

# **Bekanntmachung**

## **des Bebauungsplanes „Südlich der Christian-Rath-Straße“ – 4. Änderung**

Der Bebauungsplan „Südlich der Christian-Rath-Straße“ – 4. Änderung ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sassenberg entwickelt worden. Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes „Südlich der Christian-Rath-Straße“ - 4. 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 16.12.2021 -Pkt. 10 d. N.- nachfolgenden Beschluss gefasst:

„Über die während der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB und eingegangenen Stellungnahmen wird wie in den Analgen 9 und 10 dargestellt beschlossen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes SBG Nr. 21 ‚Südlich der Christian-Rath-Straße‘ 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 Artikel 7 des Gesetzes vom 01.12.2021 (GV. NRW. S. 1346), in Kraft getreten am 15.12.2021 und der §§ 1 und 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) als Satzung beschlossen.

Die Begründung hat an der Beschlussfassung teilgehabt.“

Sassenberg, 31.05.2022

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 „Südlich der Christian-Rath-Straße“ – 4. 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

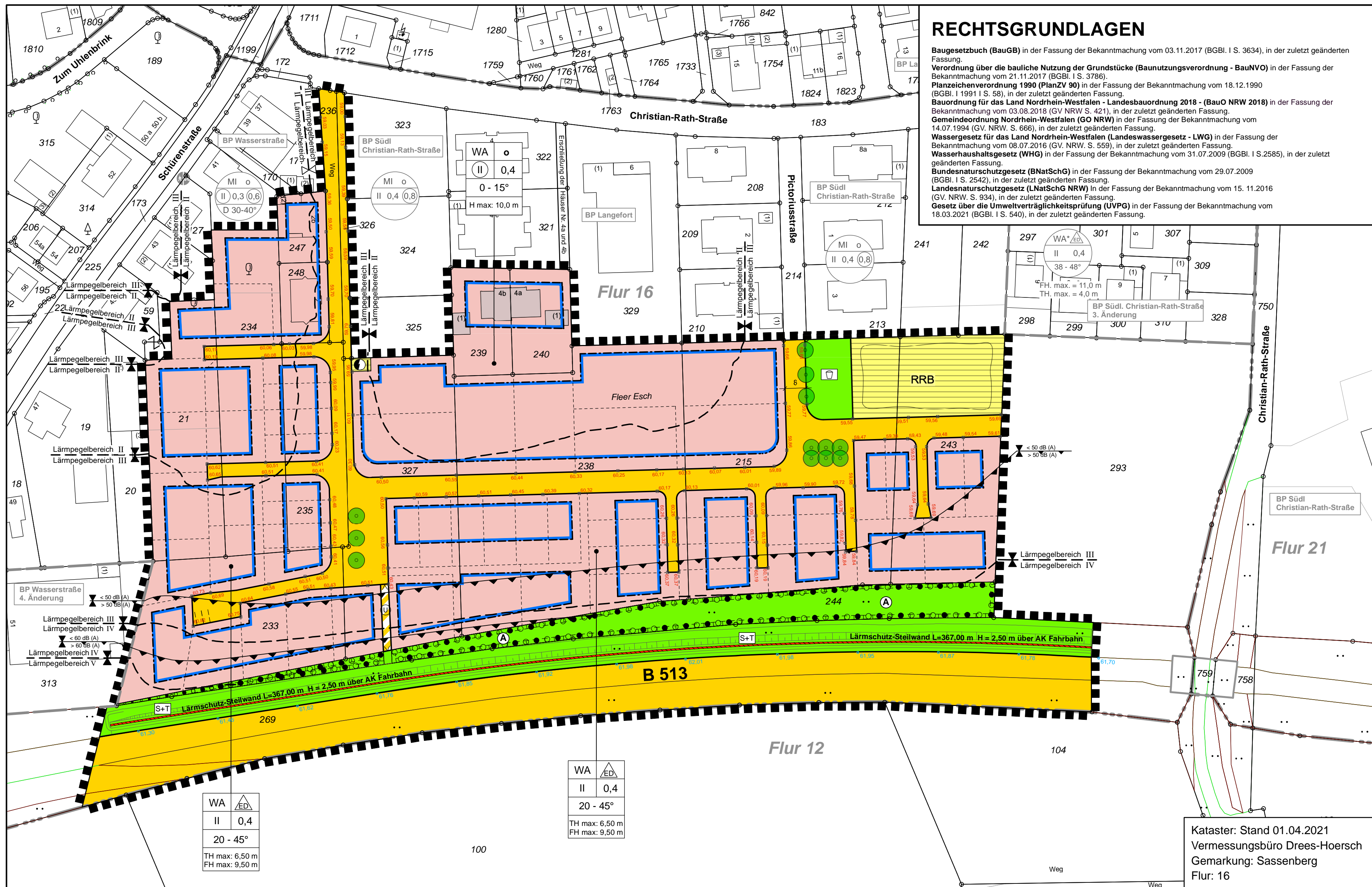
1. gem. § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden,
  - a) eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes 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 4. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Christian-Rath-Straße“ gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Diese Bekanntmachung ist auf der Internetseite der Stadt Sassenberg unter [www.sassenberg.de/Rathaus/Bekanntmachungen](http://www.sassenberg.de/Rathaus/Bekanntmachungen) zugänglich.

