

# **Bekanntmachung**

## **des Bebauungsplanes „Graffelder Esch“ – 9. Änderung**

Der Bebauungsplan „Graffelder Esch“ – 9. Änderung ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sassenberg entwickelt worden. Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes „Graffelder Esch“ – 9. 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 10.02.2026 - Pkt. 8 d. N.- nachfolgenden Beschluss gefasst:

„Über die während der Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird wie in der Anlage 8 dargestellt beschlossen.

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes SBG Nr. 11 „Graffelder Esch“ 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 1 des Gesetzes vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618) und der §§ 1 und 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. 1 Seite 3634) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 1 Nr. 348) beschlossen.

Die Begründung hat an der Beschlussfassung teilgehabt.“

Sassenberg, 27.02.2026

gez. Josef Uphoff  
Josef Uphoff  
Bürgermeister

gez. Nadine Elfenkämper  
Nadine Elfenkämper  
Schriftführerin

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 „Graffelder Esch“ – 9. Änderung wird gem. § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 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

3. gem. § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden,
  - d) eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  - e) eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
  - f) 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;
4. 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,
  - b) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
  - e) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
  - f) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
  - g) 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 9. Änderung des Bebauungsplanes „Graffelder Esch“ gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

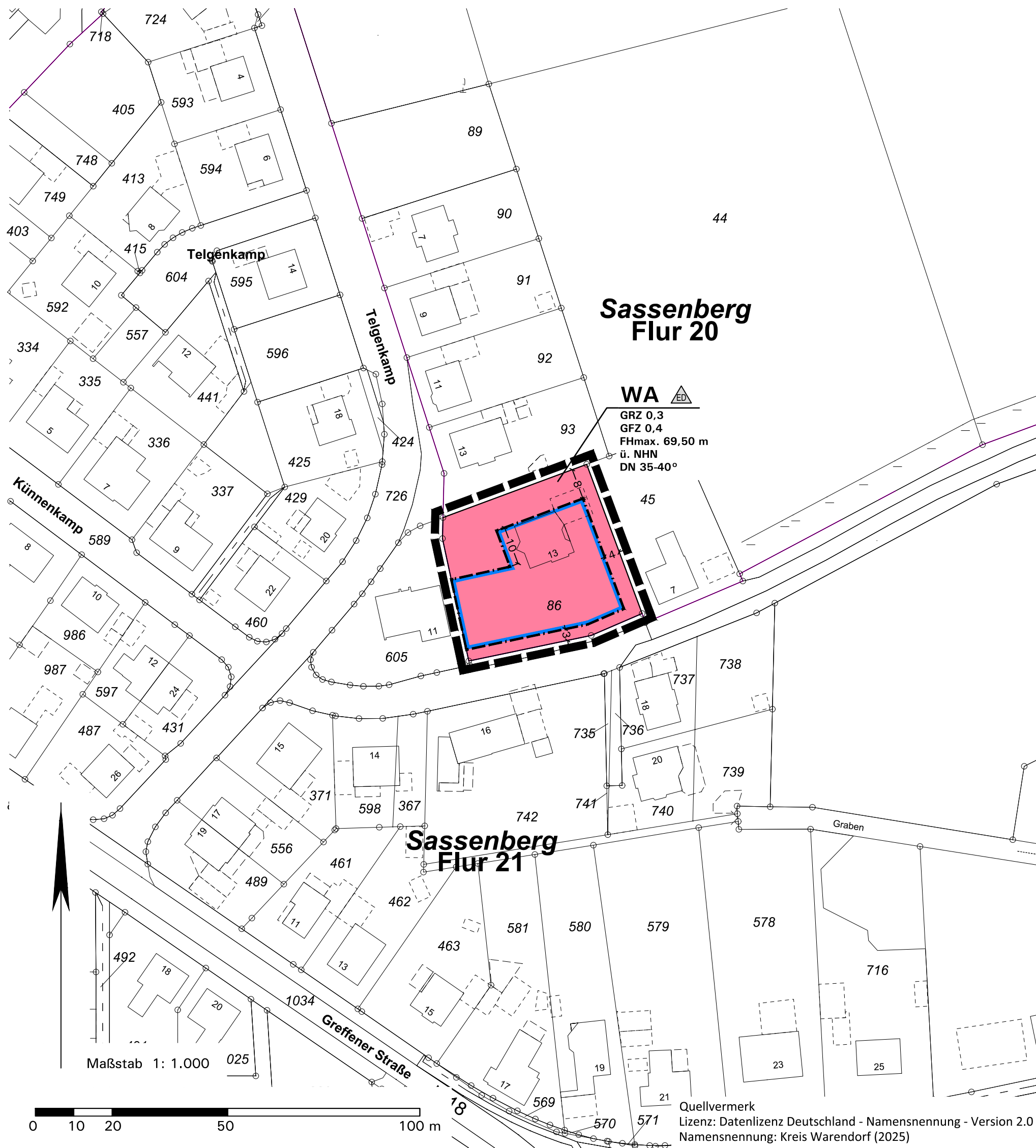
Diese Bekanntmachung ist auf der Internetseite der Stadt Sassenberg unter [www.sassenberg.de/Rathaus/Bekanntmachungen](http://www.sassenberg.de/Rathaus/Bekanntmachungen) zugänglich.

