

# **Bekanntmachung**

## **des Bebauungsplanes „Südlich des Antegoren“ – 1. vereinfachte Änderung**

Der Bebauungsplan „Südlich des Antegoren“ – 1. vereinfachte Änderung ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sassenberg entwickelt worden. Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes „Südlich des Antegoren“ - 1. vereinfachte 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 25.05.2022 -Pkt.5 d. N.- nachfolgenden Beschluss gefasst:

„Die Änderung des Bebauungsplanes ‚Südlich des Antegoren‘ gem. § 13 BauGB 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 Gesetz vom 13.04.2022 (GV. NRW. Seite 490) und der §§ 1 und 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I Seite 674) als Satzung beschlossen.

Die Begründung hat an der Beschlussfassung teilgehabt.“

Sassenberg, 08.06.2022

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 des Antegoren“ – 1. vereinfachte 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.

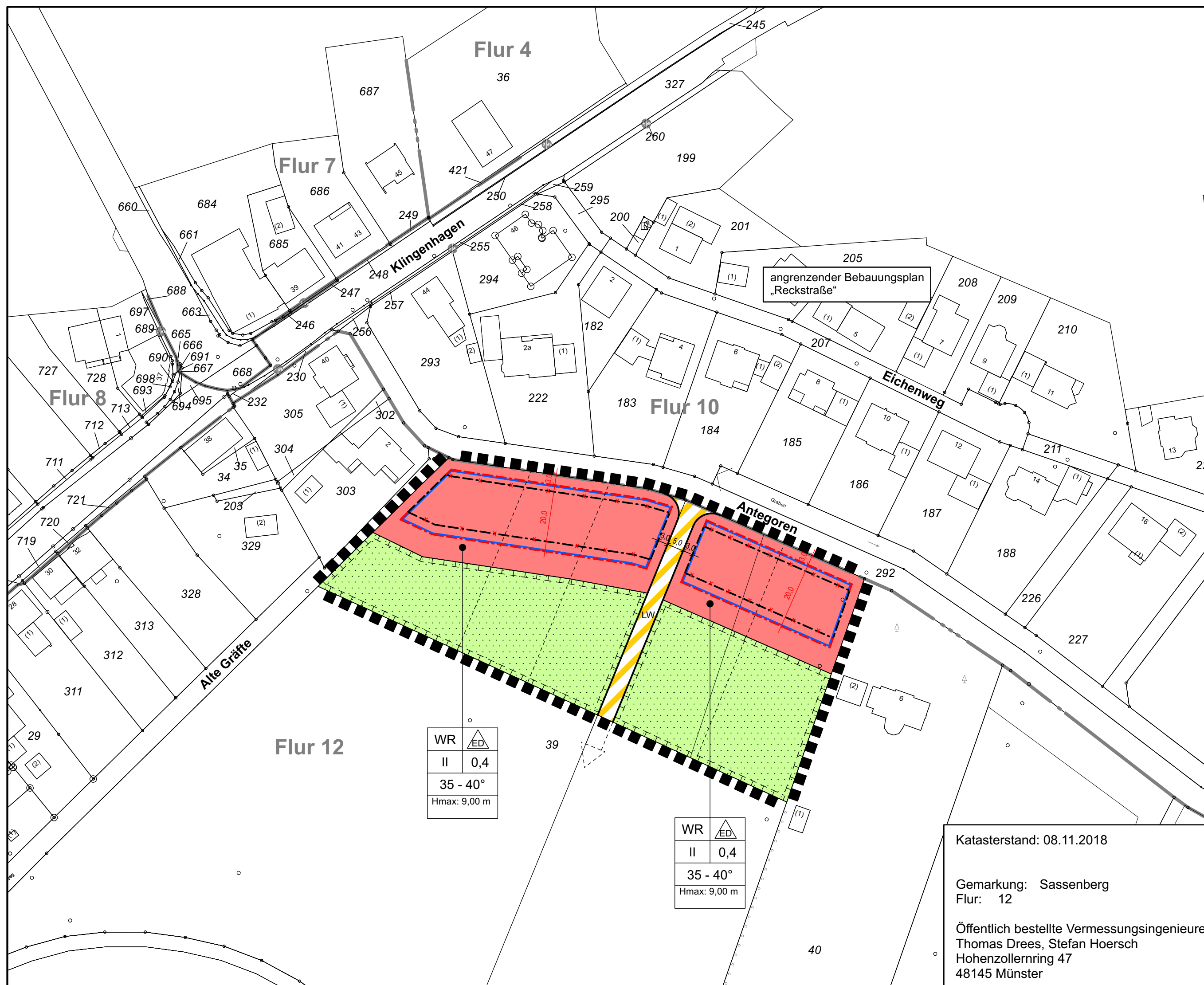
Mit dieser Bekanntmachung wird die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Südlich des Antegoren“ gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

