW am _____ als bauordnungsrechtliche Gestaltungs-satzung beschlossen worden.

Sassenberg, den _____

Bürgermeister _____ Ratsmitglied _____ Schriftführer _____

Die bauordnungsrechtliche Gestaltungsatzung ist gem. § 103 BauO NW mit Verfügung vom _____ genehmigt worden.

Warendorf, den _____

Der Oberkreisdirektor als
obere Bauaufsichtsbehörde
Im Auftrag

Dieser Bebauungsplan liegt gem. § 12 des Bundesbaugesetzes mit der zugehörigen Begründung vom _____ bis _____ laut ortsüblicher Bekanntmachung öffentlich aus.

Die bauordnungsrechtliche Gestaltungsatzung liegt vom _____ bis _____ laut ortsüblicher Bekanntmachung öffentlich aus. Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung sind der Bebauungsplan und die bauordnungsrechtliche Gestaltungs-satzung rechtsverbindlich geworden.

Sassenberg, den _____

Bürgermeister _____ Ratsmitglied _____ Schriftführer _____

den _____

Stadtdirektor

RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 1, 2, 2a, 8-12 des Bundesbaugesetzes (BauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, bear. BGBl. I S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 849)

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plankontexts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanZV 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)

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

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419 / SGV NW 221)

§§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.1979 (GV NW S. 594)

HINWEISE

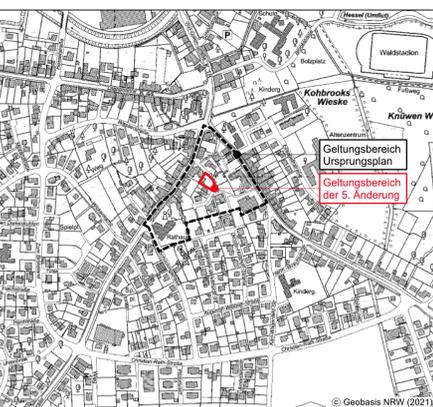
1. Die Bauaufsichtsbehörde hat den Bauherren zu empfehlen, bei der genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden
 - in Mischgebieten entlang der B 475 (Schürenstraße) auf Gebäudeseiten mit Sichtverbindung zur B 475 Fenster der Schallschutzklasse 2,
 - in allen übrigen Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten auf Gebäudeseiten mit Sichtverbindung zur B 475 (Schürenstraße) und B 513 (Langfort) Fenster der Schallschutzklasse 1
 der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" mit Schalldämmmaß von 30 bis 34 dB (Rk, 2) und 25 bis 29 dB (Rk, 1) in die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume einzubauen.
2. 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 Bestimmungen des § 9 Abs. 1-5 PStro nicht (§ 9 Abs. 7 PStro).
3. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/591-281) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

Hinweise Nr. 4 bis 7 siehe Legendenstreifen links

Stadt Sassenberg



Bebauungsplan
„Schürenstraße“ – 5. Änderung



Planübersicht 1 : 5.000

Stand	03.12.2021	Einschließlich der grün gekennzeichneten Änderungen und Ergänzungen aus dem Verfahren gem. § 3 (2) / 4 (2) BauGB
Bearb.	L.H. / V.I. / Bo	
Plangröße	75 x 60	
Maßstab	1 : 500	0 5 10 15 20 30 m

Planbearbeitung:

WP WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Duisburger Straße 16 • 48683 Coesfeld
Telefon 02541 9608-0 • Fax 9608 100
mailto:wolterspartner@wp-nrw.de