Sassenberg, 30.05.2022

  
Josef Uphoff  
Bürgermeister



### 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 11.2017 (BGBl. I S. 3756).  
**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 - (Bau 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. 866), 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.2985), 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.

### TEXT

#### FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
  - Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden) unzulässig.
  - Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1 und Nr. 3 - 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
  - Höhe der baulichen Anlagen
 

Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen bei der Einzel- und Doppelhausbebauung (9,50 m / 6,50 m) bzw. die maximale Gebäudehöhe der Mehrfamilienhausbebauung (offene Bauweise - 10,0 m) sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt.  
 Unterer Bezugspunkt für die Baukörperhöhe und die Traufhöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße.  
 Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken gilt die Höhe der Verkehrsfläche als Bezugshöhe, zu der die Gebäude traufständig stehen.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
  - Geschlossene sowie offene Garagen (Carpors) i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder im Grenzabstand gemäß Landesbauordnung NRW zulässig.
  - Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrs- und / oder Grünflächen sind mit ihrer Längsseite (Ecksituation) in einem Mindestabstand von 0,5 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEI TEN IN WOHN GEBÄUDEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
  - In den Bereichen mit festgesetzter Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
  - Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr der Bundesstraße (B 513) werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, aktive Schallschutzmaßnahmen, in Form einer 2,50 m hohen und 367,0 m langen schallabsorbierenden Lärmschutzwand notwendig. (Gutachten nts Ingenieurgesellschaft mbH, Lärmtechnische Untersuchung für den Bebauungsplan „südl. Christian-Rath-Straße – 4. Änderung“ in Sassenberg, Münster, April 2019, Ergänzung und Neuberechnungen zum schalltechnischen Bericht „südl. Christian-Rath-Straße – 4. Änderung“ von April 2019 sowie Detailplanung der Schallschutzwand, Münster, Oktober 2020)

### AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 02.07.2018  
 Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.  
 „den \_\_\_\_\_“  
 ObVI  
 Drees & Hoersch  
 Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt hat am 27.02.2018 und am 01.10.2020 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.  
 Dieser Beschluss ist am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Sassenberg, den \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister \_\_\_\_\_ Schriftführer \_\_\_\_\_  
 Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom 12.03.2021 bis 12.04.2021 einschließlich gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
 Sassenberg, den \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister \_\_\_\_\_  
 Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 12.03.2021 bis 12.04.2021 einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
 Sassenberg, den \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister \_\_\_\_\_  
 Der Rat der Stadt hat am \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.  
 Sassenberg, den \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister \_\_\_\_\_ Schriftführer \_\_\_\_\_  
 Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 29.10.2021 bis 29.11.2021 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.  
 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 diesen Bebauungsplan als Sitzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
 Sassenberg, den \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister \_\_\_\_\_ Schriftführer \_\_\_\_\_  
 Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.  
 Sassenberg, den \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister \_\_\_\_\_

### 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 Festsetzungen Nr. 1
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO
- 0,4 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
  - II Zahl der Vollgeschosse - zwingend
  - H max: Maximale Baukörperhöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
  - FH max: Maximale Firsthöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
  - TH max: Maximale Gebäudehöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

- o Offene Bauweise
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

#### VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

#### FLÄCHEN FÜR VERSOR GUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
- Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- RRB
- Elektrizität

#### GRÜNLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
  - Spielplatz
  - Schutz- und Trenngrün

#### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bestehende Ausgleichsfläche für die B 513

#### 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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
- Lärmpegelbereiche, s. textliche Festsetzung Nr. 5
- Lärmschutzwand H. = 2,50 m über Außenkante (AK) Fahrbahn (Höhe in m ü NN S. Planeintrag)
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Nacht-Beurteilungspegeln von > 50 dB (A), siehe textliche Festsetzung Nr.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Tag-Beurteilungspegeln von > 60 dB (A), siehe textliche Festsetzung Nr.

#### BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze
- Gebäude mit Hausnummer
- Flurnummer
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flurstücksgrenze
- Vorgeschlagene Stellplatzanordnung
- Flurstücksnummer
- geplante Straßenhöhen in Meter über NHN
- Vorgeschlagene Baumstandorte
- Bestandshöhen
- Straßen-Außenkante der B 513

#### FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- 20 - 45 ° Dachneigung

### HINWEISE

**1 DENKMALSCHUTZ**  
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfarbungen 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).  
 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.

