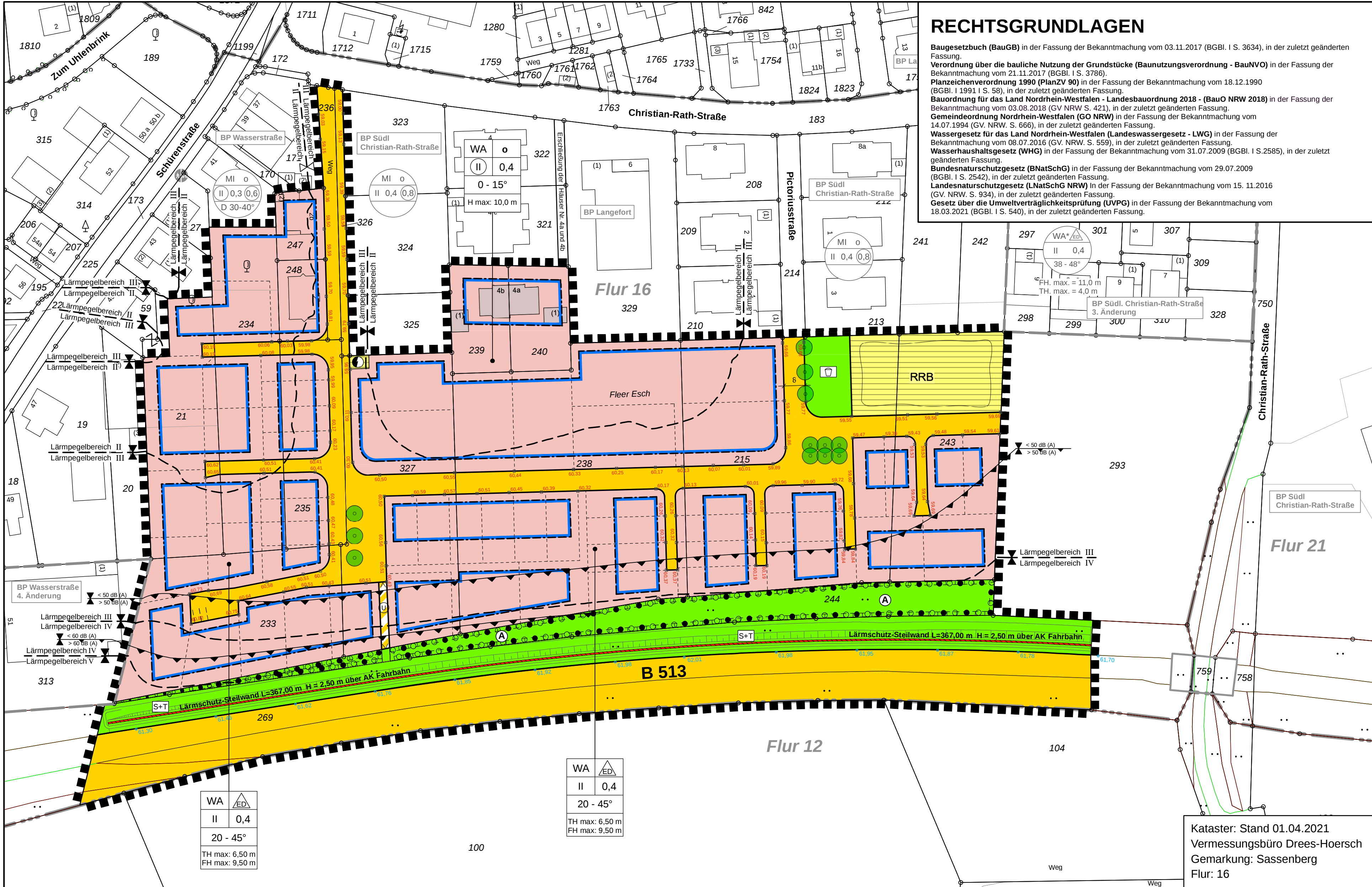




RECHTSGRUNDLAGEN

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).
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.
Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) 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.

