

Bekanntmachung

des Bebauungsplanes „Vennstraße“ – 10. Änderung

Der Bebauungsplan „Vennstraße“ – 10. Änderung ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sassenberg entwickelt worden. Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes „Vennstraße“ – 10. 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. 11 d. N.- nachfolgenden Beschluss gefasst:

„Die Änderung des Bebauungsplanes ‚Vennstraße‘ 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 „Vennstraße“ – 10. 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 10. Änderung des Bebauungsplanes „Vennstraße“ 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



AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Ich beschreibe die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsverhältnisse (Stand des Liegenschaftskatasters) und die Redundanzfreiheit der Planung.

Der Rat der Stadt hat am 11.12.1979 nach § 2 des Bundesbaugesetzes beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 11.01.1980 örtlich bekannt gemacht worden.
Sassenberg, den
Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat für den Bebauungsplan „Vennstraße“ am 28.03.1980 und in der Zeit vom 31.03.1980 bis 28.04.1980 einschließlich gem. BBAUG, für den Bebauungsplan „Vennstraße 1. Änderung“ in der Zeit vom 21.05.1984 bis 04.06.1984 einschließlich gem. BBAUG, für den Bebauungsplan „Vennstraße 2. Änderung“ am 07.03.1985 gem. BBAUG, stattgefunden.
Sassenberg, den
Bürgermeister

Der Planungsausschuss des Rates der Stadt Sassenberg hat am 31.01.2002 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich ausulegen.
Sassenberg, den
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit von Sassenberg, den
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Sassenberg, den
Bürgermeister

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 21 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt.
Sassenberg, den
Bürgermeister

siehe Blatt West

RECHTSGRUNDLAGEN

- §§ 1, 2, 3, 4-12 des Bundesbaugesetzes (BBAUG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1978 (BGBl. I S. 2256, ber. BGBl. I S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 849)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1769)
- (Planzonenverordnung 1981 (PlanzV 81) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 835)
- § 5 der Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 24.11.1982 (GV NW S. 753)
- § 103 der Baureglement für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 27.01.1970 (GV NW S. 86), in der zuletzt geänderten Fassung
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.1979 (GV NW S. 694)
- § 81 der Baureglement für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 28.08.1984 (GV NW S. 418), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV NW S. 803)
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.03.1984 (GV NW S. 475)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 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 vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 208), in der zuletzt geänderten Fassung
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 668), in der zuletzt geänderten Fassung

Erläuterungen zu den Rechtsgrundlagen
Die Fortführung des Bebauungsplans „Vennstraße“ beginnt mit dem Vorverfahrensrecht der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB.

Die bis dahin zu den Entwürfen:
- Vennstraße am 28.03.1980 u. in der Zeit vom 31.03.1980 bis 28.04.1980 einschließlich gem. BBAUG
- Vennstraße 1. Änderung in der Zeit vom 21.05.1984 bis 04.06.1984 einschließlich gem. BBAUG
- Vennstraße 2. Änderung am 07.03.1985 gem. BBAUG
- Vennstraße 3. Änderung (nicht durchgeführt)
erfolgte Bürgerbeteiligung gem. § 2a (1) BauGB basierend auf den damals jeweils geltenden Rechtsgrundlagen BauGB, BauNVO, PlanzV und BauO NW.

Zudem sind erste Erdbeobachtungen rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem LWL-Archäologie für Westfalen mitzuteilen und dem LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde Bestenfalls unverzüglich zu melden. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihrem Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten und die Flächen für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

- Einschließlich der 1. Änderung
- Einschließlich der 2. Änderung
- Einschließlich der 3. Änderung
- Einschließlich durchgeführter vereinfachter Änderungen
- Einschließlich der vereinfachten Änderungen vom 28.04.2005
- Einschließlich der vereinfachten Änderungen vom 03.07.2007
- Einschließlich der 5. Änderung Februar 2007
- Einschließlich der vereinfachten Änderung vom 01.07.2010
- Einschließlich der vereinfachten Änderung vom 21.04.2011
- Einschließlich der vereinfachten Änderung gemäß Ratsbeschluss vom 13.12.2012
- Einschließlich der vereinfachten Änderung gemäß Ratsbeschluss vom 17.10.2013
- Einschließlich der vereinfachten Änderung gemäß Ratsbeschluss vom 03.03.2014
- Einschließlich der vereinfachten Änderung gemäß Ratsbeschluss vom 14.04.2015
- Einschließlich der vereinfachten Änderung gemäß Ratsbeschluss vom 18.09.2015
- Einschließlich der vereinfachten Änderung gemäß Ratsbeschluss vom 15.12.2015
- Einschließlich der vereinfachten Änderung gemäß Ratsbeschluss vom 19.05.2016
- Einschließlich der 6. Änderung gemäß § 13a BauGB vom 12.02.2018
- Einschließlich der vereinfachten Änderung gemäß Ratsbeschluss vom 08.06.2018
- Einschließlich der 8. Änderung gem. § 13a BauGB, Satzungsbeschluss vom 29.04.2021

