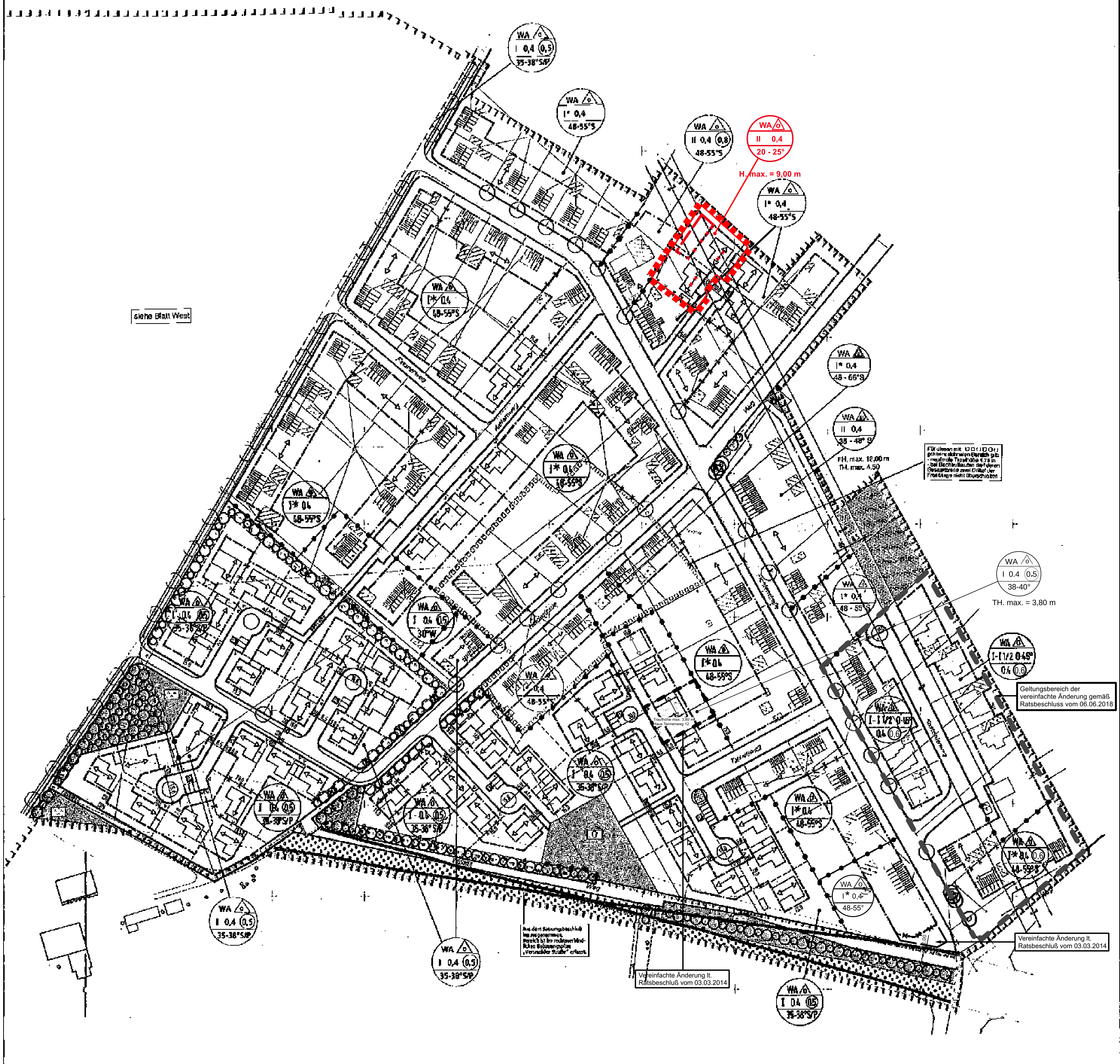


AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrenzen (Stand des Liegenschaftskatasters:) und die Redundanzfreiheit der Planung.
, den

Der Rat der Stadt hat am 11.12.1979 nach § 2 des Bundesbaugesetzes beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß ist am 11.01.1980 ortsüblich 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 der Stadt hat am 31.01.2002 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Sassenberg , den

Bürgermeister

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

Bürgermeister

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

Bürgermeister

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 NRW hingewiesen.
Der Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt.
Sassenberg , den

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 1, 2, 2a, 8-12 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. BGBl. I S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).

(Planzeichenverordnung 1981 (PlanzV 81) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).

§ 5 der Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 24.11.1982 (GV NW S. 753).

§ 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NW) vom 27.01.1970 (GV NW S. 96), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.1979 (GV NW S. 594).

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV NW S. 803).

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (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 Landesbauordnung (BauO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Erläuterungen zu den Rechtsgrundlagen

Die Fortführung des Bebauungsplanes „Vennstraße" beginnt mit dem Verfahrensschritt 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) BBauG basiert auf den damals jeweils geltenden Rechtsgrundlagen BBauG, BauNVO, PlanzV und BauO NW.

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.

Einschließlich der 1. Änderung
Einschließlich der 2. Änderung
Einschließlich der 3. Änderung
Einschließlich durchgeführter vereinfachter Änderungen
Einschließlich der vereinfachten Änderungen vom 26.04.2005
Einschließlich der vereinfachten Änderungen vom 03.07.2007
Einschließlich der 5. Änderung Februar 2007
Einschließlich der vereinfachten Änderung vom 21.04.2010
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 Beschluss vom 19.05.2016
Einschließlich der 6. Änderung gemäß § 13a BauGB vom 12.02.2018
Einschließlich der vereinfachten Änderung gemäß Beschluss vom 06.06.2018
Einschließlich der 8. Änd. gem. § 13a BauGB, Satzungsbeschluß vom 29.04.2021

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

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 Hauptfirstrichtung

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 im ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB.
Dieser Beschluss ist am __ . __ . ____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
, den __ . __ . ____

....
Bürgermeister Schriftführer

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

....
Bürgermeister

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom __ . __ . ____ bis __ . __ . ____ einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt.
, den __ . __ . ____

....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am__ . __ . ____ gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 10. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
, 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.
, den __ . __ . ____

....
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN für die 10. Änderung

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.
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.

