

Stadt Sassenberg

#### Anlass und Ziel der Änderung

Ziel der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist es, für den Bereich des ehemaligen Getränkehandels und dessen Stellplatzanlage an der Straße „Langefort 10“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnraum zu schaffen. Hierfür soll die überbaubare Fläche auf den rückwärtigen Grundstücksbereich ausgeweitet werden. Hinsichtlich der Höhenentwicklung wird eine maximale Zweigeschossigkeit mit einer maximalen Gebäudehöhe von 11,0 m festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird von 0,4 auf 0,5 angehoben. Es erfolgt entsprechend seiner vorgesehenen Nutzung die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet. Die Anpflanzungsfläche im Westen des Grundstücks wird im Sinne der Bestandssicherung und zur Erhöhung der Flexibilität für die geplante bauliche Anlage von 2,0 m auf 1,0 m reduziert.

Für den zur Straße orientierten östlichen Grundstücksbereich „Langefort 10“ verbleibt es bei der Festsetzung als Mischgebiet. Hier wird zur Sicherung des baulichen Bestandes die Dachneigung von 40-50° auf 20-35° reduziert sowie eine First- und Traufhöhe festgesetzt.

Um das Erscheinungsbild der straßenbegleitenden Baukörper hinsichtlich der Dachgestaltung entlang der Straße Langefort zu wahren, wird für den gesamten Geltungsbereich der Änderung eine Gestaltungsfestsetzung aufgenommen.

#### Zum Verfahren

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt Sassenberg hat in seiner Sitzung am 06.06.2023 die 6. Änderung des Bebauungsplanes SBG Nr. 3 „Schürenstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen (vgl. Vorlage Nr. 60/749/2023). Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sowie auf den Umweltbericht verzichtet werden. Eine vorzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) BauGB fand im Zeitraum vom 17.07. bis zum 31.07.2023 statt. Die entsprechende öffentliche Bekanntmachung ist am 03.07.2023 erfolgt.

**Der Offenlagebeschluss der 6. Änderung des Bebauungsplanes SGB Nr. 3 „Schürenstraße“ wird hiermit gem. § 3(2) BauGB in der zurzeit geltenden Fassung ortsüblich bekannt gemacht.**

#### Ort und Dauer der Auslegung

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes SGB Nr. 3 „Schürenstraße“ liegt mit seiner Begründung in der Zeit vom

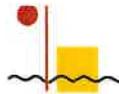
**17.04.2024 bis einschließlich 17.05.2024**

im **Rathaus der Stadt Sassenberg, Schürenstraße 17, Raum 203**, zu jedermanns Einsicht aus.

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

Die Unterlagen sind auch im Internet abrufbar unter der Adresse:  
<https://www.o-sp.de/sassenberg/beteiligung>

**Zusätzlich kann die Planung nach vorheriger Terminabstimmung mit Herrn Middendorf, Telefon (02583/309-2040) oder Frau Rylka, Telefon (02583/309-2030) erörtert werden.**



Stadt Sassenberg

Gemäß § 3 (2) Satz 4 BauGB wird darauf hingewiesen,

- dass Stellungnahmen während der Dauer der o.g. Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
- dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift bei der oben genannten Stelle) abgegeben werden können.
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

### **Übereinstimmungserklärung gem. § 2(3) BekanntmVO**

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung der 6. Änderung des Bebauungsplanes SGB Nr. 3 „Schürenstraße“ stimmt mit dem Beschluss des Infrastrukturausschusses des Rates der Stadt Sassenberg vom 06.06.2023 überein. Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen (§ 2 (1) und (2) BekanntmVO).

