FÜR DIE 15. ÄNDERUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 15. Änderung

Änderung von „öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz" in „Mischgebiet" gem. § 6 BauNVO mit Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt hat am ..... gem. § 2 i.V.m § 13a des Baugesetzbuches die 15. Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Dieser Beschluss ist am __. __. ____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Sassenberg , den __. __. ____

Bürgermeister — Schriftführer

Der Rat der Stadt hat am __. __. ____ gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 15. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Sassenberg, den __. __. ____

Bürgermeister — Schriftführer

Diese 15. 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 15. 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 15. 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), 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 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), 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.

Landschaftsgesetz NRW (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568) 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.

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) vom 02.05.2013 (BGBl. I S. 973, 3756), in der zuletzt geänderten Fassung.

B E B A U U N G S P L A N S A S S E N B E R G

T E I L P L A N ‹ P O G G E N B R O O K › M. 1:1000

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1) **Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO**

Im festgesetzten SO 1 " Sonstigen Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel " wird die Verkaufsfläche beschränkt:

SO - Verkaufsfläche max. 1460 qm;
Lebensmittelmarkt max. VK 975 qm zusätzlich Backshop max. VK 75 qm

Baufachmarkt, Märkte für Tiernahrung, Gartenmarktspezifische Erzeugnisse und Campingartikel max. VK 380 qm
Textilmarkt 380 qm Verkaufsfläche — ergänzt gem. Ratsbeschluss vom 10.02.2015

Zulässig ist die Nutzung Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleiter

2) **Gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO**

Die Firsthöhe wird im SO 1 mit maximal 10,00 m, die Traufhöhe mit maximal 6,50 m zugelassen.
Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Füchtorfer Straße (B 476).

2b) Die Firsthöhe wird im MI (1) mit maximal 11,50 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die angrenzende fertige Erschließungsstraße „Füchtorfer Straße"

3) **Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

Auf den Stellplatzflächen im festgesetzten SO 1 "Sonstigen Sondergebiet - Lebensmittelmarkt " ist mindestens je 4 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.

Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

4) **Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (BauNVO)**

Im festgesetzten SO 2 Sonstiges Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel - „Lebensmittelmarkt" sind folgende Nutzungen zulässig:

- Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.300 qm
- eine bestehende Wohneinheit im Obergeschoß

5) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO

In dem mit MI * gekennzeichneten Mischgebiet sind die zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 3, 7, 8 und § 6 (3) BauNVO (Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, Tankstellen und Vergnügungsstätten) unzulässig.
Als zentrenrelevant für den Stadtkern von Sassenberg gelten:

Nahversorgungsrelevante Sortimente (für die Innenstadt auch zentrenrelevant)
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
- Apotheken (Arzneimittel)
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel

Örtliche Sortimente
- Tierhaltung (mit Heim- und Kleintierfutter)

Zentrenrelevante Sortimente
- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren (Weißgeräte)
- Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungsgegenstände, Bilder
- Spielwaren, Sportartikel
- elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte; ohne Einbaugeräte)
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Blumen (Schnittblumen, Blumenbindereiwaren, Trockenblumen)
- Kunstgegenstände, Bilder, -rahmen, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Foto/Optik
- Uhren/Schmuck
- Metrarzen und Bettwäre
- Musikinstrumente und Musikalien
- Medizinisch und orthopädische Artikel
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

1) ~~Es sind nur Ziegelrohbauten zugelassen; Einblendungen bis zu 1 / 3 der Außenfläche in Sichtbeton, Buntsteinen, Schiefer, Holz oder Putz sind gestattet.~~ — vereinfachte Änderung gemäß Ratsbeschluss vom 11.04.2013

2) Einzelgaragen sind, sofern sie frei stehen, flach zu decken.

3) Als Vorgartenein/friedung sind nur lebende Hecken oder sonstiges Pflanzen- und Blumenmaterial bis zur Höhe von 0,50 m zugelassen.

4) Bei Um- oder Wiederaufbauten von bestehenden Gebäuden darf die jetzige Haus- und Dachform sowie die Gestaltung der Fassade beibehalten werden.

5) Die im Plan dargestellte Firstrichtung ist zwingend.

6) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, sowie sie nach Landesrecht im Bauwich oder ind den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, müssen einen Mindestabstand von 3.00 m ab Straßenbegrenzungslinie von Fahrstraßen haben.

7) Garagen, die eine direkte Zufahrt von der Fahrstraße erhalten, müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m ab Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

8) Für den mit WA * gekennzeichneten Bereich ist für die Außenwandflächen der Gebäude heller Putz zulässig.