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

siehe Erläuterungen zu den Rechtsgrundlage

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

- I — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- (II) — Zahl der Vollgeschosse - zwingend
- 0,4 — Grundflächenzahl
- (0,8) — Geschoßflächenzahl
- H.max. = — 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
- g — Geschlossene Bauweise
- Baugrenze

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

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Schule
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Sporthalle
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindergarten

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :
- F R — Fußweg / Radweg
- V — verkehrsberuhigter Bereich (Funktionsmischung)
- L — landwirtschaftliche Wegefläche
- Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung
- Begleitendes Grün als Bestandteil der Verkehrsfläche

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

- Flächen für Ver- und Entsorgung
- Umformstation

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage, gestaltete Grünfläche
- Spielplatz (Spielbereich C lt. Rd. Erl. des Innenministers NW vom 31.07.1974)
- Spielplatz (Spielbereich B lt. Rd. Erl. des Innenministers NW vom 31.07.1974)
- Sportanlage

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

- 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 Bepflanzungen
- Anpflanzung von hochstämmige Einzelbäumen
- Zu erhaltende Baumbestand
- Zu erhaltender Hecken- und Baumbestand

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 10. Änderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,7 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten , jedoch sind hochstämmige Einzelbäume als Ausnahme innerhalb dieser Bereiche zulässig, sofern nicht die Verkehrssicherheit 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
- Erdgasleitung 200 ND
- 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 (Hauptfirstrichtung)
- Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen, soweit nicht durch durch Nutzungsgrenzen bestimmt.
- 48 - 55° — Dachneigung
- S — Satteldach
- P — Pultdach
- W — Walmdach

TEXTLICHE FESTSETZNGEN

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

§ 1 OK EG Fußboden — Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über OK - Straßenfahrbahn liegen. Bezugspunkt ist jeweils die Mitte der der Verkehrsfläche zugeordneten Gebäudeseite. Bei Eckgrundstücken ist die übergeordnete Verkehrsfläche maßgebend. bei II-geschossigen Häusern max. 4,50 m

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

§ 3 Firsthöhe — Die Firsthöhe darf
bei I-geschossigen Häusern 8,00 m
bei I*-geschossigen Häusern 12,00 m bei II geschossigen Häusern 12,00 m
bei (II)-geschossigen Häusern 12,00 m
über OK Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.

§ 4 — Bei Dachaufbauten für Einzelhäuser darf deren Gesamtbreite 1/3 der Frontlänge nicht überschreiten. Bei Dachausbauten für Doppelhäuser darf deren Gesamtbreite 40 % der Frontlänge nicht überschreiten. Ausnahmen werden zugelassen.

HINWEISE

IMMISSIONSSCHUTZ

Bei Bauvorhaben im Immissionsbereich der B 476 - das ist der gesamte MI-Bereich hat die Baugenehmigungsbehörde den Bauherren zu empfehlen, im eigenen Interesse in Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 1 des VDI-Richtlinienentwurfs 2719 „Schalldämmung von Fenstern" mit einem Schallisolationsindex von 25 bis 29 dB (A) einzubauen.

LANDESSTRASSEN

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

DENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche 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).

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

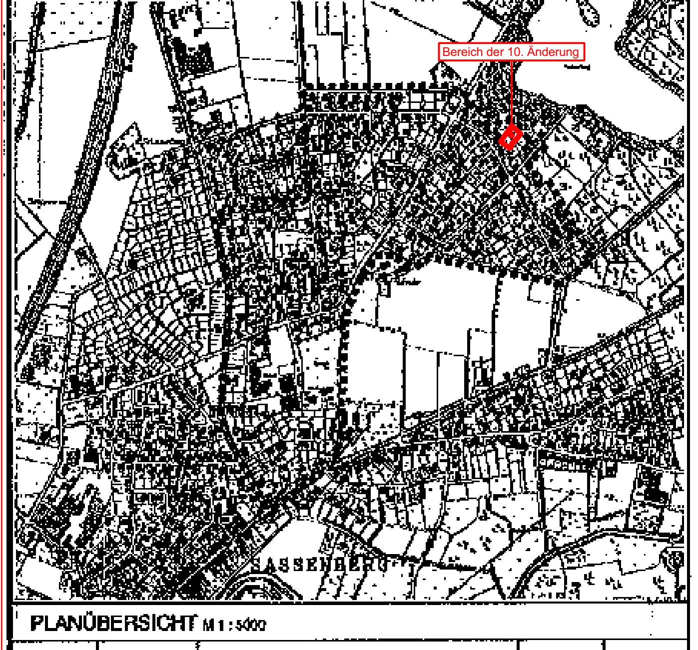
Werden in einem eingeschossig festgesetzten Baukörper bereits zwei Vollgeschosse ausgenutzt (gem. BauO NRW mehr als 75 % der Grundfläche) so ist dieses als Befreiung zulässig, wenn die äußere Form des Gebäudes (Trauf- und Firsthöhe) beibehalten wird.

STADT SASSENBERG

BEBAUUNGSPLAN

"VENNSTRASSE" -FORTFÜHRUNG

Blatt Ost



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	15.12.2021	10. Änderung, Entwurf
PL.GR		
BEARB.	BO	0 10 20 30 40 50 m
M.	1 : 2.000	

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITER

WP / WoltersPartner Stadtplaner GmbH