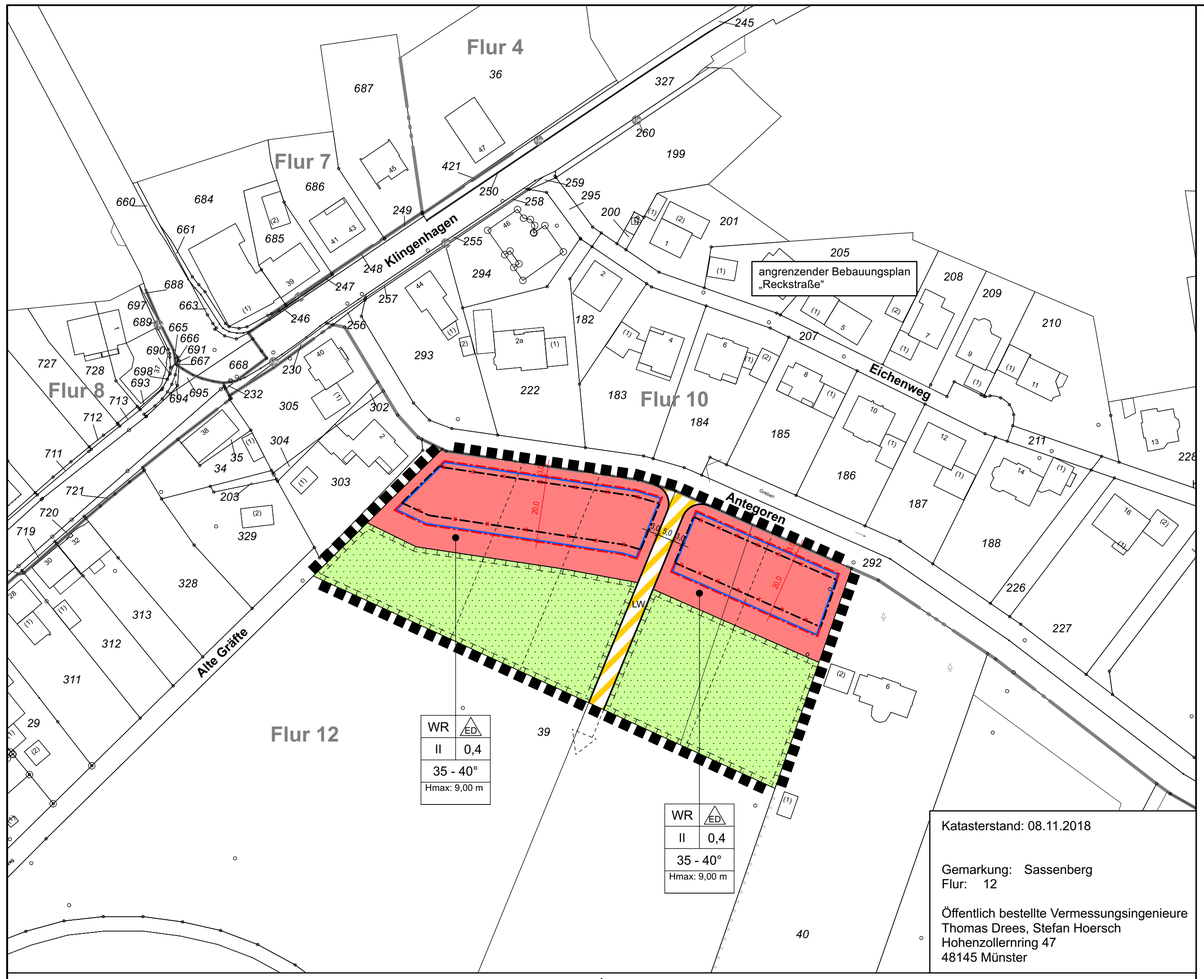

Katasterstand: 08.11.2018

Gemarkung: Sassenberg
Flur: 12

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Thomas Drees, Stefan Hoersch
Hohenzollernring 47
48145 Münster

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WR — Reine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

0,4 — Grundflächenzahl, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2

II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

H max: — Maximale Baukörperhöhe bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße „Antegoren", siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

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

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 4

Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
LW — Landwirtschaftliche Wegefläche

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche, siehe textliche Festsetzung Nr. 5

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze

Flur 12 — Flurnummer

Flurstücksgrenze

39 — Flurstücksnummer

2 — Gebäude mit Hausnummer

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

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

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

35 - 40° — Dachneigung

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 Reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) 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
Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die Höhe ist die Oberkante der dem Baugrundstück zugeordneten endgültig ausgebauten Erschließungsstraße „Antegoren" (59,36 m ü. NHN).
Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage.

2.2 Grundflächenzahl
Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist unzulässig.

3 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

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

4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

5 PFLANZGEBOT
(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
Auf der privaten Grünfläche sind einheimische Obstbäume im Abstand von mindestens 20 m zu pflanzen.

HINWEISE

1 DENKMALSCHUTZ
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 LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

Erste Erdbewegungen 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, Sentruper Straße 285, 48161 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 ARTENSCHUTZ
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03 – 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden sollten.
(Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Dipl.-Geogr. Peter Düphans, Gütersloh, August 2018).

3 ABWASSERBESEITIGUNG
Eine dezentrale Regenwasserversickerung ist gemäß DW-Regelwerk A 138 innerhalb des anstehenden humosen Oberbodens zulässig. Grundsätzlich ist ein Mindestabstand der UK der Regenwasserversickerungsanlage von mind. 1,00 m zum o.g. HGW einzuhalten. Zur Bemessung von Regenwasserversickerungsanlagen - flache Mulden innerhalb des humosen Oberbodens siehe Bodengutachten Dr. Muntzos & Schaefer, Lienen Oktober 2018.

Aufgrund dieser Situation sollte die Regenwasserbeseitigung den Grundstückseigentümern übertragen werden. Für die vorübergehende Ableitung von Niederschlagswasser bei technischen oder witterungsbedingten Schwierigkeiten stellt die Stadt Sassenberg einen Anschluss für einen Notüberlauf an die Niederschlagsentwässerung zur Verfügung.

4 EINSICHTNAHME UNTERLAGEN
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen (DIN 4109 & 45691), sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese im Rathaus der Stadt Sassenberg, Schürenstraße 17, 48336 Sassenberg innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

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), in der zuletzt geänderten Fassung.

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) vom 21.07.2018 (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) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt hat am 17.03.2022 gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die 1. vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Es handelt sich im ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB. Dieser Beschluss ist am __ . __ . ____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
, den __ . __ . ____

....
Bürgermeister Schriftführer

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

.....
Bürgermeister

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom __ . __ . ____ bis __ . __ . ____ einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt.
, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am__ . __ . ____ gem. § 10 des Baugesetzbuches diese ....vereinfachte Änderung des Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
, den __ . __ . ____

....
Bürgermeister Schriftführer

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

.....
Bürgermeister

STADT SASSENBERG

BEBAUUNGSPLAN

"SÜDLICH DES ANTEGOREN"

1. ÄNDERUNG

PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	08.03.2022	1. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB
		- Entwurf -
PL GR	75 x 60	
BEARB.	VI./Bo	0 10 20 30 40 60 m
M.	1 : 1.000	

NORDEN

BÜRGERMEISTER PLANBEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100
info@wolterspartner.de