Sassenberg, 09.04.2024

Josef Uphoff  
Bürgermeister  
Stadt Sassenberg

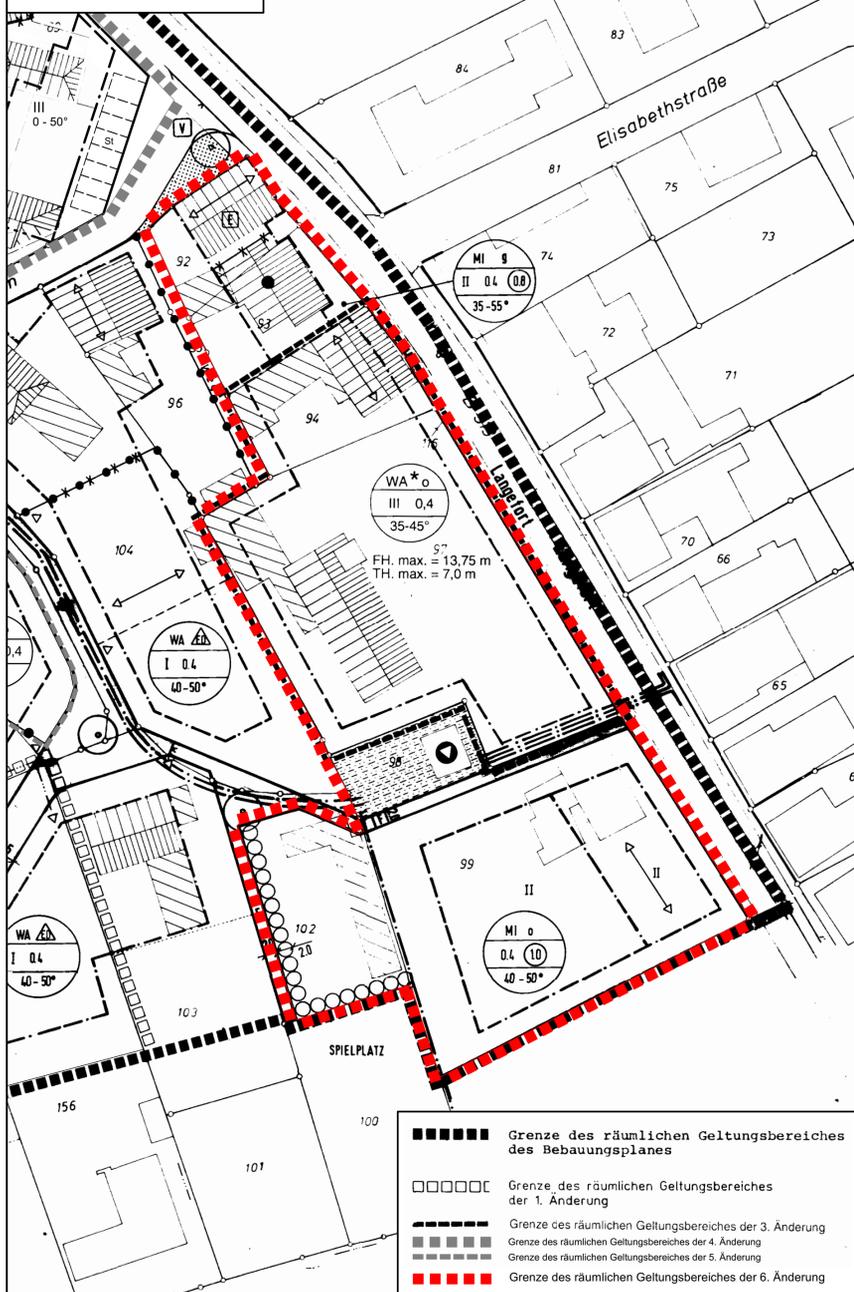
### **Bekanntmachungsanordnung**

Die vorstehende öffentliche Auslegung der 6. Änderung des Bebauungsplanes SGB Nr. 3 „Schürenstraße“ der Stadt Sassenberg wird mit sämtlichen Planunterlagen gem. § 2 (4) BekanntmVO öffentlich bekannt gegeben.

