# Satzung der Gemeinde Sassenhausen

## Präambel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land NW in der

Fassung der Bekanntmachung vom 11. Aug. 1969 (GV. NW. S. 656/ SGV. 2020),

§ 2 und § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I, S. 341) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl.I, S. 1237),

§ 4 der 1. Verordnung des Landes NW zur Durchführung des BBauG in der Fassung vom 21.4.1970 (GV.NW. S. 299/ SGV. 232), in Verbindung mit § 103, Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 der BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Jan. 1970 (GV. NW. S. 96),

hat der Rat der Gemeinde Sassenhausen in der Sitzung vom 7. 12. 1971 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gem. § 103 BauO NW als Satzung beschlossen.

## A) Festsetzungen gem. § 9 BBauG.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, soweit diese nicht schon durch die Farbgebung z.B. bei Grünflächen, Flächen für den Gemeindebedarf usw. erkennbar sind. Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar. Diese Abgrenzungen gelten auch für die Gestaltungsvorschriften.

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauN VO.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Von den Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO ist Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) allgemein zugelassen.
Die übrigen Ausnahmen nach Ziffer 2 bis 6 sind nicht zulässig.

MD — Dorfgebiet. Es gilt der Inhalt des § 5 BauNVO NW.

Überbaubare Grundstücksfläche.

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) unter Berücksichtigung der bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NW über Bauwiche, Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ/GFZ) nicht eingeschränkt wird.

Allg. Wohngeb. / Dorfgebiet

Nicht überbaubare Grundstücksfläche.

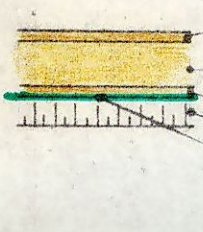
Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind zulässig.

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

(0,8) Geschoßflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.




Sichtfelder sind oberhalb einer Höhe von 60 cm von baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Anpflanzungen und Böschungen freizuhalten.

II — Teilgebiete werden nach Bedarf in Kraft gesetzt

private Grünfläche

## B) Nachrichtliche Darstellungen

geplante neue Grundstücksgrenzen

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorhandene Wohngebäude

vorhandene Nichtwohngebäude

zu pflanzende Bäume

F — Unterirdisches Fernmeldekabel

## C) Gestaltungsfestsetzungen § 103 BauO NW

SD — Satteldach,

30 - 35° — Dachneigung z.B. 30 - 35°,

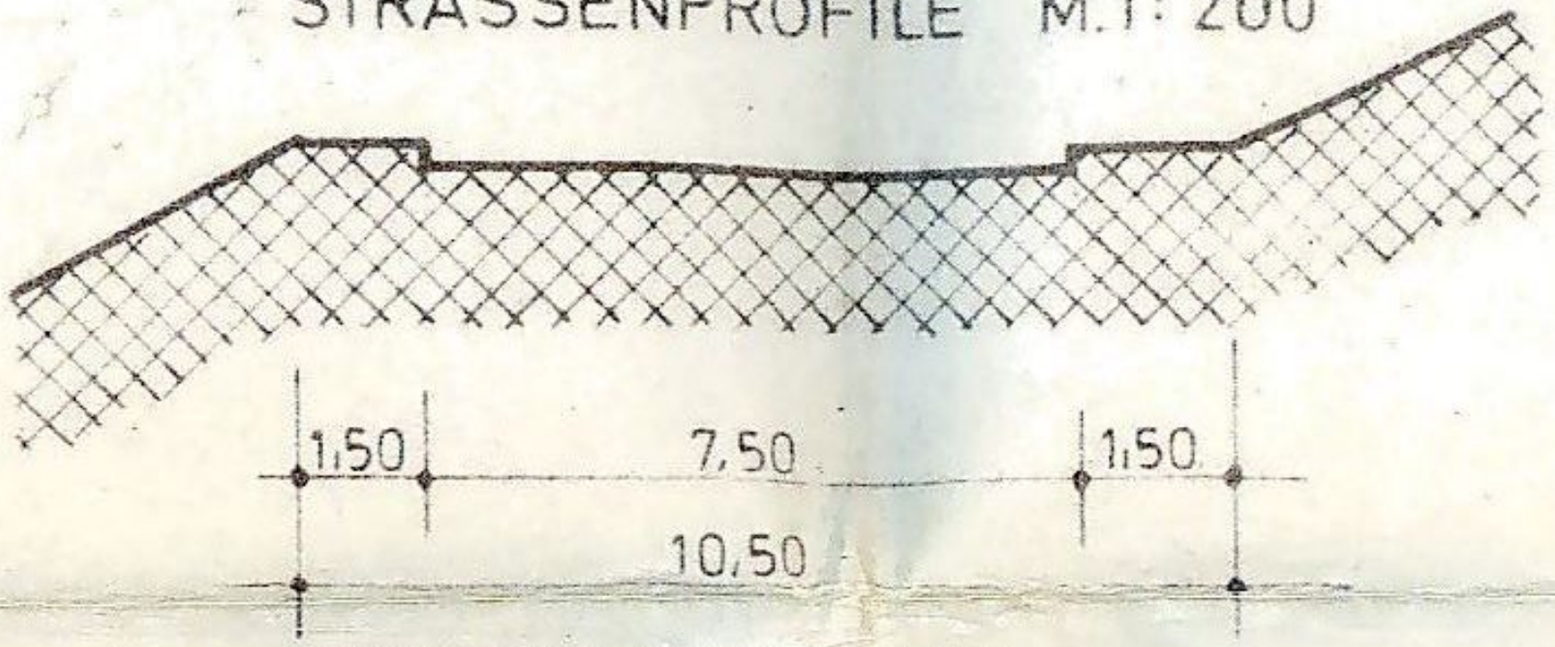
Firstrichtung zwingend. Bei Winkelbauten Ausnahmen zulässig