Dieser Bebauungsplan besteht aus zwei Blättern. Blatt West und Blatt Ost

STADT SASSENBERG

BEBAUUNGSPLAN

"VENNSTRASSE" - FORTFÜHRUNG

Blatt Ost



PLANÜBERSICHT M 1: 5000

DATUM: 30.05.2022

PL: 10. Änderung

BEARB. BO

M. 1: 1.000

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITER WP

MoltersPartner

Wolfgang Molters

Platz 11 | 50731 Sassenberg

Telefon: 05234 9466-0 | Fax: 05234 9466-100

www.molterspartner.de

FÜR DIE 10. ÄNDERUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 10. Änderung
- Erweiterung der überbaubaren Fläche
- Änderung der Geschossigkeit von I-geschossig auf II-geschossig
- Festsetzung einer maximalen Baukörperhöhe
- Änderung der festgesetzten Dachneigung von 48-55° auf 20-25°
- Streichung der festgesetzten Hauptfluchtlinie

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt hat am _____ gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die 10. vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB.

Dieser Beschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sassenberg, den _____

Bürgermeister

Schriftführer

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde die betroffene Öffentlichkeit in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt.

Sassenberg, den _____

Bürgermeister

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt.

Sassenberg, den _____

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am _____ gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 10. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans als Sitzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Sassenberg, den _____

Bürgermeister

Schriftführer

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

Sassenberg, den _____

Bürgermeister

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

siehe Erläuterungen zu den Rechtsgrundlagen

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet

MASSE DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 1-2 Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- 0,4 Zahl der Vollgeschosse - zwingend
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,4 Geschossflächenzahl
- Hmax. Maximale Bauhöhe
- TH.max. Maximale Traufhöhe

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig
- Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Geschlossene Bauweise

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

- Fldchen für den Gemeinbedarf
- Schule
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Sportplätze
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindergarten

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - F/R Fußweg / Radweg
 - V verkehrsbarer Bereich (Funktionsmischung)
 - L landwirtschaftliche Wegfläche
 - Ö öffentliche Parkplätze - Stellplatzanordnung nach Detaillplanung
 - B begleitendes Grün als Bestandteil der Verkehrsfläche

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

- Uf Urformflächen
- Ö Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage, gestaltete Grünfläche
- Sp Spießplatz (Spießbereich C lt. Rd. Ent. des Innenministers NW vom 31.07.1974)
- Sp Spießplatz (Spießbereich B lt. Rd. Ent. des Innenministers NW vom 31.07.1974)
- Sp Sportanlage

GRÜNLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB

- Ö Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage, gestaltete Grünfläche
- Sp Spießplatz (Spießbereich C lt. Rd. Ent. des Innenministers NW vom 31.07.1974)
- Sp Spießplatz (Spießbereich B lt. Rd. Ent. des Innenministers NW vom 31.07.1974)
- Sp Sportanlage

FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD gem. § 9 (1) Nr. 19 BauGB

- W Wald

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

- Anpflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Hecken
- Flächen zur Anpflanzung von landschaftstypischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen
- Anpflanzung von hochstämmigen Einzelbäumen
- Zu erhaltender Baumbestand
- Zu erhaltender Hecken- und Baumbestand

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Geltungsbereiche der 10. Änderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (3) BauNVO
- Sichtfreiheit - rechtlichliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung von 17 m über Fahrbahnoberfläche freizuhalten, jedoch sind hochstämmige Einzelpflanzen als Ausnahme im Bereich dieser Bereiche zulässig, sofern nicht die Sichtfreiheit dadurch gefährdet wird
- Mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastete Fläche
- Zuordnung zur Erschließungsanlage