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 Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden) unzulässig.
 - 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1 und Nr. 3 - 5 BauNVO (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
 - Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen bei der Einzel- und Doppelhausbebauung (9,50 m / 6,50 m) bzw. die maximale Gebäuhöhe der Mehrfamilienhausbebauung (offene Bauweise - 10,0 m) sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt.
 - Unterer Bezugspunkt für die Baukörperhöhe und die Traufhöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße.
 - Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken gilt die Höhe der Verkehrsfläche als Bezugshöhe, zu der die Gebäude traufständig stehen.
- 3 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
 - 3.1 Geschlossene sowie offene Garagen (Carports) i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungs-pflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücks-fläche oder im Grenzabstand gemäß Landesbauordnung NRW zulässig.
 - 3.2 Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrs- und / oder Grünflächen sind mit ihrer Längsseite (Ecksituation) in einem Mindestabstand von 0,5 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig.
- 4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - 4.1 In den Bereichen mit festgesetzter Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 5 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - 5.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Bundesstraße (B 513) werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, aktive Schallschutzmaßnahmen, in Form einer 2,50 m hohen und 367,0 m langen schallabsorbierenden Lärmschutzwand notwendig. (Gutachten nts Ingenieurgesellschaft mbH, Lärmetechnische Untersuchung für den Bebauungsplan „südl. Christian-Rath-Straße – 4. Änderung“ in Sassenberg, Münster, April 2019. Ergänzung und Neuberechnungen zum schalltechnischen Bericht „südl. Christian-Rath-Straße – 4. Änderung“ von April 2019 sowie Detailplanung der Schallschutzwand, Münster, Oktober 2020)

Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R_wres des Außenbauteils sind im Bebauungsplan eingetragen.

Für die gekennzeichneten Bereiche des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungs-pflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schall/dämm-Maße R_wges der Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten wie folgt festzulegen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Schalldämmmaß erf. R _w res	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
I	bis 55 dB(A)	30	30	30
II	56 bis 60 dB(A)	30	30	30
III	61 bis 65 dB(A)	35	30	30
IV	66 bis 70 dB(A)	40	30	35

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_wres hat nach DIN 4109 zu erfolgen. Weiterhin sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, in den Bereichen mit verkehrsbedingten Mittelungspegeln nachts > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Für Minderungen der gesamten bewerteten Bau-Schall-dämm-Maße R_wges ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

- 6 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRAUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
 - 6.1 Die Vorgartengebiete, als Vorgärten gilt der Bereich zwischen der erschließungsseitigen Straßenbegrenzungslinie und der Gebäudedefucht sowie der gedachten Verlängerung der Gebäudedefucht parallel zur Straßenbegrenzungslinie, der mit Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzten allgemeinen Wohngebiete, sind von Versiegelung freizuhalten und als Vegetationsfläche (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserdurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Das Pflanzgebot gilt nicht für befestigte und versiegelte Flächen wie z.B. Zuwegungen, Hauseingänge, Stellplätze und Müllabstellplätze. Diese sind innerhalb der Vorgärten je Grundstück bis zu maximal 50% zulässig.
 - 6.2 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen 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.

FESTSETZUNGEN gem. § 48 (2) und § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- 1 AUSSENWANDFLÄCHEN Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.
- 2 DACHEINDECKUNG Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.
- 3 DACHFORM Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung auszuführen.
- 4 GARAGEN / STELLPLÄTZE
 - 4.1 Garagen, Stellplätze und Carports sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Längs- oder Rückseite an öffentliche Verkehrsflächen (Fuß- / Radwege) grenzen, auf einer Breite von 0,5 m zur Grundstücksgrenze mit heimischen, standortgerechten Gehölzen oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen. Im Kreuzungs- / Einmündungsbereich sind die Einfriedungen so zu gestalten, dass ausreichende Sichtverhältnisse gewährleistet werden.
 - 4.2 Bei der Errichtung von Gebäuden ist folgende Anzahl von notwendigen Stellplätzen auf den privaten Grundstücken herzustellen:
 - Je Wohngebäude mit bis zu 3 Wohneinheiten sind 1,25 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen (Nachkommastellen werden jeweils aufgerundet).
 - Je Wohngebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten sind für jede Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen (Nachkommastellen werden jeweils aufgerundet).
 - Die bauliche Ausführung der Stellplätze hat mit Okopflaster oder anderen geeigneten wasserdrurchlässigen Materialien zu erfolgen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 02.07.2018
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
, den _ _ _ _ _

ObVI
Drees & Hoersch

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt hat am 27.02.2018 und am 01.10.2020 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Diesen Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Sassenberg, den _ _ _ _ _

Bürgermeister _____ Schriftführer _____

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom 12.03.2021 bis 12.04.2021 einschließlich gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Sassenberg, den _ _ _ _ _

Bürgermeister _____

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 12.03.2021 bis 12.04.2021 einschließlich 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 _____ Schriftführer _____

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 29.10.2021 bis 29.11.2021 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich auszulegen.
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 _ _ _ _ _

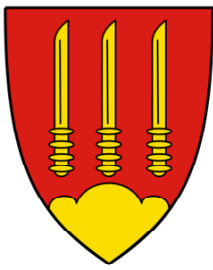
Bürgermeister _____

Der Rat der Stadt hat am _ _ _ _ _ gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Sitzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.
Sassenberg, den _ _ _ _ _