Bei Satteldächern sind nur dunkel getönte Pfannen, Wellasbestplatten sowie Natur- und Kunstschieferdeckungen zulässig. Dachgauben sind nicht zulässig, jedoch liegende Dachfenster.

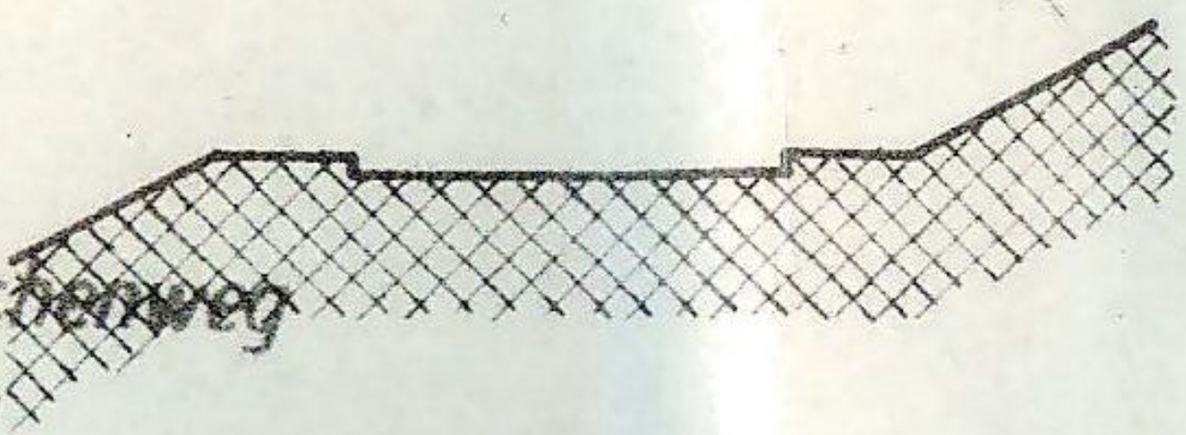
Einfriedigunen.

Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßen und Wege dürfen 80 cm Höhe nicht überschreiten. Im Bereich der Sichtdreiecke hat die dort getroffene Festsetzung Vorrang.

# STRASSENPROFILE M.1:200

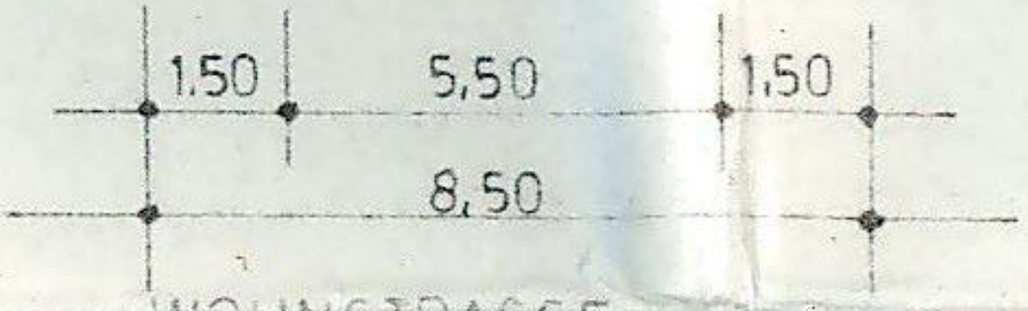



WOHNSAMMELSTRASSE



Am Kirchberg

50




WOHNSTRASSE