vereinfachte Änderung gemäß Ratsbeschluss vom 06.06.2018

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 21.04.2011

vereinfachte Änderung gemäß Beschluss vom 19.05.2016

vereinfachte Änderung gemäß Ratsbeschluss vom 15.12.2015

siehe Blatt Ost

siehe Blatt Ost

siehe Blatt Ost

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes

WA	
II	0,4
35 - 48°	

WA*	
II	0,4
10 - 30°	

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

WA	o
II	0,4
35 - 48°	

WA	o
II	0,4
35 - 48°	

WA	
II	0,4
35 - 48°	

WA	
II	0,4
40 - 50°	

LEGENDE FÜR DIE 6. und 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

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 Festsetzung Nr. 1

* — siehe Textliche Festsetzung Nr. 2.2

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

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß, siehe Textliche Festsetzung Nr. 2

H max: — Maximale Baukörperhöhe bezogen auf derzeit gewachsenes Geländeniveau siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

o — Offene Bauweise

ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig, siehe Textliche Festsetzung Nr. 3

Baugrenze

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

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:

Kindergarten

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Spielplatz

Sportplatz

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

F + R — Fußweg / Radweg

P — Parkplatz

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

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze — Flurstücksgrenze

Flur 10 — Flurnummer — 58 — Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude mit Hausnummer

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Stellplatzanordnung und Baumstandort nach Detailplanung

Lärmbereiche lt. Gutachten Nr. 3377 zum Lärmschutz (siehe Anlage)

63,54 — geplante Höhen

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

35 - 48 ° — 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 gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

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
Die Baukörperhöhe darf die Höhe von 9,50 m bzw. 11,00 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation zwischen den seitlichen Grundstücksgrenzen zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken ist die Höhe der Straßenverkehrsfläche maßgeblich, zu der der Haupteingang orientiert ist. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Sassenberg angegeben. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

2.2 Grundflächenzahl
In dem mit WA* gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig.

3 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

3.1 In den Bereichen mit festgesetzter Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

3.2 Im Bereich mit festgesetzter offener Bauweise sind je Wohngebäude maximal 8 Wohneinheiten zulässig.

4 TELEKOMMUNIKATIVE VERSORGUNG DES PLANGEBIETES

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

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

Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

HINWEISE

1 BODENDENKMÄLER
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).

2 ALTLASTEN
Ein Verdacht auf Altlasten besteht im Plangebiet nicht.

3 LÄRMSCHUTZ
Laut Gutachten Nr. 3377 zum Lärmschutz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vennstraße" der Stadt Sassenberg, Dipl.-Ing. M. Langguth, Sachverständigenbüro für Schall und Geruch, vom 23.06.2017, ist eine Wohnnutzung im Plangebiet möglich, wenn durch organisatorische Maßnahmen sicher gestellt wird, dass in der Ruhezeit von 13 bis 15 Uhr an Sonn- und Feiertagen kein Spielbetrieb in den Sportanlagen stattfindet.

4 ARTENSCHUTZ
Gemäß § 39 (5) BNatSchG sollten Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchgeführt werden.

5 EINSICHTNAHME UNTERLAGEN
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.

Blatt West

BEBAUUNGSPLAN "VENNSTRASSE" - FORTFÜHRUNG