Sassenberg, 27.02.2026



Josef Uphoff  
Bürgermeister

# Stadt Sassenberg: Bebauungsplan Nr. 11 "Graffelder Esch", 9. Änderung



## Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

### A. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348);  
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);  
**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323);  
**Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);  
**Landesbauordnung (BauO NRW 2018)** i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172);  
**Landeswassergesetz (LWG NRW)** i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);  
**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618).

### B. Planzeichen und planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

|           |   |
|-----------|---|
| <b>WA</b> | <b>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</b><br>Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)   |
| <b>WA</b> | <b>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</b><br>Höhe baulicher Anlagen (§ 16, § 18 BauNVO) in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016): Zulässige Firsthöhe als Höchstmaß, hier 69,5 m ü. NHN<br><br>Definition der oberen Bezugspunkte: Die zulässige Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss gilt die Oberkante First bzw. Firstpunkt.<br><br>GRZ 0,3<br>Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,3<br><br>GFZ 0,4<br>Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4 |
| <b>ED</b> | <b>3. Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)</b><br>Bauweise (§ 22 BauNVO):<br>- Offene Bauweise, hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig<br><br>Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO):<br>= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich<br>nicht überbaubare Grundstücksfläche   |
| <b>ED</b> | <b>4. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB</b><br>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)   |
| <b>ED</b> | <b>5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)</b><br>Zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper, hier 35 bis 40°   |
| <b>ED</b> | <b>6. Maßangaben</b><br>Maßangaben in Meter, z. B. 3 m  |
| <b>ED</b> | <b>7. Dachneigung</b><br>Zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper, hier 35 bis 40°  |

### C. Darstellungen der Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter

|  |  |
|--|--|
|  | Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern |
|  | Bestehende Bebauung mit Hausnummern                |

### D. Hinweise

#### 1. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

#### 2. Artenschutz

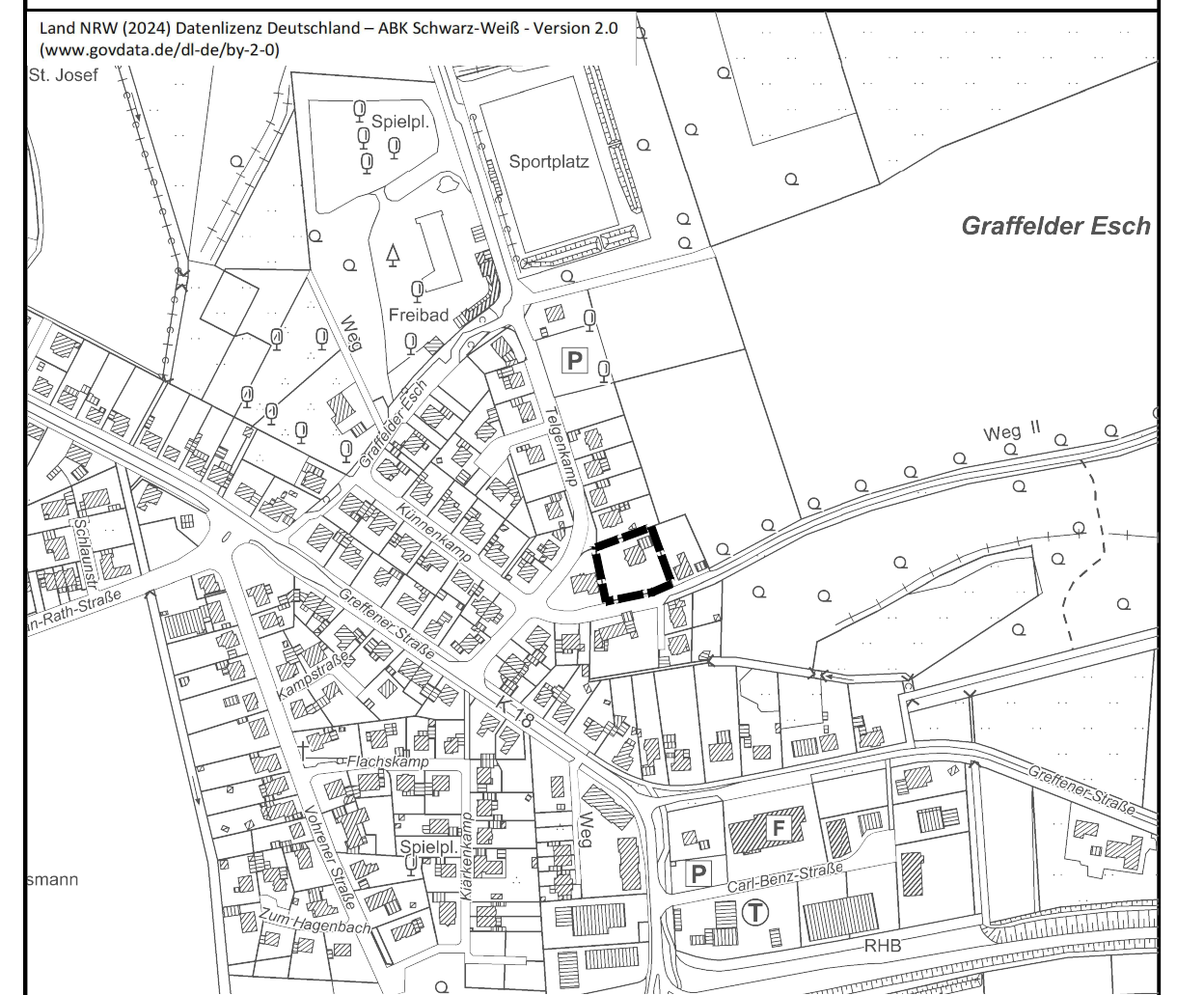
Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, wird zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auf die Regelungen gemäß § 39 BNatSchG „Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen“ verwiesen. Demnach ist es u.a. zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, Gebüsche und andere Gehölze in der Brutzeit bzw. vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