9) Im gesamten Bebauungsplanbereich sind überdachte PKW-Abstellanlagen (Carports und Garagen) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit direkter Zufahrt von der Fahrstraße zulässig. — vereinfachte Änderung gem. Ratsbeschluss vom 16.12.2014

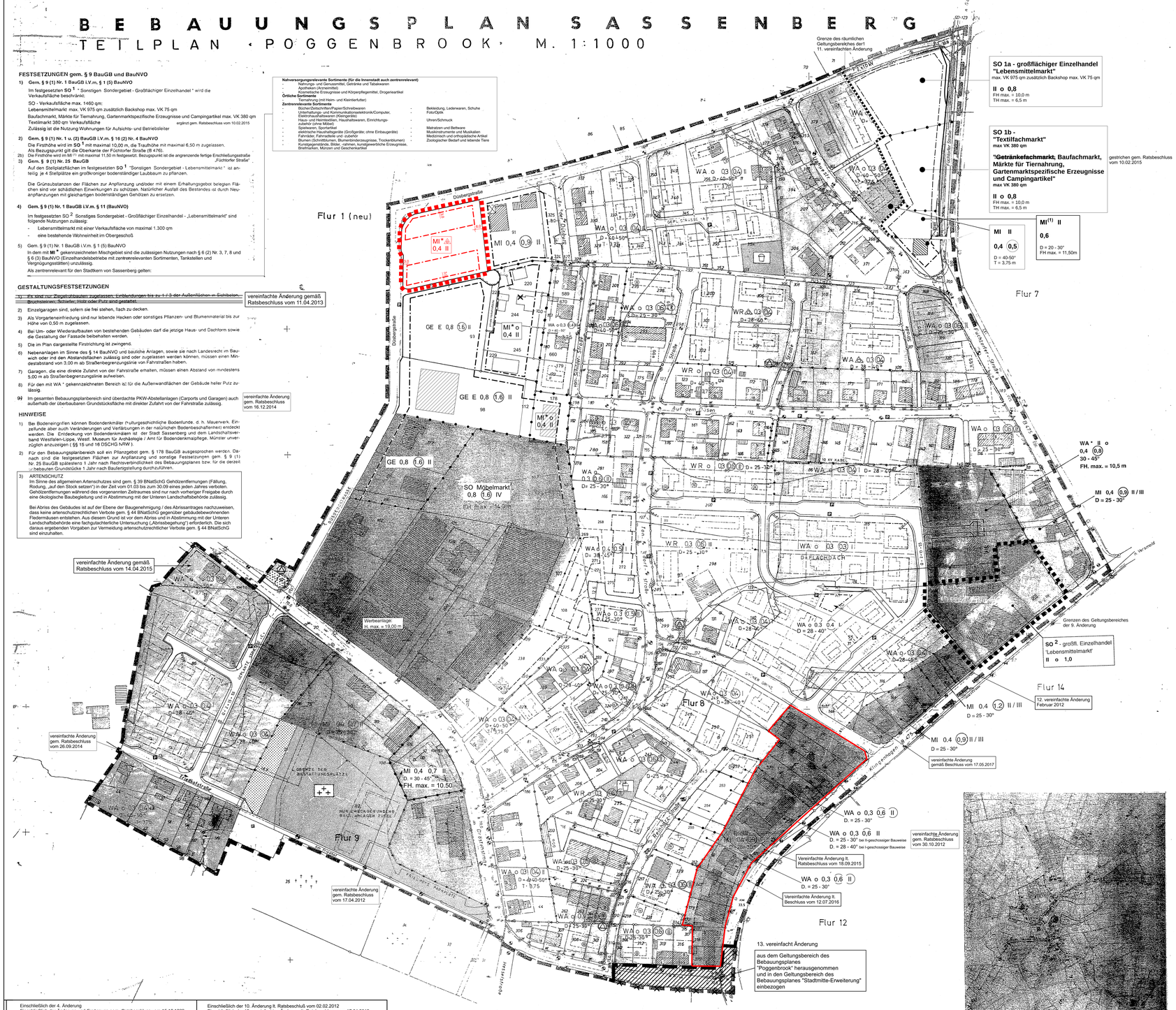
HINWEISE

1) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (vorlungsgeschichtliche 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).

2) Für den Bebauungsplanbereich soll ein Pflanzgebot 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 bebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen.