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Gebäude (Planung und Bestand mit Planungsbeginn 1979)
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Vorhandene 10 kV-Freileitung
- Vorhandenes 10 kV-Kabel
- Erdschlagung 200 mD
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Vorgeschlagene Anordnung der Parkplätze
- Vorgeschlagene Anpflanzung von landschaftstypischen hochstämmigen Einzelbäumen

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

- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfluchtlinie)
- Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfluchtlinien, soweit nicht durch durch Nutzungszonen ... bestimmt
- 48-55° Dachneigung
- S Satteldach
- P Pultdach
- W Walmdach

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

nach § 9 (4) BauO NW i.V.m. § 103 BauO NW / § 81 BauO NW

Die Oberkante des fertigen Erdschloßfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über die Straßenbahnlinie liegen. Bezugspunkt ist jeweils die Mitte der Verkehrsfläche zugrundeliegenden Gebäudes. Bei Böckgrundstücken ist die übergeordnete Verkehrsfläche maßgebend. bei I-geschossigen Häusern max. 4,50 m

§ 8 Traufhöhe
Die Traufhöhe darf bei I-geschossigen Häusern max. 3,30 m und bei II-geschossigen Häusern max. 6,10 m, gemessen von OK Erdschloßfußboden bis OK Sparren, nicht überschreiten und muß auf mindestens 2/3 der Gebäude-Traufbreite eingehalten werden. Bezugspunkt ist der Sparrenanschnitt in senkrechter Verlängerung der Vorderkante Außenwand.

§ 9 Firsthöhe
Die Firsthöhe darf bei I-geschossigen Häusern 8,00 m, bei II-geschossigen Häusern 12,00 m und bei III-geschossigen Häusern 12,00 m über OK Erdschloßfußboden nicht überschreiten.

§ 4
Bei Dachbauten für Einzelhäuser darf deren Gesamthöhe 1/3 der Frontlänge nicht überschreiten. Bei Dachbauten für Doppelhäuser darf deren Gesamthöhe 40 % der Frontlänge nicht überschreiten. Ausnahmen werden zugelassen.

HINWEISE

IMMISSIONSSCHUTZ

Bei Bauvorhaben im Immissionsbereich der B 478 - das ist der gesamte VA-Bereich hat die Baugenehmigungsbehörde den Bauherrn zu empfinden, im eigenen Interesse in Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, Schutzvorrichtungen der Schallschutzklasse 1 des VDI-Fachrichtenerwartung 2219, Schallschirmung von Fenstern mit einem Schalldämmindex von 28 bis 29 dB (A) einzubauen.

