



Stadt Sassenberg

Öffentliche Bekanntmachung

der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB zur 10. Änderung des Bebauungsplans SGB Nr. 4 „Vennstraße“

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt Sassenberg hat in seinen Sitzungen am 28.09.2021 und 24.02.2022 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan SGB Nr. 4 „Vennstraße“ gemäß §13 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern (10. Änderung) sowie die Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zu beteiligen.

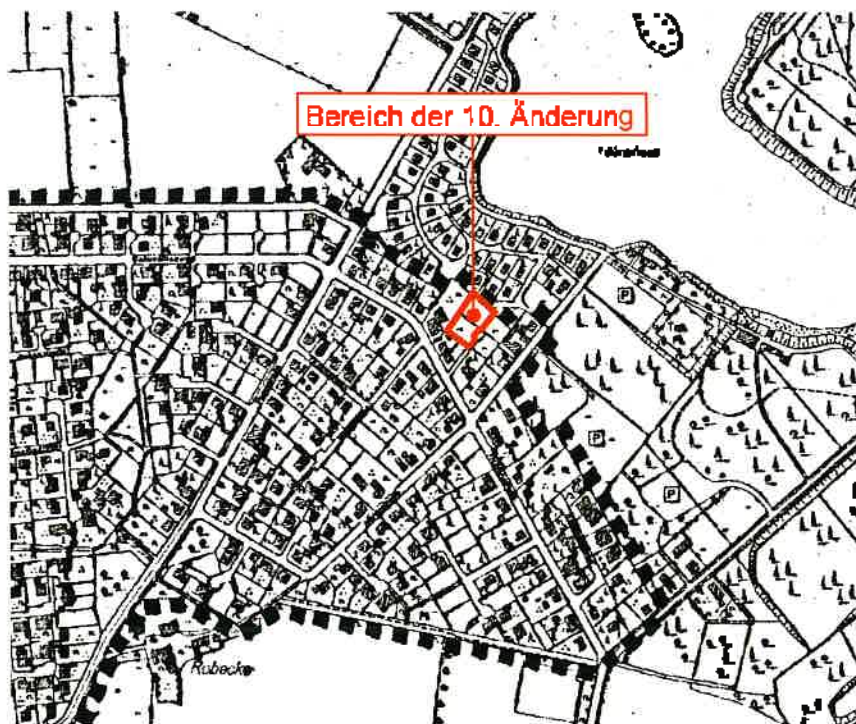
Lage und Abgrenzung des Plangebietes (räumlicher Geltungsbereich)

Der Änderungsbereich liegt im Nordosten der Ortslage der Stadt Sassenberg und betrifft einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans SGB Nr. 4 „Vennstraße“.

Der räumliche Geltungsbereich der 10. Änderung umfasst eine Fläche von 1.400 m² und umfasst die Parzellen 249 und 250, Flur 17, Gemarkung Sassenberg.

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes „Vennstraße“ wird begrenzt durch

- die Straße „Am See“ (Flurstück 1386, Flur 17, der Gemarkung Sassenberg) im Nordosten,
- die Flurstücke 252 und 255, Flur 17, der Gemarkung Sassenberg im Südosten,
- die Flurstücke 327 und 328, Flur 17, der Gemarkung Sassenberg im Südwesten und
- das Flurstück 248, Flur 17, der Gemarkung Sassenberg im Nordwesten.



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

© Geobasis NRW

Anlass und Ziel der Änderung

Die Stadt Sassenberg verzeichnet eine starke Nachfrage nach Wohnraum. Zur Vermeidung der Inanspruchnahme weiterer Flächen am Siedlungsrand, wird zunehmend die Aktivierung und Nachverdichtung von innerstädtischen Flächen angestrebt.

Mit Blick auf zwei konkrete Baugesuche und den veränderten Ansprüchen zur Ausnutzung dient die vorliegende Bebauungsplanänderung dazu, die zweigeschossige Ausnutzbarkeit der beiden im Geltungsbereich der Änderung erfassten Grundstücke zu ermöglichen.