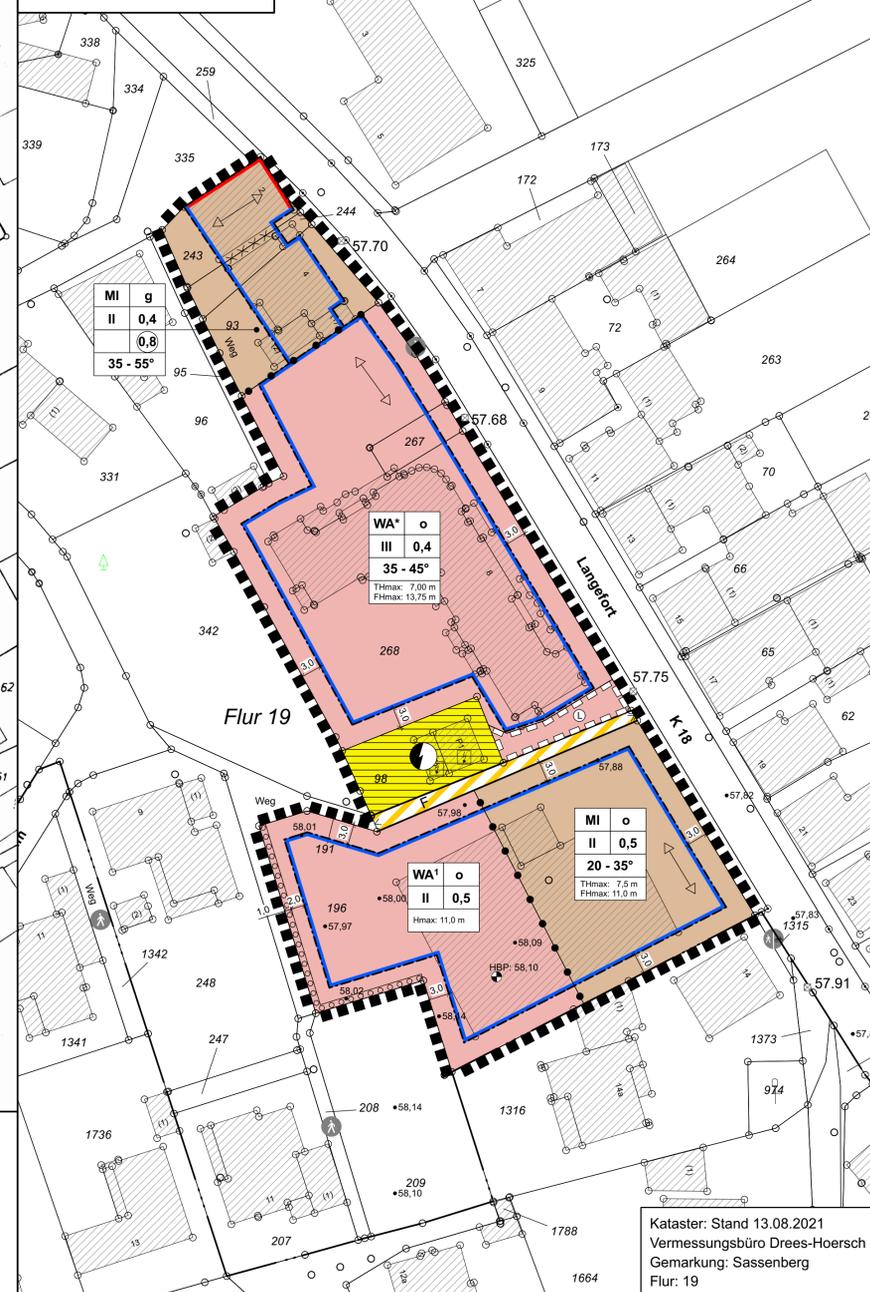
Sassenberg, 09.04.2024

Josef Uphoff  
Bürgermeister  
Stadt Sassenberg

Stand: Rechtskraft



Stand: 6. Änderung



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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 11 bis 11 BauNVO

- WA / WA\* Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzung Nr. 1
- MI Mischgebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

- 0,8 Geschosflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- H max: Maximale Höhe der baulichen Anlagen bezogen auf den unteren Bezugspunkt siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- FH max: Maximale Firsthöhe bezogen bezogen auf den unteren Bezugspunkt siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- TH max: Maximale Traufhöhe bezogen auf den unteren Bezugspunkt siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

- o Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

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

- Strassenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: F Fußweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
- Zweckbestimmung: Elektrizität

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

- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer
- Kanaldeckelhöhen in Meter über NHN
- Höhenbezugspunkt in Meter über NHN
- Geländehöhe in Meter über NHN (GEOportal.NRW 2024)

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

- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
- Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen
- Dachneigung