#### 3. Starkregen

Gemäß Hinweiskarte Starkregengefährdung NRW kann das Plangebiet im Fall von extremen und außergewöhnlichen Starkregeneignissen von Überflutungen mit einer Tiefe zwischen 10 und 50 cm betroffen sein. Zum Schutz neu entstehender Gebäude vor außergewöhnlichen Niederschlagsereignissen wird empfohlen die Gebäude so anzulegen bzw. zu errichten, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Ein ungehinderter Oberflächenabfluss des anfallenden Niederschlagswassers auf benachbarte Grundstücke ist zudem auszuschließen. Die konkrete Ausgestaltung und Umsetzung der Niederschlagsentwässerung unter Berücksichtigung von potenziellen Starkregeneignissen ist auf der nachgelagerten Genehmigungsebene verbindlich zu regeln und mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

Die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Graffelder Esch“ ersetzt die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 inkl. seiner bisher rechtskräftigen Änderungen vollständig. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h. sofern die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 unwirksam werden sollte, lebt das frühere Recht wieder auf.

## Stadt Sassenberg: Bebauungsplan Nr. 11 „Graffelder Esch“, 9. Änderung



|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| Gemarkung Sassenberg, Flur 20  |  | Übersichtskarte, Maßstab 1:5.000                  |  |
| 0 50 100 m   |  | Maßstab Plankarte: 1:1.000 Planformat: 66 x 57 cm |  |
| In Zusammenarbeit mit der Stadt Sassenberg:  |  | Januar 2026                                       |  |
| Tischmann Loh & Partner<br>Stadtplaner PartGmbH<br>Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück |  | Gezeichnet: Sp<br>Bearbeitet: Sp, Ti              |  |

| Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB   | Veröffentlichung gemäß § 3(2) BauGB  | Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB   | Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB  |
|--|--|---|---|
| Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt Sassenberg hat gemäß § 2(1) BauGB in seiner Sitzung am 18.09.2025 die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.<br><br>Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 07.11.2025. | Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 07.11.2025 wurde diese Bebauungsplanänderung gemäß § 13(2) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3(2) BauGB vom 05.12.2025 bis 12.01.2026 auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht und parallel öffentlich ausgestellt.<br><br>Gemäß § 13(2) Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4(2) BauGB wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 05.12.2025 beteiligt. | Diese Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 wurde vom Rat der Stadt Sassenberg gemäß § 10(1) BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GO NRW) am 10.02.2026 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. | Der Beschluss der Änderung des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit erfolgter Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplans in Kraft getreten. |
| Sassenberg, den .....  | Sassenberg, den .....  | Sassenberg, den .....   | Sassenberg, den .....   |
| .....<br>Bürgermeister   | .....<br>Bürgermeister   | .....<br>Bürgermeister  | .....<br>Bürgermeister  |