Zum Verfahren

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes SGB Nr. 4 „Vennstraße“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann durchgeführt werden, da die Tatbestandsvoraussetzungen (Wahrung der Grundzüge der Planung, voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, keine UVP-Pflicht) erfüllt sind. Beim vereinfachten Bebauungsplanverfahren gem. § 13 BauGB wird auf eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) sowie auf eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB verzichtet.

Der Offenlagebeschluss der 10. Änderung des Bebauungsplanes SGB Nr. 4 „Vennstraße“ wird hiemit gem. § 3(2) BauGB in der zurzeit geltenden Fassung ortsüblich bekannt gemacht.

Ort und Dauer der Auslegung

Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes SGB Nr. 4 „Vennstraße“ liegt mit seiner Begründung in der Zeit vom

13.04.2022 bis einschließlich 13.05.2022 einschl.

im Rathaus der Stadt Sassenberg, Schürenstraße 17, Raum 208, zu jedermanns Einsicht aus.

Aufgrund der Covid-19 Pandemie und der damit verbundenen eingeschränkten Zugänglichkeit des Rathauses, bitten wir um eine vorherige Terminabstimmung während der Dienststunden

**montags bis mittwochs und freitags von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr
donnerstags von 08:30 Uhr bis 18:00 Uhr**

mit Herrn Middendorf, Telefon (02583/309-2040).

Die Unterlagen sind auch im Internet abrufbar unter der Adresse: <https://www.sassenberg.de/de/aktuelles/bekanntmachungen.php>. Zusätzlich kann die Planung nach vorheriger Terminabstimmung mit Herrn Middendorf erörtert werden.

Hinweise

- Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zum Entwurf der Bebauungsplanänderung schriftlich an das Rathaus der Stadt Sassenberg, Schürenstraße 17, 48336 Sassenberg, zur Niederschrift im Bauverwaltungsamt der Stadt Sassenberg oder per E-Mail an stadt@sassenberg.de abgegeben werden.
- Stellungnahmen, die nicht fristgerecht abgegeben werden, können gem. § 3(2) BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte, nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.
- Es wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 (3) Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 (2) UmwRG gem. § 7 (3) Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Übereinstimmungserklärung gem. § 2(3) BekanntmVO

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung der 10. Änderung des Bebauungsplanes SGB Nr. 4 „Vennstraße“ stimmt dem Beschluss des Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt Sassenberg vom 28.09.2021 und 24.02.2022 überein. Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen (§ 2 (1) und (2) BekanntmVO.

Sassenberg, 30.03.2022



Josef Uphoff
Bürgermeister
Stadt Sassenberg

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende öffentliche Auslegung der 10. Änderung des Bebauungsplanes SGB Nr. 4 „Vennstraße“ der Stadt Sassenberg wird mit sämtlichen Planunterlagen gem. § 2 (4) BekanntmVO öffentlich bekannt gegeben.

