

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

MI Mischgebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
 WA Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

WA⁽¹⁾ / WA⁽²⁾ siehe textliche Festsetzungen Nr. 1 und 3

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

3,0 Geschößflächenzahl
 0,4 Grundflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
 II Zahl der Vollgeschosse - zwingend
 H max: Maximale Baukörperlänge bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

o Offene Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr.
 g Geschlossene Bauweise
 ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

--- Baulinie
 - - - - - Baugrenze

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

Flächen für den Gemeinbedarf
 Zweckbestimmung:
 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen

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

Strassenverkehrsfläche
 Strassenbegrenzungslinie
 Strassenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung:
 F Fußweg
 Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung
 Begleitendes Grün als Bestandteil der Verkehrsfläche

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

Zu erhaltende Einzelbäume
 Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4
 St Stellplätze
 Sichtdreiecke -nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze
 Flur 10 Flurnummer
 Flurstücksgrenze
 123 Flurstücksnummer
 vorhandene Gebäude

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

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfrischtrichtung)
 40 - 50 ° Dachneigung

Flur 19

Flur 11

BAUMBESTAND
 KIRCHPLATZ
 ZU ERHALTEN
 gem. § 9 (25) b BauGB

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

1.1 Im Mischgebiet ist die nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) unzulässig.

1.2 Im Mischgebiet ist die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA⁽¹⁾ und WA⁽²⁾ sind die Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO (die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) unzulässig.

1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA⁽¹⁾ und WA⁽²⁾ sind die gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 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
 Für den Bereich der 4. Änderung sind die maximal zulässigen Baukörperlängen in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße (Wasserstraße). Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage.

3 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN
 (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA⁽¹⁾ und WA⁽²⁾ sind je Wohngebäude maximal 6 Wohnungen zulässig.

4 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
 (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

4.1 Die Grünsubstanzen der Flächen mit einem Erhaltungsgebot sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodeneunde, 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 LWL - Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
 Erste Erdbeobachtungen 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, Münster schriftlich mitzuteilen.
 Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSCHG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2. ALLTASTEN
 Ein Verdacht auf Alltasten besteht im Plangebiet nicht.

3. ARTENSCHUTZ
 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 Naturschutzbehörde eine fachgutachterliche Untersuchung („Abrissbegutachtung“) erforderlich. Die sich daraus ergebenden Vorgaben zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 BNatSchG sind einzuhalten. Vorkommen von Falken und weiterer europäischer Vogelarten (Drosseln, Finken, Fliegenschnäpper) können im Änderungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Um artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 BNatSchG auszuschließen zu können, ist daher in Anlehnung an § 39 BNatSchG eine Entfernung des Gehölzbestandes nur in der Zeit vom 01.10 bis zum 28.02 eines jeden Jahres durchzuführen.

4. EINSICHTNAHME UNTERLAGEN
 Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen (DIN 4109 & 18005) sowie Gütefichten und VDI-Richtlinien anderer Art - können diese im Bauverwaltungsamt der Stadt Sassenberg, Schürenstraße 17, 48336 Sassenberg, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN für die 4. 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).
Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 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. 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.
Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.
Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), in der zuletzt geänderten Fassung.

Einschließlich der 1. Änderung, Wolters Partner, 1992
 Einschließlich der Änderungen gemäß Ratsbeschluss vom 20.10.1992
 Einschließlich der vereinfachten Änderung vom 11.12.2007
 Einschließlich der 2. Änderung, Wolters Partner, 2012
 Einschließlich der 3. Änderung, Wolters Partner, 2017

ERLÄUTERUNGEN FÜR DIE 4. ÄNDERUNG

■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung

Anpassung / Erweiterung der überbaubaren Fläche
 Festsetzung der maximalen Baukörperlängen
 Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ 0,2 auf GRZ 0,4)
 Änderung der festgesetzten Geschosflächenzahl (GFZ)
 Streichung der bisher zulässigen Dachneigung für den nördlichen Änderungsbereich
 Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 2 und Nr. 3
 Aufnahme von Hinweisen

ÄNDERUNGSVERFAHREN für die 4. Änderung

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt hat am ... gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches diese 4. 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 4. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
 Sassenberg, den ...

Bürgermeister

Diese 4. 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 diese 4. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt.
 Sassenberg, den ...

Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
 Sassenberg, den ...

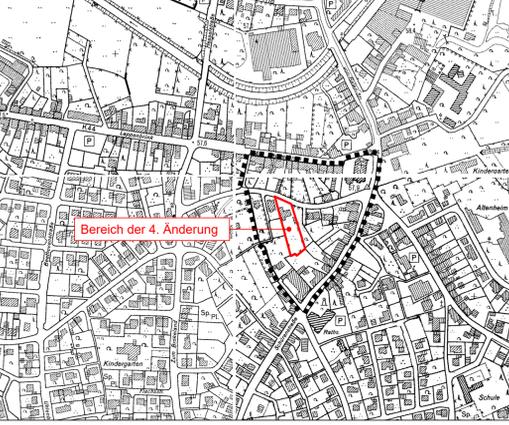
Bürgermeister

STADT SASSENBERG

BEBAUUNGSPLAN

„WASSERSTRASSE / SCHÜRENSTRASSE“

4. ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	25.01.2022	4. Änderung gem. § 13 a BauGB
PL ^{GR}	61 x 113	
BEARB.	Bo	
M.	1 : 500	