

Bekanntmachung

des Bebauungsplanes „Füchtorfer Straße – nördliche Erweiterung“ – 5. vereinfachte Änderung

Der Bebauungsplan „Füchtorfer Straße – nördliche Erweiterung“ – 5. vereinfachte Änderung ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sassenberg entwickelt worden. Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes „Füchtorfer Straße – nördliche Erweiterung“ - 5. vereinfachte Änderung erfolgt gem. § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Der Rat der Stadt Sassenberg hat in seiner Sitzung am 25.05.2022 - Pkt. 8 d. N.- nachfolgenden Beschluss gefasst:

„Die Änderung des Bebauungsplanes ‚Füchtorfer Straße – nördliche Erweiterung‘ gem. § 13 BauGB wird gem. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. Seite 666/SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.04.2022 (GV. NRW. Seite 490) und der §§ 1 und 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I Seite 674) als Satzung beschlossen.“

Die Begründung hat an der Beschlussfassung teilgehabt.“

Sassenberg, 08.06.2022

gez. Josef Uphoff
Josef Uphoff
Bürgermeister

gez. Dominik Scholz
Dominik Scholz
Schriftführer

Vorstehender Beschluss wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Hinweise

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 bis 42 BauGB und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Bekanntmachungsanordnung

Der gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Füchtorfer Straße – nördliche Erweiterung“ - 5. vereinfachte Änderung wird gem. § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. IS. 3634) und des § 13 der Hauptsatzung der Stadt Sassenberg vom 30.11.1999 öffentlich bekanntgemacht.

Der geänderte Plan liegt gem. § 10 Abs. 3 BauGB ab sofort

im Rathaus,
Schürenstraße 17, 48336 Sassenberg,
Zimmer Nr. 203,

während der Dienststunden montags bis mittwochs 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr, donnerstags 08:30 Uhr bis 18:00 Uhr und freitags 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Der Plan wird auf Wunsch erläutert.

Es wird darauf hingewiesen, dass

1. gem. § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden,
 - a) eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
 - c) nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

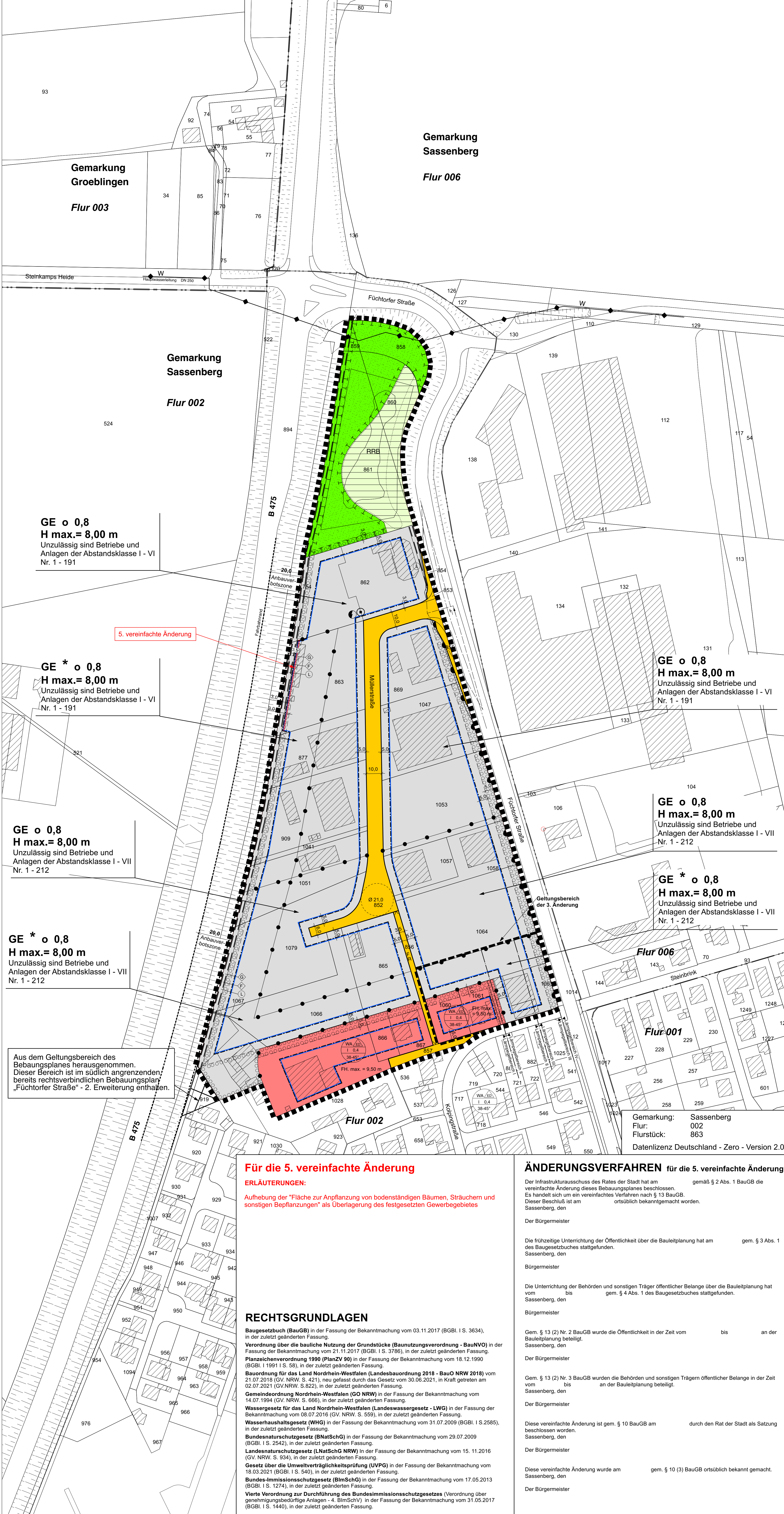
wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind;
2. gem. § 7 Abs. 6 GO NRW eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes in Bezug auf Satzungen oder sonstige ortsrechtliche Bestimmungen nach Ablauf von sechs Monaten seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,
 - a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
 - b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
 - c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
 - d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Sassenberg vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Mit dieser Bekanntmachung wird die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Füchtorfer Straße – nördliche Erweiterung“ gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Diese Bekanntmachung ist auf der Internetseite der Stadt Sassenberg unter www.sassenberg.de/Rathaus/Bekanntmachungen zugänglich.