3) ARTENSCHUTZ
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sind gem. § 39 BNatSchG Gehölzentfernungen (Fällung, Rodung, „auf den Stock setzen") in der Zeit vom 01.03 bis zum 30.09 eines jeden Jahres verboten. Gehölzentfernungen während des vorgenannten Zeitraumes sind nur nach vorheriger Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung und in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde zulässig.

Bei Abriss des Gebäudes ist auf der Ebene der Baugenehmigung / des Abrissantrages nachzuweisen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 BNatSchG gegenüber gebäudebewohnenden Fledermäusen entstehen. Aus diesem Grund ist vor dem Abriss und in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde eine fachgutachterliche Untersuchung („Abrissbegehung") erforderlich. Die sich daraus ergebenden Vorgaben zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 BNatSchG sind einzuhalten.



SO 1a - großflächiger Einzelhandel "Lebensmittelmarkt"
max. VK 975 qm zusätzlich Backshop max. VK 75 qm
II o 0,8
FH max. = 10,0 m
TH max. = 6,5 m

SO 1b - "Textilfachmarkt"
max VK 380 qm
"Getränkefachmarkt, Baufachmarkt, Märkte für Tiernahrung, Gartenmarktspezifische Erzeugnisse und Campingartikel"
max VK 380 qm
II o 0,8
FH max. = 10,0 m
TH max. = 6,5 m
gestrichen gem. Ratsbeschluss vom 10.02.2015

MI (1) II
0,6
D = 20 - 30°
FH max. = 11,50m

MI II
0,4 0,5
D = 40-50°
T = 3,75 m

WA * II o
0,4 0,8
30 - 45°
FH. max. = 10,5 m

SO 2 - großfl. Einzelhandel "Lebensmittelmarkt"
II o 1,0

Einschließlich der 4. Änderung
Einschließlich der Änderung und Ergänzung gem. Ratsbeschluss vom 15.12.1988
Einschließlich der 5. Änderung / April 2000
Einschließlich der 6. Änderung / Dezember 2000
Einschließlich der 8. Änderung / November 2003
Einschließlich der 7. Änderung / März 2004
Einschließlich der vereinfachten Änderung lt. Ratsbeschluß vom 27.09.2005
Einschließlich der vereinfachten Änderung lt. Ratsbeschluß vom 30.06.2005
Einschließlich der vereinfachten Änderung lt. Ratsbeschluß vom 22.03.2007
Einschließlich der vereinfachten Änderung lt. Ratsbeschluß vom 03.07.2007
Einschließlich der 9. Änderung / Juni 2008
Einschließlich der vereinfachten Änderung lt. Ratsbeschluß vom 04.01.2010
Einschließlich der 11. vereinfachten Änderung lt. Ratsbeschluss vom 28.09.2010
Einschließlich der vereinfachten Änderung lt. Ratsbeschluss vom 30.06.2011

Einschließlich der 10. Änderung lt. Ratsbeschluß vom 02.02.2012
Einschließlich der 12. vereinfachten Änderung lt. Ratsbeschluss vom 17.04.2012
Einschließlich der vereinfachten Änderung lt. Ratsbeschluss vom 30.10.2012
Einschließlich der 13. vereinfachten Änderung lt. Ratsbeschluss vom 11.04.2013
Einschließlich der vereinfachten Änderung lt. Ratsbeschluss vom 26.09.2014
Einschließlich der vereinfachten Änderung lt. Ratsbeschluss vom 16.12.2014
Einschließlich der 14. Änderung lt. Ratsbeschluss vom 10.02.2015
Einschließlich der vereinfachten Änderung lt. Ratsbeschluss vom 14.04.2015
Einschließlich der vereinfachten Änderung lt. Ratsbeschluss vom 18.09.2015
Einschließlich der vereinfachten Änderung lt. Beschluss vom 12.07.2016
Einschließlich der 16. Änderung lt. Beschluss vom 14.04.2016
Einschließlich der vereinfachten Änderung lt. Beschluss vom 17.05.2017

Stadt Sassenberg Bebauungsplan „Poggenbrook" 15. Änderung gem. § 13a BauGB (Beschluss v. 03.07.2017)	Wolters Partner Architekten & Stadtplaner GmbH Dienemer Straße 16 · D-48653 Coesfeld Telefon +49 (0)2541 94350 · Fax 8088 info@wolterspartner.de
Maßstab 1 : 1.000 · Datum 03.11.2017 · Bearbeitet Bo · Blattgröße · Plan-Nr.	

