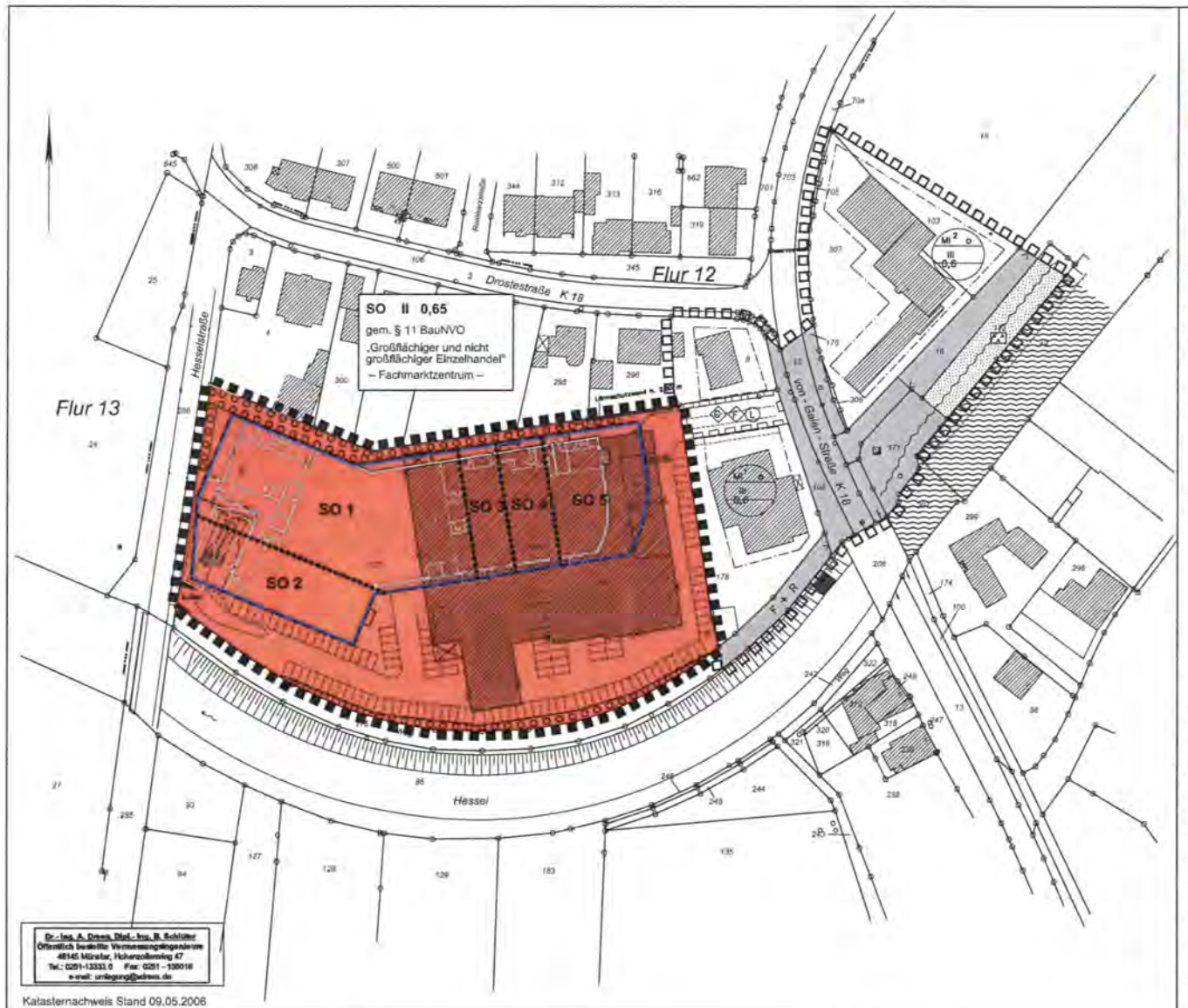


Katasternachweis Stand 09.05.2006

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt hat am gem. § 2 und § 2a i. V. m § 13 a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Sassenberg, den

Bürgermeister

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 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Sassenberg, den

Bürgermeister

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

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
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 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Sassenberg, den

Bürgermeister

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

Bürgermeister

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

SO — Sondergebiet gemäß § 11(3) BauNVO - großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Fachmarktzentrum, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

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

II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

0,65 — Grundflächenzahl, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2

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

Baugrenze

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

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

H. 2,80 m — Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Lärmschutzwand siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Vorhandene Flurstücksgrenze

238 — Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Gebäude abzubrechen

Nachrichtliche Darstellung (unverbindlich) für geplante Gebäude, Stellplätze etc.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit §§ 1, 11 und 16 bis 21a BauNVO

1.1 Gliederung des Sondergebietes, zulässige Betriebstypen und Verkaufsflächen
In dem Sondergebiet für großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Fachmarktzentrum gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist ein Fachmarktzentrum mit der folgend aufgeführten Nutzungsgliederung in die SO-Gebiete 1 bis 5 und den jeweils zugeordneten Betriebstypen, maximalen Verkaufsflächen (VFL) und Kernsortimenten zulässig:

SO 1:
- Lebensmittel-Vollsortimenter — VFL max. 1.750 qm
  Kernsortimente: Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren

SO 2:
- Drogeriefachmarkt — VFL max. 850 qm
  Kernsortimente: Drogerieartikel, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel

SO 3:
- Textilfachmarkt — VFL max. 375 qm
  Kernsortimente: Textilien, Bekleidung, Vorhänge

oder
- Schuhfachmarkt — VFL max. 375 qm
  Kernsortimente: Schuhe

SO 4:
- Textilfachmarkt — VFL max. 425 qm
  Kernsortimente: Textilien, Bekleidung, Vorhänge

oder
- Tierfachmarkt — VFL max. 400 qm
  Kernsortimente: Tiernahrung (mit Heim- u. Kleintierfutter), zoologischer Bedarf und lebende Tiere

SO 5:
- Kleinkaufhaus — VFL max. 450 qm
  Zusätzlich zu der vorstehend genannten Nutzung sind im SO 5 Dienstleistungsbetriebe (z. B. Friseur, Schlüsseldienst pp.) zulässig.

Innerhalb der zulässigen Betriebstypen sind Randsortimente mit einem Anteil von bis zu 20 % der jeweils für diesen Betriebstyp genehmigten Verkaufsfläche zulässig.

1.2 Grundflächenzahl
Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für die geplanten Stellplätze, ihre Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 v. H. bis zu einer Grundfläche von 0,97 überschritten werden.

2. Lärmschutz
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Aufgrund der ermittelten Verkehrs- und Ladegeräusche im Plangebiet und den daraus resultierenden Immisionen für die umliegenden Nutzungen sind auf Grundlage der Lärmtechnischen Untersuchung der Ingemieurgesellschaft nts mbH, Münster, vom 03.06.2009 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wie folgt festgesetzt:
An dem in der Planzeichnung eingetragenen Standort ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von H = 2,80 m zu errichten.
Bezugspunkte sind die südlich der Wand vorhandene Geländehöhe und die Oberkante der Lärmschutzwand. Genaue Lage und Standort sind dem Planeintrag zu entnehmen.
Die zu errichtende Lärmschutzwand muss den Anforderungen der ZTV-Lsw 06 entsprechen.

HINWEISE

Bodendenkmäler
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 und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW).

Altlasten
Im Plangebiet sind Altlasten vorhanden. Die Ergebnisse und Erfordernisse im Rahmen der Bauleitplanung werden in Abstimmung mit den zuständigen Stellen beim Kreis Warendorf verbindlich geregelt.

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 S. 58).

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

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wassserhaushaltsgesetzes vom 19.08.2002, in der zuletzt geänderten Fassung.

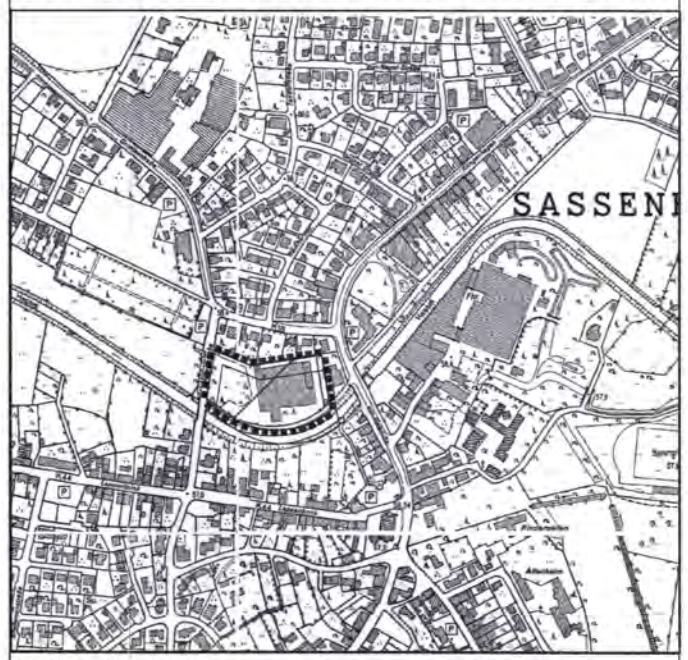
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) 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 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), in der zuletzt geänderten Fassung.

STADT SASSENBERG

BEBAUUNGSPLAN "STADTMITTE" - ERWEITERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	21.01.2010	
	09.04.2010a	21.04.2010b
PL²⁰	75 x 47	
BEARB.	Bo / Stro	0 10 20 30 40 60 m
M.	1 : 1.000	

NORDEN

BÜRGERMEISTER | BAUVORHABEN: Ten Brinke | PLANGRUNDLAGE: ARCHPLAN STADTENTWICKLUNG | BEBAUUNGSPLAN: WOLTERS PARTNER ARCHITEKTEN BDA STADTPLANER