Sassenberg, 30.03.2022



Josef Uphoff
Bürgermeister
Stadt Sassenberg

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 60 m	
M.	1 : 1.000		

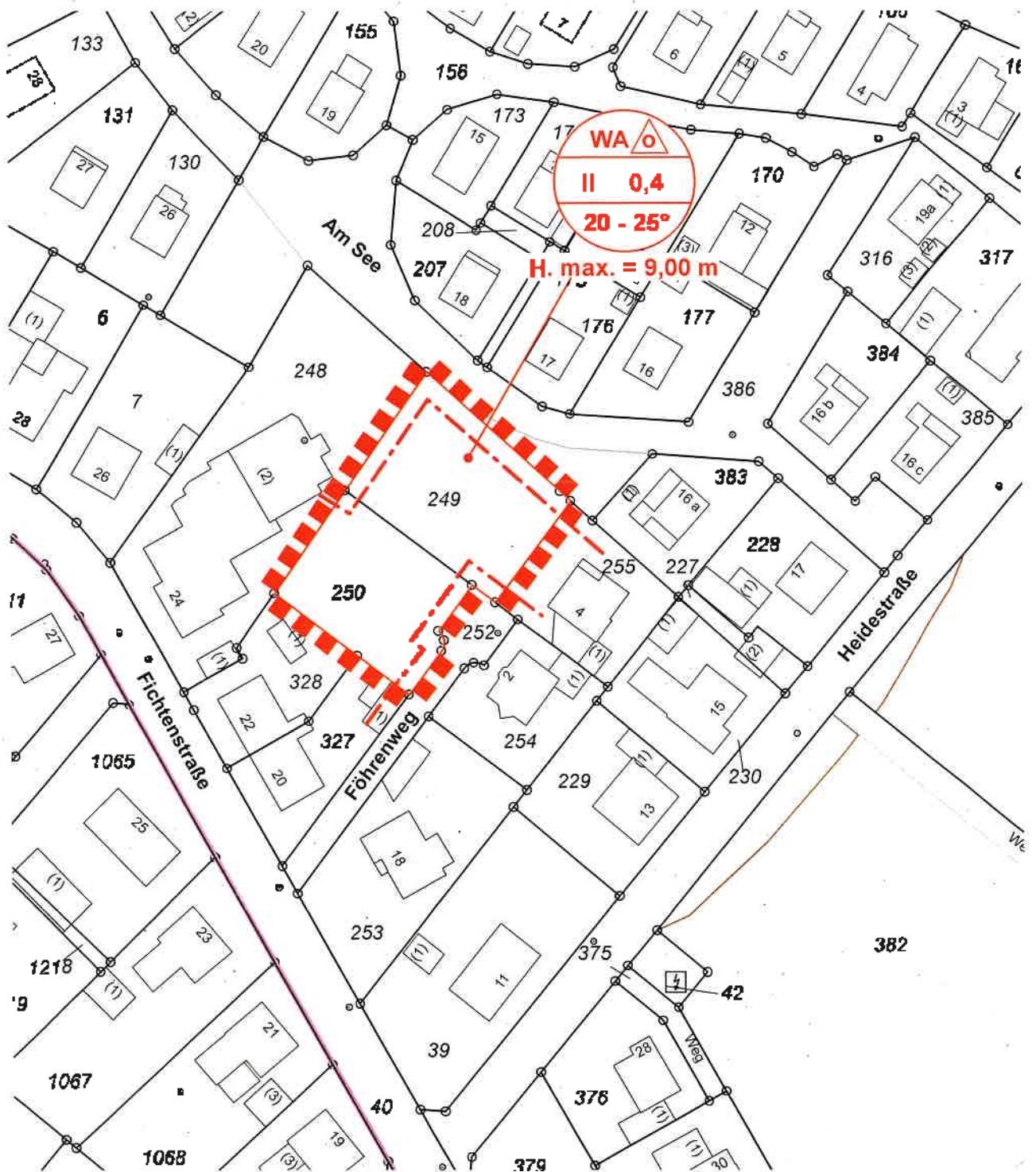
BÜRGERMEISTER

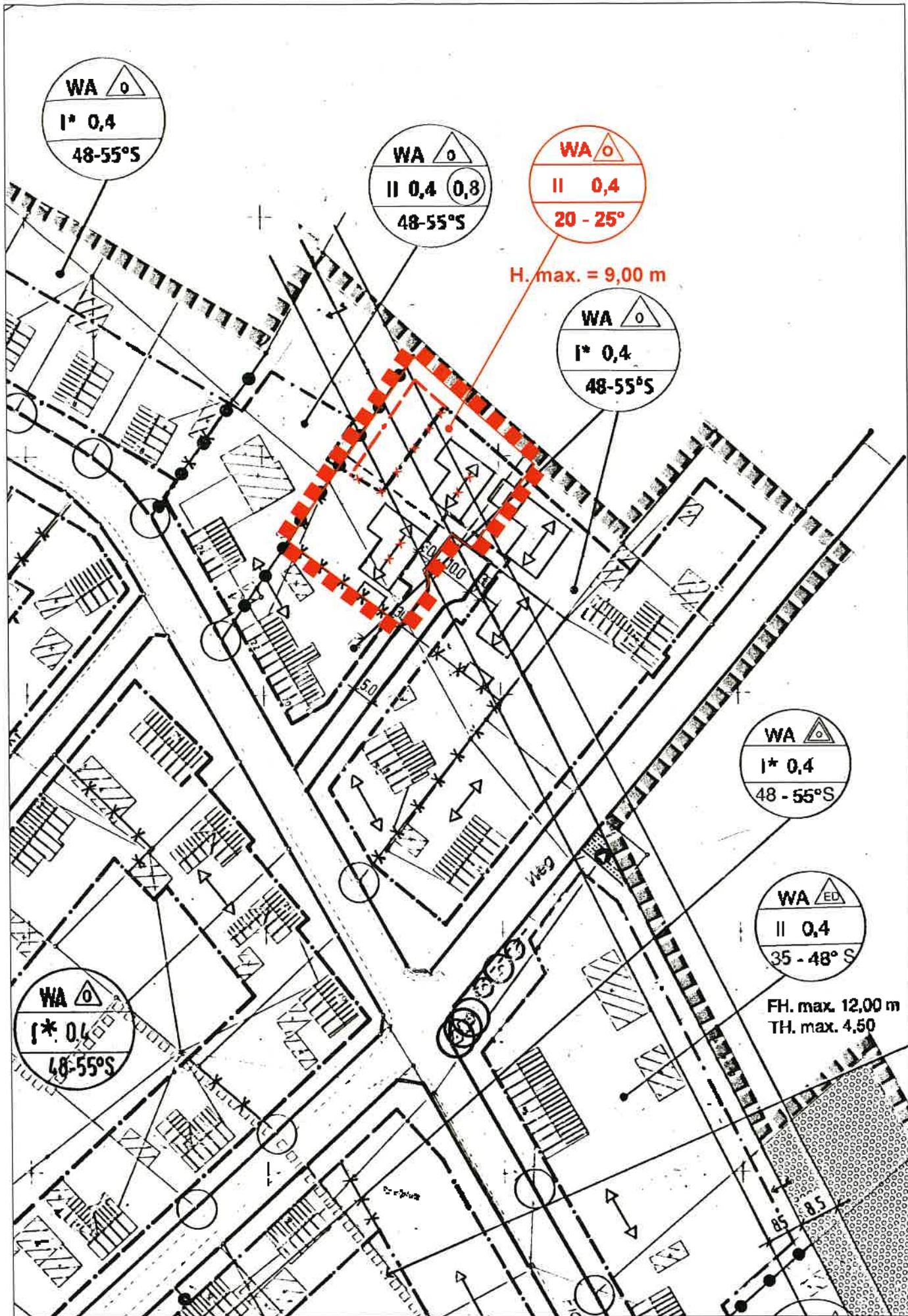
PLANBEARBEITER

WP / WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Doruper Straße 15 • D-40653 Core'sold
Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100
stadtplaner@wolterspartner.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 Hauptfirstrichtung



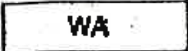
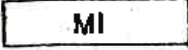


PLANZEICHENERLÄUTERUNG

siehe Erläuterungen zu den Rechtsgrundlagen

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO





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

	Allgemeines Wohngebiet
	Mischgebiet

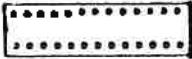



MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

I	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse - zwingend
0,4	Grundflächenzahl
0,6	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

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

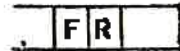


Straßenverkehrsflächen

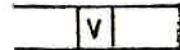


Straßenbegrenzungslinie

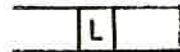
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :



- Fußweg / Radweg



- verkehrsbenutzter Bereich (Funktionsmischung)



- 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



Umfarmstation

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



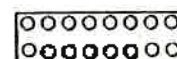
Wald

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




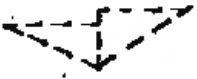




Zu erhaltende Baumbestand












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. § 18 (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 NO
-  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

-  Steilung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
-  Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen, soweit nicht durch durch Nutzungsgrenzen  bestimmt
- 48 - 55° Dachneigung
- S Satteldach
- P Pultdach
- W Walmdach

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

§ 1
OK EG
Fußboden Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 0,60 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 Dachaufbauten 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 Schallschutzwert 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).

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.

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.

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.
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).

Pflanzzeichenverordnung 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. 656), 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. 569), 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.

Landesnatschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2018 (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.