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- WR — Reines Wohngebiet. Ausnahmen gemäß § 3 (3) BauNVO sind zugelassen.
- WA — Allgemeines Wohngebiet. Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind zugelassen.
- M I — Mischgebiet. Ausnahmen sind nicht zugelassen.
- GE — Gewerbegebiet. Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO sind zugelassen
- G E E — Gewerbegebiet mit Einschränkungen gemäß § 8 (4) BauNVO. Zulässig sind nur Betriebe oder Betriebsstelle, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- SO — Sonstige Sondergebiete - großflächiger Einzelhandel - siehe textliche Festsetzung
- I II III — Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
- (I) (II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- II / III — Mindestens zwei Vollgeschosse, höchstens drei Vollgeschosse zulässig
- 0,3 — Grundflächenzahl
- (0,8) — Geschoßflächenzahl
- FH max = — Maximale Firsthöhe bezogen auf die Oberkante zugeordnete Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- TH max = — Maximale Traufhöhe bezogen auf die Oberkante zugeordnete Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- o — Offene Bauweise
- g — Geschlossene Bauweise
- E — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie — Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt, soweit es nicht durch die dargestellte überbaubare Grundstücksfläche eingeschränkt wird.
- Straßenbegrenzungslinie
- P — Parkplatz / Parkbucht
- Zu- und Ausfahrtsverbot
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Trafostation
- 10 kV - Erdkabel — 10 kV - Freileitung mit Schutzstreifen
- Grünanlagen
- Friedhof
- Kinderspielplatz — B Bolzplatz
- Fläche für die Forstwirtschaft
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- GGa — Gemeinschaftsgarage — GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- Sichtdreieck, Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen über 0,70 m Höhe, gemessen ab Straßenkrone unzulässig.
- Firstrichtung
- D — Dachneigung
- T — max. Traufenhöhe ab Q.K. Gehweg

BESTAND

- Flurstücksgrenzen
- 345 — Flurstücksnummern
- Gebäude mit Firstrichtung und Zahl der Vollgeschosse

NACHRICHTLICH

- Vorgeschlagene Haussteilung
- Vorgesehene Grundstückseinteilung

Für Baulinien, Baugrenzen und andere Begrenzungslinien, die zahlenmäßig nicht festgelegt sind, ist die zeichnerische Darstellung des Planes maßgebend.

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN SIND:

Der § 4 der Gemeindeverordnung für das Land NW in der Bekanntmachung vom 19.12.1974 (GV. NW. 1975 S 91), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.4.1975 (GV. NW. 1975 S. 304 / SGN. NW. 2023), die §§ 2 bis 10 BBauG vom 23.6.1960 in der Fassung der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 21.4.1970, die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung vom 15.6.1962 in der Fassung vom 26.11.1968 und der § 103 der Bauordnung NW. vom 25.6.1962 in der Fassung vom 27.1.1970

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die städtebauliche Planung durchführbar ist.

P e t k u n , den .....

Öffentlich bestellter Vermessungsing.

Für die städtebauliche Planung:

R o m s t e r , den 7. Mai 1973 — Gebhardt, Stadtdir.
geändert: 18. 3. 1974
dto. 25. 4. 1974
dto. 16. 4. 1975
dto. 9. JAN. 1976
WERNER SCHROTTKE ARCHITEKT BDA.

Dieser Plan wurde gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß vom ..... der Stadt Sassenberg aufgestellt.

S a s s e n b e r g , den 197

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Dieser Plan hat gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom ..... 197 bis ..... 197 öffentlich ausgelegen.

Stadtdirektor

Auf Grund des § 10 (1) BBauG vom 23.6.1960 (BGBl I S. 341) und des § 4 der 1. Durchführungsverordnung vom 21.4.1970 (GV NW S. 433) in der Fassung vom 21.4.1970 (GV NW S. 295) — Änderung mit § 9 (2) RBauG hat die Gemeinde diesen Plan am ..... 197 als Satzung beschlossen.

S a s s e n b e r g , den 197

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 BBauG genehmigt worden.

S a s s e n b e r g , den 197

Der Regierungspräsident
im Auftrage:

Die Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BBauG sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ist am ..... 197 erfolgt.

S a s s e n b e r g , den 197

Stadtdirektor.

Dieser Bebauungsplan wurde geändert lt. Ratsbeschluß der Stadt Sassenberg vom ____ 19

Warendorf, den 11.07.1977

Der Oberkreisdirektor
Planungsabteilung i.A.
Kreisplaner

AUSFERTIGUNG

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:20000