



Für die 5. vereinfachte Änderung

ERLÄUTERUNGEN:

Aufhebung der Fläche zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Überlagerung des festgesetzten Gewerbegebietes

Der Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am ... bis ...

Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom ... bis ...

Bürgermeister

- #### 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.
- Planzonenverordnung 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), neu gefasst durch das Gesetz vom 30.06.2021, in Kraft getreten am 02.07.2021 (GV.NRW. S. 822), 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.
- 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.

ÄNDERUNGSVERFAHREN für die 5. vereinfachte Änderung

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt hat am ... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB.

Dieser Beschluss ist ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am ... gem. § 3 Abs. 1 dieses 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

Gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom ... bis ... an der Bauleitplanung beteiligt.

Sassenberg, den ...

Der Bürgermeister

Diese vereinfachte Änderung ist gem. § 10 BauGB am ... durch den Rat der Stadt als Sitzung beschlossen worden.

Sassenberg, den ...

Der Bürgermeister

Diese vereinfachte Änderung wurde am ... gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Sassenberg, den ...

Der Bürgermeister

Bei Schräkflächen ist zur Lüftungszwecken eine ins Mauerwerk oder ins Fenster integrierte Lüftung vorzusehen, damit auch bei geschlossenen Fenstern ein ausreichender Luftwechsel im Raum sichergestellt werden kann.

Zudem sind die Grundrisse der geplanten Wohnnutzung so vorzunehmen, dass an der Nordfassade keine offeneren Flächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 zulässig sind.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauVO

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

- WA Allgemeines Wohngebiet – siehe textliche Festsetzung Nr. 4
- GE Gewerbegebiet – siehe textliche Festsetzung Nr. 1, 2, 3
- GE* Gewerbegebiet – siehe textliche Festsetzung Nr. 3

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

- I I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl
- H max = Maximale Baukörperhöhe bezogen auf derzeit gewachsenes Geländeneau siehe textliche Festsetzung Nr. 5
- F H max = Maximale Firsthöhe bezogen auf derzeit gewachsenes Geländeneau siehe textliche Festsetzung Nr. 5
- Standort Werbe- Mobillanlage siehe textliche Festsetzung Nr. 5

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

- o Offene Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig – siehe textliche Festsetzung Nr. 3

BAUGRENZE

Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Flächen für Ver- und Entsorgung
- RRB Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Trafostation: Standort hinweislich

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche

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

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

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
- - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauVO
- Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- ◊ Mit Gehrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger
- ◊ Mit Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger
- L Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungssträger
- Lärmpegelbereiche

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 123 Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- W — Vorhandene Hauptwasserleitung DN 250 Vennstraße Richtung Mitte

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

38 - 45 ° Dachneigung

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauVO

- Gem. § 1 (4) BauVO
 - Das Gewerbegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt.
 - Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Immissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.
 - § 31 (1) BauGB (HINWEISLICH)
 - Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandsbedürfnis), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.
- Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauVO
 - Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig.
 - Das sind gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Sassenberg:
 - Lebensmittel, Getränke und Tabakwaren
 - Apotheken (Erzeugnisse)
 - Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel/Drogerieartikel
 - Textilien (Wäsche- und Kleiderbedarf)
 - Bücher Zeitschriften/ Papier/ Schreibwaren
 - Bekleidungs- Lederwaren, Schuhe
 - Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik/ Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte)
 - Radio/ CD/DVD
 - Haar- und Haarstyling, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
 - Ultraschall
 - Spielwaren, Sportartikel
 - Möbeln und Bettwaren
 - Elektronische Haushaltsgeräte (Einigeräte, ohne Einbaugeräte)
 - Kleinrechner und Mobiltelefone
 - Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör
 - Medizinische und orthopädische Artikel
 - Bücher (Schulbücher, Elternlesebücher, Jugendbücher, Taschenrechner)
 - Zoologische Bedarf und lebende Tiere
 - Kunstgegenstände, Bild-, Hör-, Kunstverwerliche Erzeugnisse, Bildrahmen, Münzen und Gedenkartikel
- Ausnahmsweise kann zugelassen werden Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten in funktionalen räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb, wobei die entsprechende Verkaufsfäche der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs untergeordnet sein muss und eine Verkaufsfäche von 50 qm nicht überschreiten darf.

FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NW für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes

1 AUSSENWANDFLÄCHEN

- Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rotes Sicht-/ Verblendmauerwerk (unglasiert), Holzhauser (dunkel lasiert oder weiß gestrichen) oder als heller Putzbau bzw. weißes Sicht-/ Verblendmauerwerk (unglasiert, ggf. weiß geschlämmt) auszuführen.
- Für untergeordnete Teilflächen (max. 15 % Wandflächenanteil), Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc. dürfen auch andere Materialien z.B. Zinkblechabdeckungen zulässig.

2 DACHEINDECKUNG

- Alle Dächer sind mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen Dachpflänen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Für untergeordnete Bauteile sind andere Materialien z.B. Zinkblechabdeckungen zulässig.

3 DACHAUSBILDUNG

Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung auszuführen.

4 SOCKEL

Die Oberkante des fertigen Erdgeschloßfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über Oberkante zugeordneter Erschließungsstraße liegen.

5 GARAGEN

Für die Dachdeckung und Außenwandmaterialien der Garagen gelten sinngemäß die Festsetzungen zum Hauptbaubereich.

6 VORGARTEN / EINFRIEDIGUNGEN

- Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten) sind Zäune, Mauern oder Mauerpfeiler - nicht zulässig. Zäune sind nur hinter Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.
- Als Sichtschutz für Freisitze sind bei Süd- oder Westzung der Grundstücke einzugründende Holzkonstruktionen bis max. 1,80 m Höhe zulässig.

7 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

Die zur telekommunikativen Versorgung des Pangebietes erforderlichen Leitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NW für den Bereich des Gewerbegebietes

Als Eingrünung der Grundstücksgrenzen im Gewerbegebiet sind nur heimische Laubgehölze zu pflanzen. Einfriedigungen als Drahtzäune sind bis max. 1,80 m Höhe nur in Verbindung mit o.g. Eingrünung zulässig.

HINWEISE

- Für den Bebauungsplanbereich soll ein Pflanzbotz gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen.
- Bei Bodenentwürfen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verbörungen in der natürlichen Bodenschichten) 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 DSCH NRW).
- Aufgrund der bestehenden Lärmvorbelastung des Baugbietes ist den Bauherren der Gebäude mit Sichtverbindung zur Füchtorfer Straße bzw. der Gebäudezeilen am westlichen Rand des Plangebietes (Umgehungsstraße B 475) zu empfehlen, eine geeignete Grundrisgestaltung der zu errichtenden Gebäude (ärmereindringende Räume abgewandt von der Lärmquelle) vorzunehmen.
- 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, Schürtenstraße 17, 48336 Sassenberg, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN des Ursprungsplanes

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

Für die Richtigkeit der kartografischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung.

Der Rat der Stadt hat am ... nach § 2 Abs. 1 S. 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bürgermeister Ratmsmitglied Schriftföhrer

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am ... gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Bürgermeister Ratmsmitglied Schriftföhrer

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

Bürgermeister Ratmsmitglied Schriftföhrer

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

Bürgermeister Ratmsmitglied Schriftföhrer

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

Bürgermeister Ratmsmitglied Schriftföhrer

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

Bürgermeister Ratmsmitglied Schriftföhrer

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 NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am ... Rechtskraft erlangt.

Bürgermeister Ratmsmitglied Schriftföhrer

RECHTSGRUNDLAGEN des Ursprungsplanes

Das Baugesetzbuch (BauGB) 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 21.11.1997 (BGBl. I S. 192), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Platinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NRW. S. 216).

§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juni 1998 in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1980 (BGBl. I S. 880) in der zuletzt geänderten Fassung.

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 24.07.1985 (BGBl. I S. 1586), in der zuletzt geänderten Fassung.

STADT SASSENBERG

Bebauungsplan „Füchtorfer Straße – Nördliche Erweiterung“ - 5. vereinfachte Änderung

5. vereinfachte Änderung

PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	07.04.2022	5. vereinfachte Änderung gem. Beschluss des Infrastrukturausschusses vom 24.02.2022
PL ^{1:5000}	90 / 100	
BEARB. L.H./Bo		
M.	1 : 1.000	

BÜRGERMEISTER PLANBEARBEITUNG WP / WoltersPartner

Dräger Straße 12 • D-48336 Sassenberg • Telefon: 0254-3688-0 • Fax: 4833-108 • Postfach: 48336-108 • Postleitzahl: 48336