

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

- WA Allgemeine Wohngebiete, siehe Textliche Festsetzung Nr. 1
- \* siehe Textliche Festsetzung Nr. 2.2

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

- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß, siehe Textliche Festsetzung Nr. 2
- H max: Maximale Baukörperhöhe bezogen auf derzeit gewachsenes Geländeneiveau siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

- o Offene Bauweise
- ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig, siehe Textliche Festsetzung Nr. 3
- Baugrenze

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

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung:
  - Kindergarten

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Sportplatz

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
  - Fußweg / Radweg
  - Parkplatz

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

- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Vennstraße - 6. Änderung“ gem. § 9 (7) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flur 10 Flurnummer 58 Flurstücknummer
- Vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Stellplatzanordnung und Baumstandort nach Detailplanung
- Lärmbereiche lt. Gutachten Nr. 3377 zum Lärmschutz (siehe Anlage)
- 63.54 geplante Höhen

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

- 35 - 48° 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)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, 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) und § 19(4) BauNVO

2.1 Höhe der baulichen Anlagen  
Die Baukörperhöhe darf die Höhe von 9,50 m bzw. 11,00 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation zwischen den seitlichen Grundstücksgrenzen zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken ist die Höhe der Straßenverkehrsfläche maßgeblich, zu der der Haupteingang orientiert ist. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Sassenberg angegeben.  
Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

2.2 Grundflächenzahl  
In dem mit WA\* gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig.

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

In den Bereichen mit festgesetzter Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälften) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Im Bereich mit festgesetzter offener Bauweise sind je Wohngebäude maximal 8 Wohneinheiten zulässig.

4 TELEKOMMUNIKATIVE VERSORGUNG DES PLANGEBIETES

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

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

Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu beplantzenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

## HINWEISE

- 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, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW).
- ALLLASTEN**  
Ein Verdacht auf Alllasten besteht im Plangebiet nicht.
- LÄRMSCHUTZ**  
Laut Gutachten Nr. 3377 zum Lärmschutz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vennstraße“ der Stadt Sassenberg, Dipl.-Ing. M. Languth, Sachverständigenbüro für Schall und Geruch, vom 23.06.2017, ist eine Wohnnutzung im Plangebiet möglich, wenn durch organisatorische Maßnahmen sicher gestellt wird, dass in der Ruhezeit von 13 bis 15 Uhr an Sonn- und Feiertagen kein Spielbetrieb in den Sportanlagen stattfindet.
- ARTENSCHUTZ**  
Gemäß § 39 (5) BNatSchG sollten Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchgeführt werden.
- 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).

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. 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 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

## ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Rat der Stadt hat am \_\_\_\_\_ gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diese 8. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen.  
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 6. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.  
Sassenberg, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

Diese 8. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

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 8. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.  
Sassenberg, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
Sassenberg, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 8. Änderung des Bebauungsplanes am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.

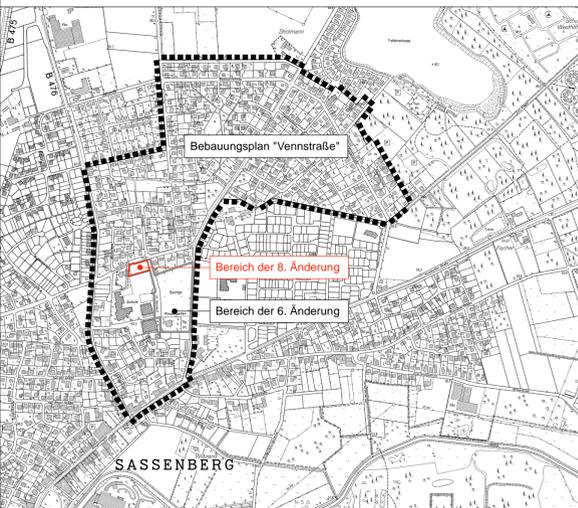
Mit dieser Bekanntmachung ist die 8. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.  
Sassenberg, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

# STADT SASSENBERG

## BEBAUUNGSPLAN „VENNSTRASSE“

### 8. ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM 25.01.2021 8. Änderung gemäß § 13 a BauGB

PL<sup>OR</sup> 75 x 70

BEARB. Vi / Bo

M. 1 : 1.000

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG



WP/WoltersPartner  
Stadtplaner GmbH  
Dresdener Straße 15 • D-48653 Coerfeld  
Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100  
stadtplaner@wolterspartner.de