LANDESSTRASSEN

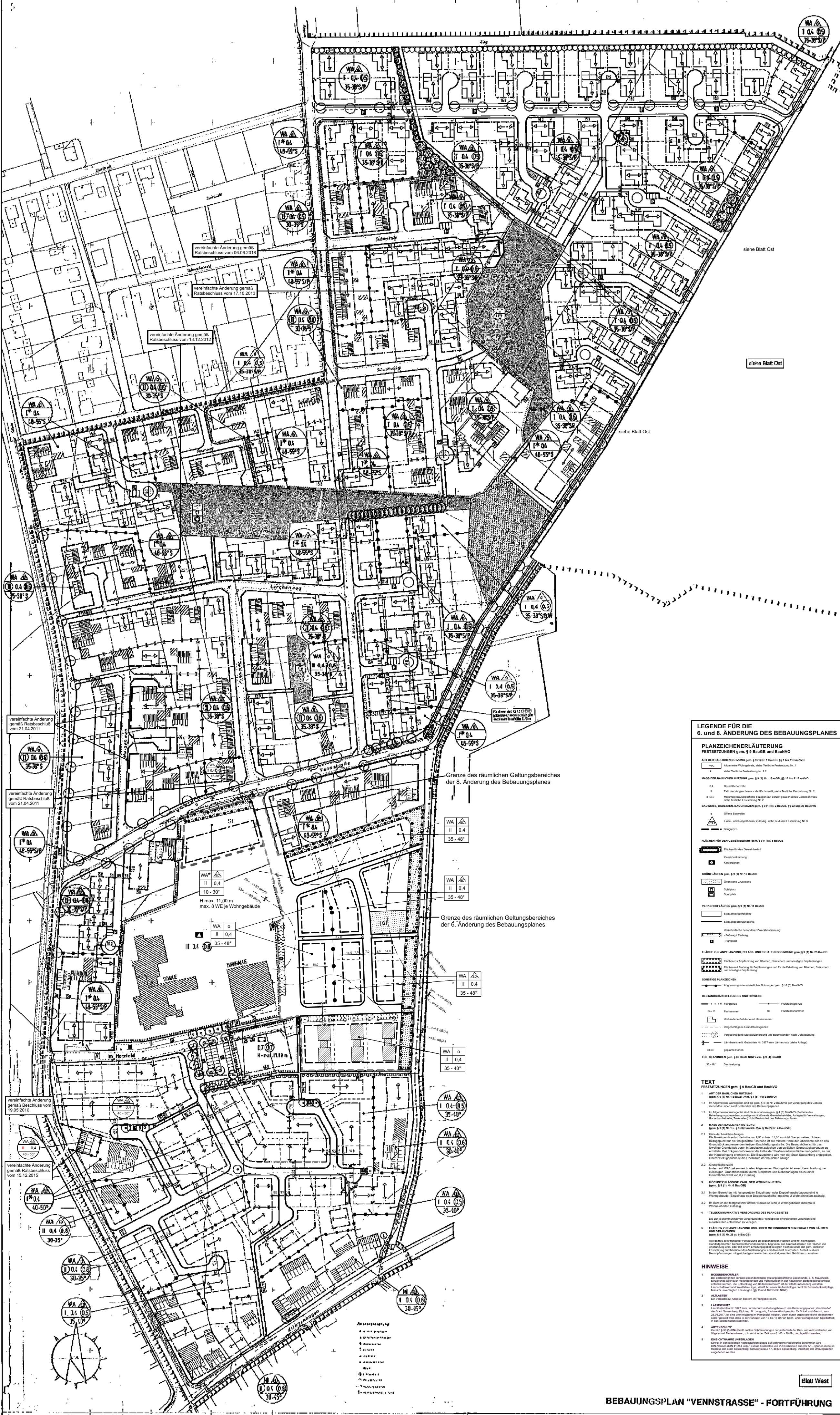
Der Bebauungsplan enthält die für die Zulassung von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 BauGB) sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen. Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbaubestimmungen des § 9 Abs. 1 - 5 FStVG (nicht § 9 Abs. 7 FStVG).

DENKMÄLER

Bei Bodendenkmälern können Bodendenkmäle (kulturell-historische Bodendenkmäle, d. h. Hauswerk, Einzelräume aber auch Veränderungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenschichten) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Sassenberg und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmäle, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHO NRW).

BEPFLANZUNGSREGELUNG gem. § 31 (2) Nr. 2 und 3 BauGB

Werden in einem eingeschossig festgesetzten Baukörper bauliche Vollgeschosse ausgenutzt (gem. BauO NRW mehr als 75 % der Grundfläche) so ist dieses als Bebauung zulässig, wenn die äußere Form des Gebäudes (Trauf- und Firsthöhe) beibehalten wird.



vereinfachte Änderung gemäß Ratsbeschluss vom 06.06.2016

vereinfachte Änderung gemäß Ratsbeschluss vom 17.10.2013

vereinfachte Änderung gemäß Ratsbeschluss vom 13.12.2012

vereinfachte Änderung gemäß Ratsbeschluss vom 21.04.2011

vereinfachte Änderung gemäß Ratsbeschluss vom 19.05.2016

vereinfachte Änderung gemäß Ratsbeschluss vom 15.12.2015

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes

H max. 11,00 m
max. 8 WE je Wohngebäude

LEGENDE FÜR DIE 6. und 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

PLANZEICHNERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

- WA Allgemeines Wohngebiet, siehe Textliche Festsetzung Nr. 1
- WA Besondere Wohngebiete, siehe Textliche Festsetzung Nr. 2

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 14 bis 21 BauNVO

- 0.4 Grundflächenzahl
- 8 Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß, siehe Textliche Festsetzung Nr. 2
- H max. Maximaler Baukörperhöhe basierend auf der derzeit geschlossenen Gebäudehöhe, siehe Textliche Festsetzung Nr. 2