### 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 Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - Wohngebäude für sozialen Wohnungsbau bzw. für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf  
In den Allgemeinen Wohngebieten sind in den mit WA\* gekennzeichneten Bereichen nur Wohngebäude zulässig, die entweder mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten oder für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind.
  - Im Mischgebiet ist die gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) unzulässig.
  - Im Mischgebiet ist die Ausnahme gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) 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 bzw. Höhen der baulichen Anlagen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen bzw. Höhe der baulichen Anlage ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße (Höhen siehe Planeintrag). Abweichend davon gilt für das mit WA 1 gekennzeichnete Allgemeine Wohngebiet der in der Baufäche festgesetzte Höhenbezugspunkt (HBP) als unterer Bezugspunkt. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.
  - Bei Baukörpern, die eine II-Geschossigkeit aufweisen, darf eine Traufhöhe von 5,50 m nicht überschritten werden. Die Traufhöhe bezieht sich auf die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße (Höhen siehe Planeintrag).

### GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

- Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte sind bei Baukörpern, die traufständig zum öffentlichen Straßenraum ausgerichtet sind, nur in der Breite von maximal 50 % der jeweiligen Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 1,00 m von der seitlichen Gebäudeaußenwand entfernt sein.

### ÄNDERUNGSVERFAHREN für die 6. Änderung

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt hat am ... gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches diese 6. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Sassenberg, den ...

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am ... gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 6. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Sassenberg, den ...

Bürgermeister

Diese 6. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ... bis ... 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 diese 6. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Sassenberg, den ...

Bürgermeister

Schriftführer

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 6. Änderung des Bebauungsplanes am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Sassenberg, den ...

Bürgermeister

### RECHTSGRUNDLAGEN für die 6. 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), in der zuletzt geänderten Fassung.
- 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)** vom 21.07.2018 (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)** vom 25.06.1995 (GV NRW S. 248), 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)** vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

### HINWEISE

- BODENDEKMÄLER**  
Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruiper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen-Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- ARTENSCHUTZ**  
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gegenüber „Gebäudefleddermäusen“ ist rechtzeitig vor Durchführung von Abbrucharbeiten eine qualifizierte, fachgutachterliche Abbruchbegehung (Ein-, Ausflugskontrolle / Gebäudebegehung). In Abhängigkeit der Ergebnisse der Abbruchkontrolle können weitere Maßnahmen erforderlich werden, die dann mit dem Fachgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

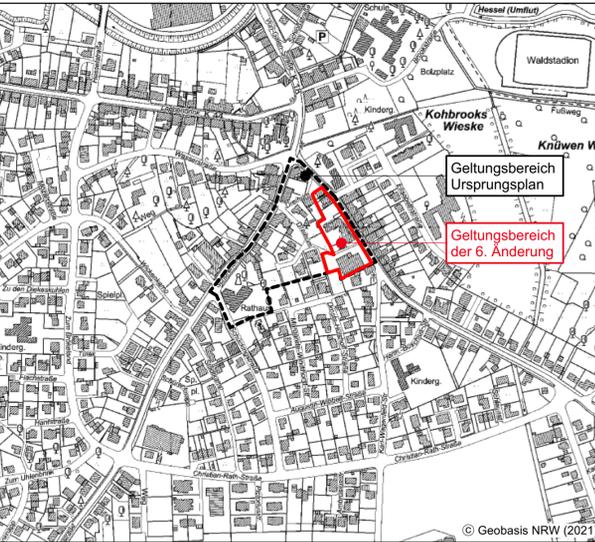
Zum Ausschluss des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) gegenüber europäischen Vogelarten sind mögliche Gehölzfermenungen in Anlehnung an § 39 BNatSchG nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09.) durchzuführen.

Kataster: Stand 13.08.2021  
Vermessungsbüro Drees-Hoersch  
Gemarkung: Sassenberg  
Flur: 19

## Stadt Sassenberg



### Bebauungsplan „Schürenstraße“ – 6. Änderung



Planübersicht 1 : 5.000

Stand	10.04.2024
Bearb.	L.H. / VI / Bo
Plangröße	75 x 60
Maßstab	1 : 500



Planbearbeitung:

WP/WoltersPartner  
Stadtplaner GmbH  
Dörper Straße 15 • D-48653 Coesfeld  
Telefon 02541 9408 • Fax 9408-100  
stadtplaner@wolterspartner.de