Sassenberg, 08.06.2022


Josef Uphoff
Bürgermeister



Für die 5. vereinfachte Änderung

ERLÄUTERUNGEN:

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

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 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 am 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 Sassenberg, den gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Bürgermeister

Gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom bis an der Bauleitplanung beteiligt.

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 Satzung beschlossen worden.

Sassenberg, den

Der Bürgermeister

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

Sassenberg, den

Der Bürgermeister

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 Geländeeiveau siehe textliche Festsetzung Nr. 5
- F H max = Maximale Firsthöhe bezogen auf derzeit gewachsenes Geländeeiveau 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

VERKEHRSLÄCHEN 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 Versicherung 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
- ☐ 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

1) Gem. § 1 (4) BauVO

a) 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.

b) § 31 (1) BauGB (HINWEISLICH)

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsliste (höherer Abstandsferdormis), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

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

a) Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit nahver sorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig.

Das sind gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Sassenberg:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
- Apotheken (Erzeugnisse)
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel/Drogerieartikel
- Fernerhandlung (Haut- und Kleiderbedarf)
- Bücher Zeitschriften/ Papier Schreibwaren
- Bekleidungs-Lieferanten, Schuhe
- Unterhaltungs- und Kommunikationsausrüstung/Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte)
- Foto/Diä
- Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Uhren/Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Metallwaren, Spielwaren
- Elektrische Haushaltsgeräte (Eingüter, ohne Einbaugeräte)
- Kleinfahrzeuge und Motorräder
- Fahrradler, Fahrradteile und Zubehör
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Blumen (Schmückblumen, Blumenbehoehrzugabe, Trockenblumen)
- Zoologische Bedarf und lebende Tiere
- Kunstgewerbliche, Bildh- u. Kunsthandwerkliche Erzeugnisse, Bildhärtsachen, Münzen und Geschenkartikel

b) 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.

3) Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauVO i.V.m. § 1 (9) BauVO

a) Im Gewerbegebiet sind die gem. § 8 (3) BauVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

In dem mit GE* bezeichneten Gewerbegebiet bleibt das Betriebswohnen gem. § 8 (3) Nr. 1 BauVO zulässig.

4) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BauVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für V waltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.

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

Die im Plangebiet festgesetzte maximale Baukörper- bzw. Firsthöhe ist bezogen auf das derzeitige natürliche gewachsene Geländeeiveau im geometrischen Mittelpunkt der überbauten Grundstücksfläche. Werden nach Detailplanung der Erschließungsanlagen Niveauveränderungen erforderlich, ändert sich die Bezugshöhe im gleichen Maße. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Sassenberg angegeben. Ausnahmsweise zulässig ist in dem mit GE* gekennzeichneten Bereich eine Werbe- und Mobillanlage Werbegrößen: H max = 20,0 m / I = Mobilfunkantenne: H max = 30,0 m In dem mit GE* gekennzeichneten Plangebiet der 3. Änderung gilt als Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe die mittlere Höhe der Straßenkantenoberkante der fertig ausgebauten Kolonnenstraße zwischen den beiden Grundstücksgrenzen.

6) Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

J Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

7) Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Für die gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzte Grünfläche wird als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft die Entwicklung einer extensiven Wiese festgesetzt.

8) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

a) Auf Stellplatzflächen im Gewerbegebiet ist anteilig je 4 Stellplätze ein großkröniger bodenständiger Laubbau zu pflanzen.

b) Sämtliche Gewerbegrundstücke sind – abgesehen von Zufahrten – entlang der Erschließungsstraßen in einer Tiefe von 3,0 m und an den seitlichen Grundstücksgrenzen in 1,0 m Breite einzugraben.

c) Im Allgemeinen Wohngebiet sind bis pro 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbau oder Obstbaum zu pflanzen.

d) Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgelb belagten Flächen sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Nattlicher Ausfall ist durch Neuanpflanzung mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

9) Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr der Füchtertor Straße (B476) werden in dem mit GE* gekennzeichneten Plangebiet bis zu 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbau oder Obstbaum zu pflanzen, unterschiedliche Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gestellt. Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlämpfer“ zuzuordnen sind. In den gekennzeichneten Bereichen sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. Rvw) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuzulassen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlämpfer in dB(A)	Erforderliches Rvw bei den Außenbauteilen in dB
I	bis 65 dB(A)	30 dB
II	66 bis 69 dB(A)	35 dB
III	70 bis 73 dB(A)	35 dB
IV	74 bis 77 dB(A)	40 dB

Bei Schallräumen 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 offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 zulässig sind.

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

1) AUSSENWÄNDFLÄCHEN

a) Die Außenwändeflächen der Hauptgebäude sind als rotes Sicht-/ Verblendmauerwerk (unglasiert), Holz-häuser (dunkel lasiert oder weiß gestrichen) oder als heller Putzbau bzw. weißes Sicht-/ Verblendmauerwerk (unglasiert, ggf. weiß geschlämmt) auszuführen.

b) Für untergeordnete Teilflächen (max. 15 % Wändeflächenanteil), Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc. dürfen auch andere Materialien verwendet werden.

c) Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.

2) DACHEINDECKUNG

a) Alte Dächer sind mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen Dachpflannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Für untergeordnete Bauteile sind andere Materialien z.B. Zinkblechabdeckungen zulässig.

b) Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.

c) Energie sparende Dachendeckungen (z.B. zur Solarenergienutzung) sind zulässig.

3) DACHAUSBILDUNG

Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung auszuführen.

4) SOCKEL

Die Oberkante des fertigen Erdgeschußfußbodens 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 (Vorgarten) sind Zäune, Mauern oder Mauerpfeiler – nicht zulässig.

6) VORGARTEN / EINFRIEDIGUNGEN

a) 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.

b) Als Sichtschutz für Freisitze sind bei Süd- oder Westzung der Grundstücke einzugründende Holzkonstruktionen bis max. 1,80 m Höhe zulässig.

c) Die Bereiche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind gärtnerisch mit bodenständigen Gehölzen zu gestalten.

7) ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN

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

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

1) EINFRIEDIGUNGEN

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

1) Für den Bebauungsplanbereich soll ein Pflanzbot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Dadurch 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.

2) Bei Bodeneroffnen können Bodendenkmäler (kulturgegeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichten) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern in der Stadt Sassenberg und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfäl. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCH NRW).

3) Aufgrund der bestehenden Lärmvorbelastung des Baugebietes ist den Bauherren der Gebäude mit Sichtverbindung zur Füchtertor Straße bzw. der Gebäudezeilen am westlichen Rand des Plangebietes (Lüftungstraße B 475) zu empfehlen, eine geeignete Grundrißgestaltung der zu errichtenden Gebäude (Innenhoföffnungen) abgewandt von der Lüftung vorzunehmen.

4) 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.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN des Ursprungsplanes

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

den

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

den

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.

Sassenberg, den

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

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

Sassenberg, den

Stadtdirektor

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

Sassenberg, den

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

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

Sassenberg, den

Stadtdirektor

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

Sassenberg, den

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat am nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Sassenberg, den

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

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.

Sassenberg, den

Stadtdirektor

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 v. 21.11.1993 (BGBl. I S. 192), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebietes (Planzeichenverordnung 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 zuletzt geänderten Fassung.

§ 51 des Wasseressetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) 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 14.05.1990 (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.

Einschließlich der 1. Änderung gemäß Beschluß vom Einschließlich der 2. Änderung gemäß Beschluß vom Einschließlich der 3. Änderung gemäß Beschluß vom Einschließlich der 4. ver. Änderung vom 21.01.2021

STADT SASSENBERG

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

PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	30.05.2022	5. vereinfachte Änderung gem. Ratsbeschluss vom 25.05.2022
PL ¹⁰⁰	90 / 100	
BEARB.	L.H./Bo	
M.	1 : 1.000	

BÜRGERMEISTER PLANBEARBEITUNG

WP / WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Dörper Straße 12 • D - 48533 Coesfeld
Telefon 0254 3868-0 • Fax 3868-100
stadtplaner@wolterspartner.de