**2 LÄRMSCHUTZ**  
 Für den westlichen Teil der Bebauungsplanänderung wurden schalltechnische Beurteilungen des Gewerbelärms (Wenker & Gesing, Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb eines Lidl-Marktes nach der geplanten Erweiterung um u.a. einen Backshop und einen Pfandraum in 48336 Sassenberg, Schürenstraße 51, Gronau, Juli 2017; Wenker & Gesing, Ergänzung und Nebenrechnung der 2017 erstellten schalltechnischen Untersuchung hinsichtlich stationärer Anlagen, Gronau, Juni 2021) durchgeführt. Für den Schallschutz der unmittelbar an der Lebensmittel-Discountmarkt angrenzenden Wohngrundstücke werden in der Abwägung mit der Süd-West-Ausrichtung der künftigen Baukörper und einer flexiblen Realisierung der Gebäude im Baufeld keine Festsetzungen zu einer vorgeschriebenen Grundrissplanung sowie nicht offener Fenster für schutzbedürftige Räume getroffen. Es verbleibt bei der Empfehlung einer entsprechenden Grundrisslösung und Gestaltung der Fensterelemente als private Maßnahme.

Für den Schallschutz von Außenwohnbereichen von Grundstücken innerhalb der Pegelwerte von 60 dB (A) wird in der Abwägung mit einer flexiblen Realisierung auf der Südseite von Gebäuden keine Festsetzung zur Gestaltung von Außenwohnbereichen und / oder zu den baulichen Vorkehrungen des Schallschutzes getroffen. Es verbleibt bei der Empfehlung Außenwohnbereiche in diesem Bereich zu vermeiden bzw. durch entsprechende bauliche Vorkehrungen zu schützen.

**3 ARTENSCHUTZ**  
 Zur Vermeidung der Tötung von Vögeln sollten in Anlehnung an § 39 (5) BNatSchG Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. – 30.09. durchgeführt werden.

Zum Schutz planungsrelevanter Vogelarten ist eine Baufelddrämung bzw. ein Baubeginn nicht während der Hauptbrutzeit, d.h. nicht zwischen dem 15.03. – 15.08. eines jeden Jahres vorzunehmen. Eine Ausnahme von dieser Regel ist möglich, sofern vor dem Eingriff und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der fachgutachterliche Nachweis (ökologische Baubegleitung) erbracht werden kann, dass mit Umsetzung des Vorhabens während der Brutzeit keine artenschutzrechtlichen Konflikte verbunden sind.

**4 ALLLASTEN**  
 Ein Verdacht auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen besteht im Plangebiet nicht.

**5 EINSICHTNAHME VON UNTERLAGEN**  
 Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen (DIN 4109 & 45691), Gutachten, VDI-Richtlinien anderer Art – können diese im Bauverwaltungsamt der Stadt Sassenberg, Schürenstraße 17, Raum 203 innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

#### FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRAUCHERN

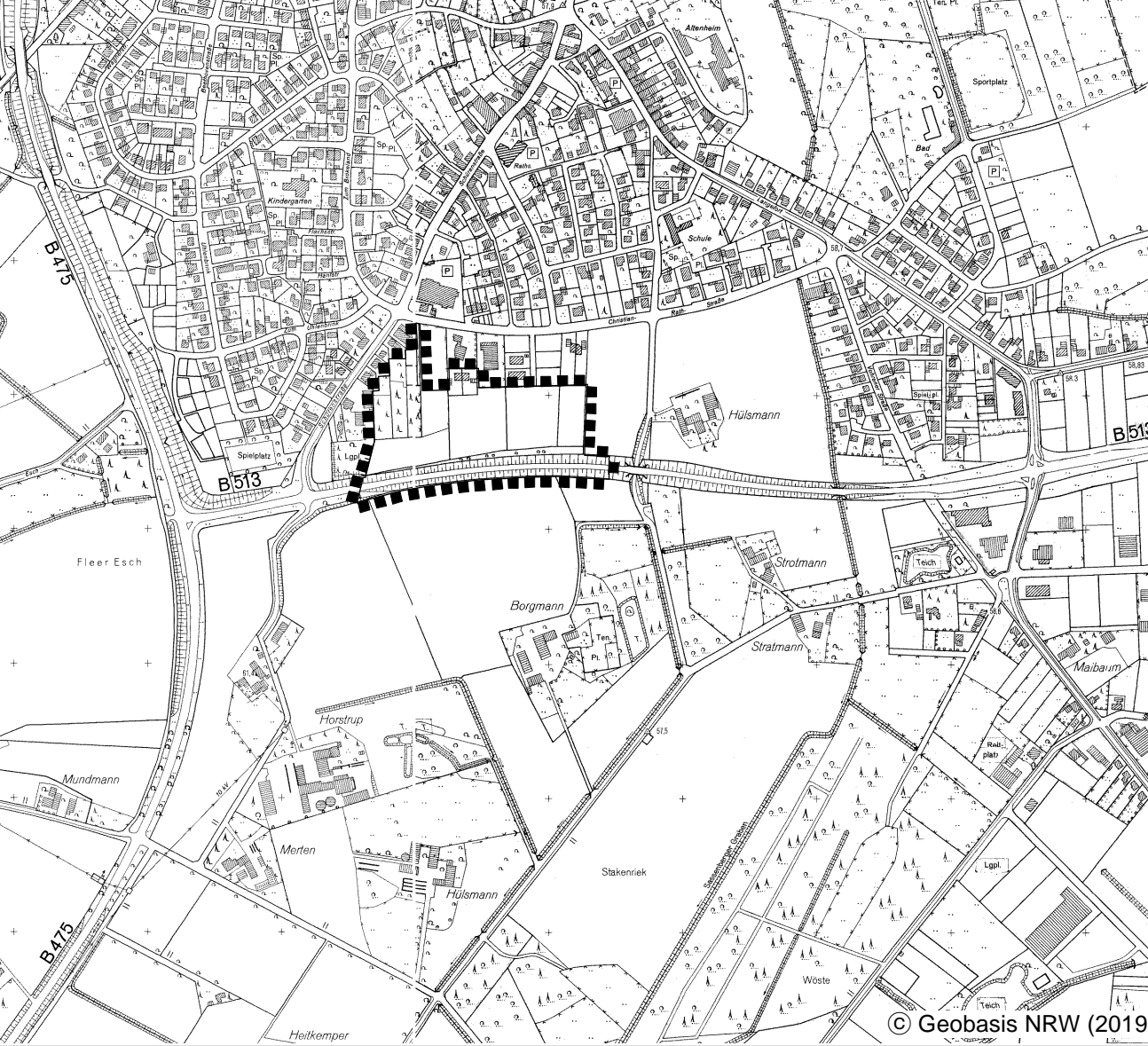
- Die Vorgartenbereiche, als Vorgärten gilt der Bereich zwischen der erschließungsseitigen Straßenbegrenzungslinie und der Gebäudefußlinie sowie der gedachten Verlängerung der Gebäudefußlinie parallel zur Straßenbegrenzungslinie, der mit Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzten allgemeinen Wohngebiete, sind von Versiegelung freizuhalten und als Vegetationsfläche (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserdurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Das Pflanzgebiet gilt nicht für befestigte und versiegelte Flächen wie z.B. Zuwegungen, Hauseingänge, Stellplätze und Müllabstellplätze. Diese sind innerhalb der Vorgärten je Grundstück bis zu maximal 50% zulässig.
- Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen 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.

#### FESTSETZUNGEN gem. § 48 (2) und § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- AUSSENWANDFLÄCHEN**  
 Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.
- DACHEINDECKUNG**  
 Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.
- DACHFORM**  
 Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung auszuführen.
- GARAGEN / STELLPLÄTZE**
  - Garagen, Stellplätze und Carports sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Längs- oder Rückseite an öffentliche Verkehrsflächen (Fuß- / Radwege) grenzen, auf einer Breite von 0,5 m zur Grundstücksgrenze mit heimischen, standortgerechten Gehölzen oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen. Im Kreuzungs- / Einmündungsbereich sind die Einfriedungen so zu gestalten, dass ausreichende Sichtverhältnisse gewährleistet werden.
  - Bei der Errichtung von Gebäuden ist folgende Anzahl von notwendigen Stellplätzen auf den privaten Grundstücken herzustellen:
    - Je Wohngebäude mit bis zu 3 Wohneinheiten sind 1,25 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen (Nachkommastellen werden jeweils aufgerundet).
    - Je Wohngebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten sind für jede Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen (Nachkommastellen werden jeweils aufgerundet).
    - Die bauliche Ausführung der Stellplätze hat mit Ökopflaster oder anderen geeigneten wasserdurchlässigen Materialien zu erfolgen.

## Stadt Sassenberg

### Bebauungsplan „Südlich der Christian-Rath-Straße“ – 4. Änderung



Planübersicht 1 : 10.000

Stand	03.12.2021	Einschließlich der rot gekennzeichneten Änderungen und Ergänzungen aus dem Verfahren gem. § 3 (2) / 4 (2) BauGB
Bearb.	L.H. / VI / Bo	
Plangröße	90 x 60	
Maßstab	1 : 1.000	

Planbearbeitung:

**WP / WoltersPartner**  
 Stadtplaner GmbH  
 Danziger Straße 15 • D-48653 Coesfeld  
 Telefon 02541 9498-0 • Fax 9498-100  
 stadtplaner@wolterspartner.de