Bürgermeister _____ Schriftführer _____

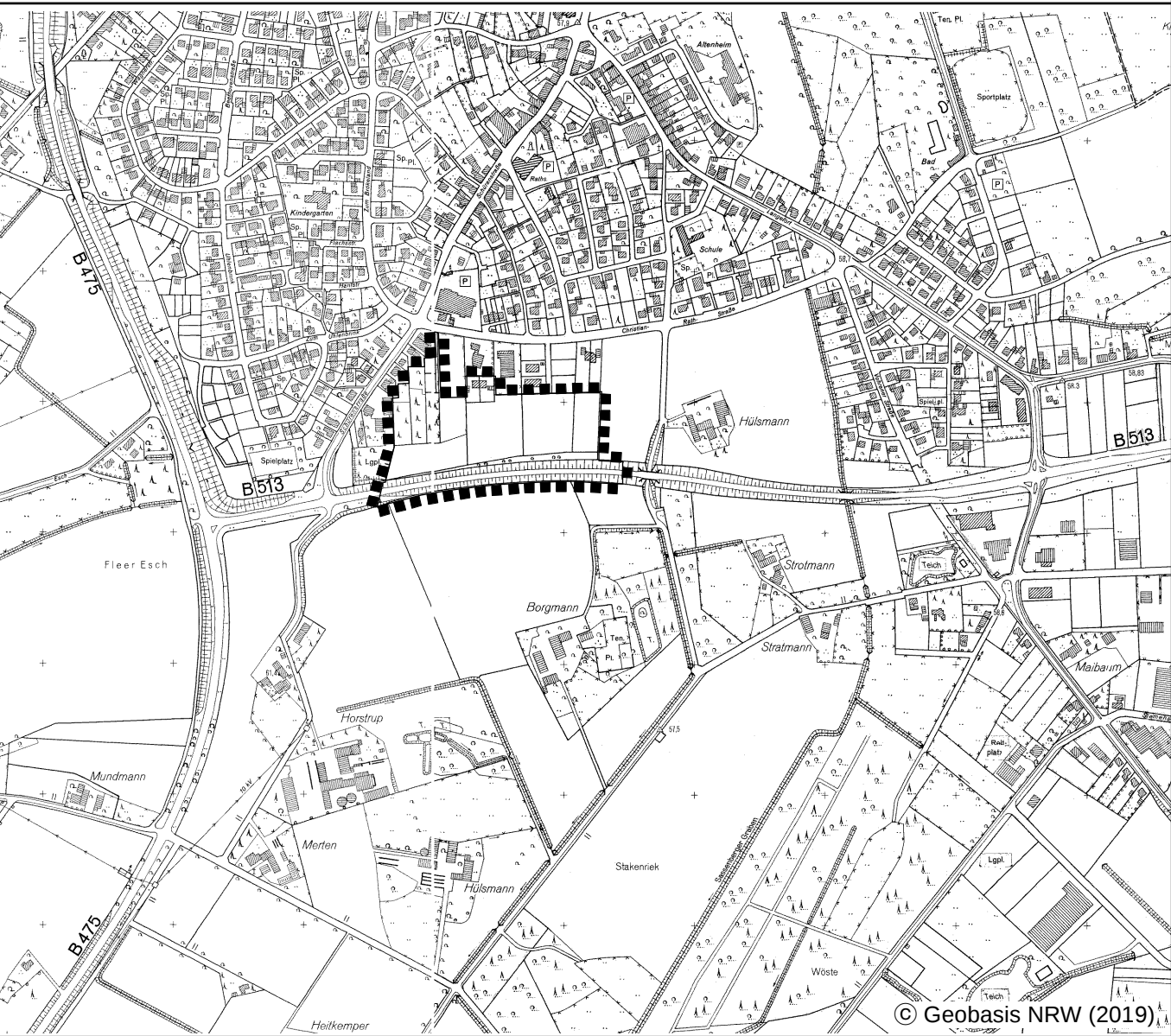
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am _ _ _ _ _ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Sassenberg, den _ _ _ _ _
Bürgermeister _____

Stadt Sassenberg



Bebauungsplan

„Südlich der Christian-Rath-Straße“ – 4. Änderung



Planübersicht 1 : 10.000

Stand	03.12.2021	Einschließlich der rot gekennzeichneten Änderungen und Ergänzungen aus dem Verfahren gem. § 3 (2) / 4 (2) BauGB
Bearb.	L.H. / VI / Bo	
Plangröße	90 x 60	
Maßstab	1 : 1.000	