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

- Offene Bauweise
- Ein- und Doppelhäuser zulässig, siehe Textliche Festsetzung Nr. 3
- Baugarten

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB

- Flächen für den Gemeindebedarf
- Zweckbestimmung
- Kindergebot

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Ökologische Grünfläche
- Spezial
- Sportplatz

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

- Stadteinwohnerfläche
- Stadteinwohnerparkplatz
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Fußweg / Radweg
- Planweg

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 23 BauGB

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 14 (2) BauNVO

BESTANDSSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flüchtlingssymbole
- Flüchtlingssymbole
- Flüchtlingssymbole
- Flüchtlingssymbole

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO der Verordnung des Gebiets zugehörigen Wohngebäude zulässig (siehe Textliche Festsetzung Nr. 1).

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (Bestimmungen der Bauweise, der Bauweise, der Bauweise, der Bauweise) zulässig (siehe Textliche Festsetzung Nr. 1).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1, § 9 (2) BauGB i.V.m. § 14 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höher der zulässigen Gebäudehöhe ist die zulässige Höhe von 11,00 m bzw. 8 Vollgeschossen. Die zulässige Höhe ist durch die Höhe der Gebäudehöhe zu begrenzen. Die Gebäudehöhe der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einer Erhaltungspflicht sind nach dem Grad der Erhaltungspflicht zu begrenzen. Die zulässige Höhe ist durch die Höhe der Gebäudehöhe zu begrenzen. Die zulässige Höhe ist durch die Höhe der Gebäudehöhe zu begrenzen.

2.2 Grundflächenzahl: In dem mit WA gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Zulassung von Einzelhäusern und Doppelhäusern bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig.

3. HÖCHSTZULASSIGE ZAHL DER WOHNHEINHEITEN
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 In den Bereichen mit festgesetzter Ein- oder Doppelhausbauweise ist je Wohngebäude (Ein- oder Doppelhaus) maximal 2 Wohnheime zulässig.

3.2 In den Bereichen mit festgesetzter offener Bauweise sind je Wohngebäude maximal 8 Wohnheime zulässig.

4. TELEKOMMUNIKATIVE VERSORGUNG DES PLANGEBIETES

Die zur telekommunikativen Versorgung des Plangebietes erforderlichen Leitungen sind an allen vorgesehenen Stellen zu verlegen.

5. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND/ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(gem. § 9 (1) Nr. 23 i. V. m. § 11 BauNVO)

Alle gemäß textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit freizeithilffähigen, mindestens 2-jährigen Gehölzarten zu bepflanzen. Die Gehölzarten der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einer Erhaltungspflicht sind nach dem Grad der Erhaltungspflicht zu begrenzen. Die Gehölzarten der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einer Erhaltungspflicht sind nach dem Grad der Erhaltungspflicht zu begrenzen. Die Gehölzarten der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einer Erhaltungspflicht sind nach dem Grad der Erhaltungspflicht zu begrenzen.

HINWEISE

1. BODENNEHMEN
Bei Bauvorhaben können Bodenuntersuchungen erforderlich sein, um die Bodenbeschaffenheit zu ermitteln. Die Bodenuntersuchungen sind in der Stadtplanung und dem Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Die Bodenuntersuchungen sind in der Stadtplanung und dem Landschaftsplanung zu berücksichtigen.

2. ALTSTÄTTE
Ein Verbot auf Altstätten besteht im Plangebiet nicht.

3. LÄRMVERHÜTUNG
Laut Schutz Nr. 337 zum Lärmrecht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Verordnungen der Stadt Essen, sind die Maßnahmen zur Lärmverhütung zu beachten. Die Maßnahmen sind in der Stadtplanung und dem Landschaftsplanung zu berücksichtigen.

4. ANFORDERUNGEN
Gemäß § 9 (2) BauNVO sind Gebäudeformen nur zulässig, die die Höhe und die Anzahl der Vollgeschosse nicht überschreiten.

5. ENTSICHTNAME UNTERSCHREIBUNG
Die Ensisichtnahme ist durch die Ensisichtnahme zu begrenzen. Die Ensisichtnahme ist durch die Ensisichtnahme zu begrenzen. Die Ensisichtnahme ist durch die Ensisichtnahme zu begrenzen.

Blatt West