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

Sassenberg, 08.06.2022

  
Josef Uphoff  
Bürgermeister





**TEXT**

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

- 1 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)  
1.1 Im Reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2 **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)  
2.1 Höhe der baulichen Anlagen  
Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die Höhe ist die Oberkante der dem Baugrundstück zugeordneten endgültig ausgebauten Erschließungsstraße „Antegoren“ (59,36 m ü. NHN). Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage.  
2.2 Grundflächenzahl  
Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist unzulässig.
- 3 **FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**  
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)  
3.1 Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4 **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN**  
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)  
Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- 5 **PFLANZGEBOT**  
(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)  
Auf der privaten Grünfläche sind einheimische Obstbäume im Abstand von mindestens 20 m zu pflanzen.

**HINWEISE**

- 1 **DENKMALSCHUTZ**  
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 LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).  
Erste Erdbehebungen 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, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.  
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- 2 **ARTENSCHUTZ**  
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03 – 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden sollten.  
(Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Dipl.-Geogr. Peter Düphans, Gütersloh, August 2018).  
Soll eine Beseitigung von Gehölzen in die Zeit vom 01.03. bis 30.09 fallen, ist im Vorfeld eine Besatzfreiheit gutachterlich zu attestieren und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen
- 3 **ABWASSERBESEITIGUNG**  
Eine dezentrale Regenwasserversickerung ist gemäß DW-Regelwerk A 138 innerhalb des anstehenden humosen Oberbodens zulässig. Grundsätzlich ist ein Mindestabstand der UK der Regenwasserversickerungsanlage von mind. 1,00 m zum o.g. HGW einzuhalten. Zur Bemessung von Regenwasserversickerungsanlagen - flache Mulden innerhalb des humosen Oberbodens siehe Bodengutachten Dr. Muntzos & Schaefer, Lienen Oktober 2018.  
Aufgrund dieser Situation sollte die Regenwasserbeseitigung den Grundstückseigentümern übertragen werden. Für die vorübergehende Ableitung von Niederschlagswasser bei technischen oder witterungsbedingten Schwierigkeiten stellt die Stadt Sassenberg einen Anschluss für einen Notüberlauf an die Niederschlagsentwässerung zur Verfügung.
- 4 **EINSICHTNAHME UNTERLAGEN**  
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen (DIN 4109 & 45691), sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese im Rathaus der Stadt Sassenberg, Schürenstraße 17, 48336 Sassenberg innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

**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 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)** 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. 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.

**ÄNDERUNGSVERFAHREN**

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt hat am 17.03.2022 gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die 1. 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 ...vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
den ... ..

Bürgermeister ..... Schriftführer .....

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

Bürgermeister .....

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

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

**WR** Reine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

- 0,4 Grundflächenzahl, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- H max: Maximale Baukörperhöhe bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße „Antegoren“, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

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

- ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 4
- Baugrenze**

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Strassenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
- Zweckbestimmung:  
LW Landwirtschaftliche Wegefläche

**GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

- Private Grünfläche, siehe textliche Festsetzung Nr. 5

**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

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

**BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

- Flurgrenze
- Flur 12 Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- 39 Flurstücksnummer
- 2 Gebäude mit Hausnummer
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

**FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**

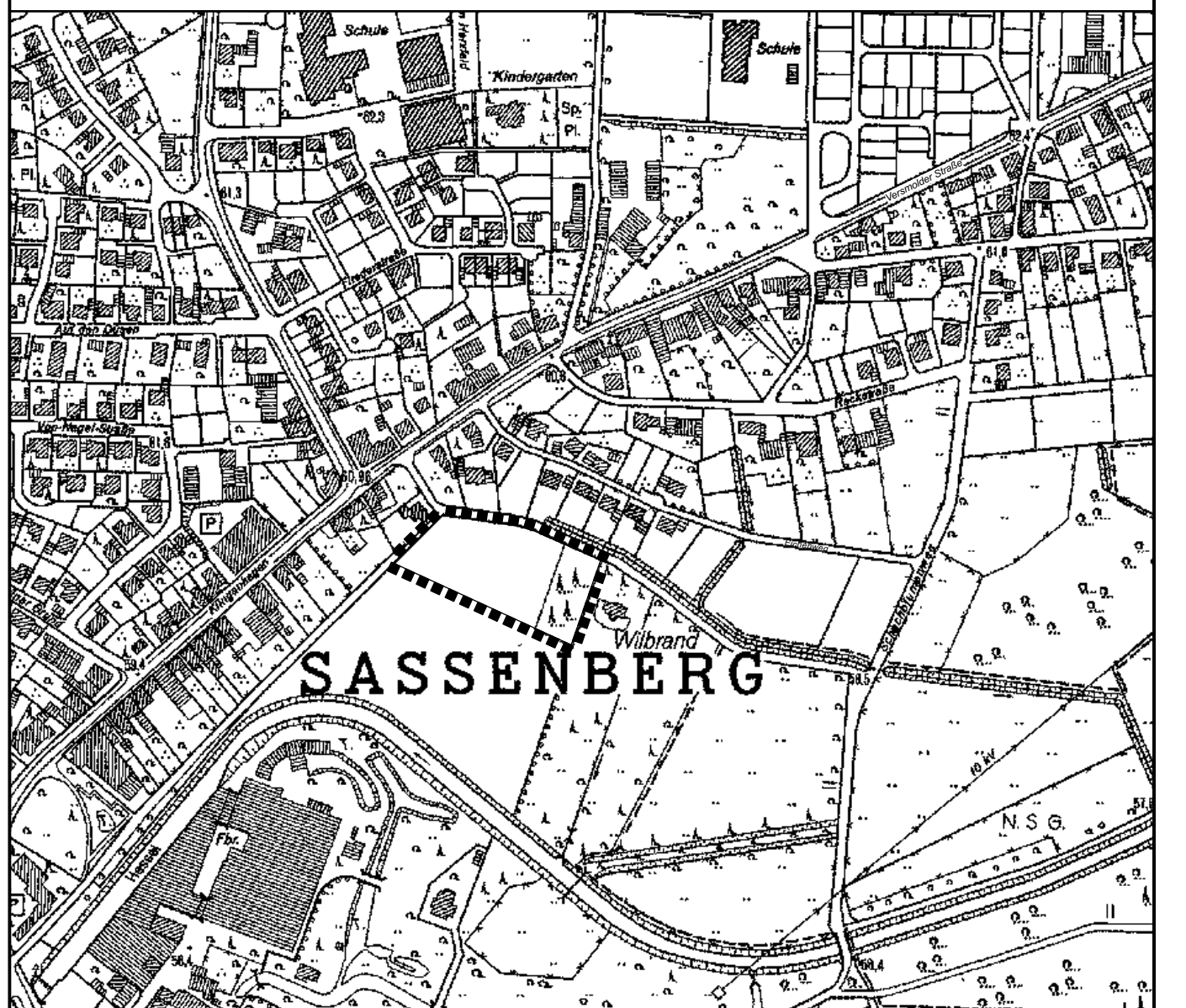
- ← → Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
- 35 - 40° Dachneigung

**STADT SASSENBERG**

**BEBAUUNGSPLAN**

**"SÜDLICH DES ANTEGOREN"**

**1. ÄNDERUNG**



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	24.05.2022	1. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB
		- Satzungsbeschluss -
PL <sub>GR</sub>	75 x 60	Änderungen aus dem Verfahren gem. § 3(2) / 4 (2) BauGB sind blau gekennzeichnet
BEARB.	VI/Bo	0 10 20 30 40 60 m
M.	1 : 1.000	

