



AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 24.06.2019
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt Sassenberg hat am 17.01.2019 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Sassenberg, den _____

Bürgermeister _____ Schriftführer _____

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom 25.01.2019 bis 15.02.2019 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 _____ 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 _____

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Sassenberg, den _____

Bürgermeister _____ Schriftführer _____

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Sassenberg, den _____

Bürgermeister _____

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.

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.

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

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

FH max: Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße "Zum Hilgenbrink" siehe textliche Festsetzung Nr. 2

TH max: Maximale Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße "Zum Hilgenbrink" siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung:

F + R Fußweg / Radweg

GRÜNLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche

FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB

Fläche für Wald

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

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

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes „Sassenberg Ost“

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes „Sassenberg Ost“

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze

Flurnummer

Flurstücksgrenze

123 Flurstücksnummer

Gebäude mit Hausnummer

Gebäude nicht katasteramtlich eingemessen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

(60,45) Geplante Straßenhöhen

FESTSETZUNGEN gem. § 89 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 Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) unzulässig.

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
Im Allgemeinen Wohngebiet wird die maximale Firsthöhe mit 9,50 m, bezogen auf die von der Stadt Sassenberg anzugebende jeweilige Oberkante der fertigen Erschließungsanlage Zum Hilgenbrink in Meter über NNH, begrenzt.

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

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, in den dafür festgesetzten Bereichen oder im seitlichen Grenzabstand, und zwar bis zur Höhe der gartenseitigen = rückwärtigen Baugrenze zulässig.

4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEI TEN IN WOHNGEBÄUDEN
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

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

5.1 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Pflanzliste (wahlweise zu verwendende Pflanzen und Mindestqualitäten):

Bäume II. Ordnung, HST, 2xv, SIU 10-12

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Prunus padus</i>	Prunella
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere		

Sträucher, vStr. 100-150

<i>Cornus sanguinea</i>	Hassel	<i>Rosa canina</i>	Faulbaum
<i>Corylus avellana</i>	Zweifloriger Weißdorn	<i>Salix aurita</i>	Chenweide
<i>Crataegus laevigata</i>	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe		

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

1 VORGARTEN
Der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Straße „Zum Hilgenbrink“ und der Baugrenze wird als Vorgarten bezeichnet. Dieser Bereich ist flächendeckend zu begrünen und unversiegelt, gärtnerisch und naturnah zu gestalten. „Steingärten“ sind unzulässig. Ausnahmen sind Garagenzufahrten und Hauseingänge.

STADT SASSENBERG

BEBAUUNGSPLAN

„SASSENBERG OST - 2. ERWEITERUNG“ – 1. ÄNDERUNG

PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	13.05.2020
PL ^{GR}	88 x 104
BEARB.	Bo / VI.
M.	1 : 1.000
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG

WP / WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Langer Straße 15 · D-48683 Coesfeld
Telefon 05441 9408-0 · Fax 9408-100
mailto:info@wolterspartner.de