Planbearbeitung:

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 Festsetzungen Nr. 1

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

- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse - zwingend
- H max: Maximale Baukörperhöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- FH max: Maximale Firsthöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- TH max: Maximale Gebäudehöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

- o Offene Bauweise
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

- Zweckbestimmung:
- < U > Unterhaltungsweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
- Zweckbestimmung:
- RRB Regenrückhaltebecken
- Elektrizität

GRÜNLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- Spielplatz
- S+T Schutz- und Trenngrün

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND 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
- Bestehende Ausgleichsfläche für die B 513

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 gem § 9 (7) BauGB
- Lärmpegelbereiche, s. textliche Festsetzung Nr. 5
- Lärmschutzwand H. = 2,50 m über Außenkante (AK) Fahrbahn (Höhe in m ü NN S. Planeintrag)
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Nacht-Beurteilungspegeln von > 50 dB (A), siehe textliche Festsetzung Nr.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Tag-Beurteilungspegeln von > 60 dB (A), siehe textliche Festsetzung Nr.

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze
- Flur 12
- Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Vorgeschlagene Baumstandorte
- Gebäude mit Hausnummer
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Stellplatzanordnung
- geplante Straßenhöhen in Meter über NHN
- Bestandshöhen
- Straßen-Außenkante der B 513

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

- 20 - 45° Dachneigung

HINWEISE

- 1 DENKMALSCHUTZ Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfallensstadien in den natürlichen Bodenbeschaffenheiten) 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). Zudem sind erste Erdbewegungen rechtzeitig (ca. 14. Tage vor Beginn) dem LWL-Archäologie für Westfalen mitzuteilen und dem LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde Bodendenkmäler unverzüglich zu melden. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten und die Flächen für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.
- 2 LÄRMSCHUTZ Für den westlichen Teil der Bebauungsplanänderung wurden schalltechnische Beurteilungen des Gewerbelärms (Wenker & Gesing, Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb eines Lidl-Marktes nach der geplanten Erweiterung um u.a. einen Backshop und einen Pfandraum in 48336 Sassenberg, Schürenstraße 51, Gronau, Juli 2017; Wenker & Gesing, Ergänzung und Nebenrechnung der 2017 erstellten schalltechnischen Untersuchung hinsichtlich stationärer Anlagen, Gronau, Juni 2021) durchgeführt. Für den Schallschutz der unmittelbar an den Lebensmittel-Discountermarkt angrenzenden Wohngrundstücke werden in der Abwägung mit der Süd-West-Ausrichtung der künftigen Baukörper und einer flexiblen Realisierung der Gebäude im Baufeld keine Festsetzungen zu einer vorgeschriebenen Grundrissplanung sowie nicht offenbaren Fenstern für schutzbedürftige Räume getroffen. Es verbleibt bei der Empfehlung einer entsprechenden Grundrisslösung und Gestaltung der Fensterelemente als private Maßnahme.

Für den Schallschutz von Außenwohnbereichen von Grundstücken innerhalb der Pegelwerte von 60 dB (A) wird in der Abwägung mit einer flexiblen Realisierung auf der Südseite von Gebäuden keine Festsetzung zur Gestaltung von Außenwohnbereichen und / oder zu den baulichen Vorkehrungen des Schallschutzes getroffen. Es verbleibt bei der Empfehlung Außenwohnbereiche in diesem Bereich zu vermeiden bzw. durch entsprechende bauliche Vorkehrungen zu schützen.

- 2 ARTENSCHUTZ Zur Vermeidung der Tötung von Vögeln sollten in Anlehnung an § 39 (5) BNatSchG Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. – 30.09. durchgeführt werden.

Zum Schutz planungsrelevanter Vogelarten ist eine Baufeldräumung bzw. ein Baubeginn nicht während der Hauptbrutzeit, d.h. nicht zwischen dem 15.03. – 15.08. eines jeden Jahres vorzunehmen. Eine Ausnahme von dieser Regel ist möglich, sofern vor dem Eingriff und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der fachgutachterliche Nachweis (ökologische Baubegleitung) erbracht werden kann, dass mit Umsetzung des Vorhabens während der Brutzeit keine artenschutzrechtlichen Konflikte verbunden sind.

- 3 ALTLASTEN Ein Verdacht auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen besteht im Plangebiet nicht.

- 4 EINSICHTNABME VON UNTERLAGEN Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen (DIN 4109 & 45691), Gutachten, VDI-Richtlinien anderer Art – können diese im Bauverwaltungsamt der Stadt Sassenberg, Schürenstraße 17, Raum 203 innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.