Bekanntmachung

des Bebauungsplanes „Südlich der Christian-Rath-Straße" – 5. vereinfachte Änderung

Der Bebauungsplan „Südlich der Christian-Rath-Straße" – 5. vereinfachte Änderung ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sassenberg entwickelt worden. Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes „Südlich der Christian-Rath-Straße" - 5. 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. 10 d. N.- nachfolgenden Beschluss gefasst:

> „Die Änderung des Bebauungsplanes ‚Südlich der Christian-Rath-Straße' 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 1 Seite 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. 1 Seite 674) als Satzung beschlossen.
>
> Die Begründung hat an der Beschlussfassung teilgehabt."

Sassenberg, 08.06.2022

gez. Josef Uphoff	gez. Dominik Scholz
Josef Uphoff	Dominik Scholz
Bürgermeister	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 der Christian-Rath-Straße" – 5. 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 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Christian-Rath-Straße" gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Diese Bekanntmachung ist auf der Internetseite der Stadt Sassenberg unter www.sassenberg.de/Rathaus/Bekanntmachungen zugänglich.

Sassenberg, 08.06.2022

Josef Uphoff
Bürgermeister

FÜR DIE 3. ÄNDERUNG

****** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN: gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 B - (1) BauNV)

1.1. In dem mit SO4 " gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind nur die Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes mit Gütern und Dienstleistungen sowie nicht störenden sonstigen Gewerbebetrieben, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig.

2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB (1) Nr. 1 BauNVO)

2.1. In dem mit SO4 " gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet darf die Firsthöhe die Höhe von 11,95 m ü. NHN nicht überschreiten. Mit 0,5 m darüber ist die Überfahrte vorgesehene Anlage (Garagen) einzelne Gebäudeteile.
Als Firsthöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachhaut.

3. **VORBEUGENDER UND SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 **BauGB**)

3.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr die B 518 werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung mit Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen zwecks.

Zur Festsetzung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden die Lärmpegelbereiche I bis III festgesetzt. Die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile von zu errichtenden „schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen" bemisst sich für Aufenthaltsräume von Wohnungen (bei Aborähnen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel" in dB(A)	Erforderliches Bewertetes Bau-Schalldämm-m R'w
I	bis 55	30
II	56 bis 60	35
III	61 bis 65	40

Die Genauigkeit des erforderlichen Schalldämmmaßes $R'_{w,ges}$ hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen ist das erforderliche Schalldämmmaß für den Gesamtbereich der der Bauanfrage des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ zu berücksichtigen.

4. **ZULÄSSIGKEIT DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) BauGB)

4.1. In dem mit WA " gekennzeichneten Bereich ist die Errichtung/Anlage von zu errichten, wenn die landwirtschaftlichen Betriebe/Anlagen nach den immissionsrechtlichen Maß-nahmen und Genehmigungsbehörden, Landgraft, Anlass 20.10.2006.

5. **Gem. § 9 Ab LRG NW i.V.m. § 9 (4) BauGB.**

5.1 Entwässerung: Niederschlagswasserversickerung M. gemäß Gutachten Jgb Geo & Jöhr GbR, Wünsdorf, Anlass 20.10.2006.

FESTSETZUNGEN: GEM. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. **ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN**

Die nur teilkennzeichelbare Verwiegung des Plangebietes erforderlichen Leitungen sind ausreichendlich unterirdisch zu verlegen.

Für die 5. vereinfachte Änderung

ERLÄUTERUNGEN:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung

Verschiebung der Baugrenze bis auf 3,0 m an die südliche Grundstücksgrenze der Parzelle 325 neu

Aufhebung der „Fläche zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" an der südlichen Grundstücksgrenze der Parzelle 325 neu

Aufnahme Hinweis:

ARTENSCHUTZ

Zur Vermeidung der Tötung von Vögeln sollten in Anlehnung an § 39 (5) BNatSchG Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. – 30.09. durchgeführt werden.

Zum Schutz planungsrelevanter Vogelarten ist eine Baufeldräumung bzw. ein Baubeginn nicht während der Hauptbrutzeit, d.h. nicht zwischen dem 15.03. – 15.08. eines jeden Jahres vorzunehmen. Einer Ausnahme von dieser Regel ist möglich, sollen vor dem Eingriff und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der fachgutachterliche Nachweis (Ökologische Baubegleitung) erbracht werden kann, dass mit Umsetzung des Vorhabens während der Brutzeit keine artenschutzrechtlichen Konflikte verbunden sind.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.
Verordnung über die baulichte 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 S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), neu gefasst durch das Gesetz vom 30.06.2021, in Kraft getreten am 01.07.2021 (GV. NRW. S. 790), 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.
Wasergesetz 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.
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.07.2016 (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 (BGBl. I S. 2585), 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.
Verordnung über die Verfahren bei Umweltverträglichkeitsprüfung 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.

ÄNDERUNGSVERFAHREN für die 5. vereinfachte Änderung

Der Ortsentwicklungsausschuss des Rates der Stadt hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Es kamen sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB.
Dieser Beschluß ist am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.
Sassenberg, den

Der Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am ..... gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Sassenberg, den

Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom ..... bis ..... gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Sassenberg, den

Bürgermeister

Gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom ..... bis ..... an der Bauleitplanung beteiligt.
Sassenberg, den

Der Bürgermeister

Gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom ..... bis ..... an der Bauleitplanung beteiligt.
Sassenberg, den

Der Bürgermeister

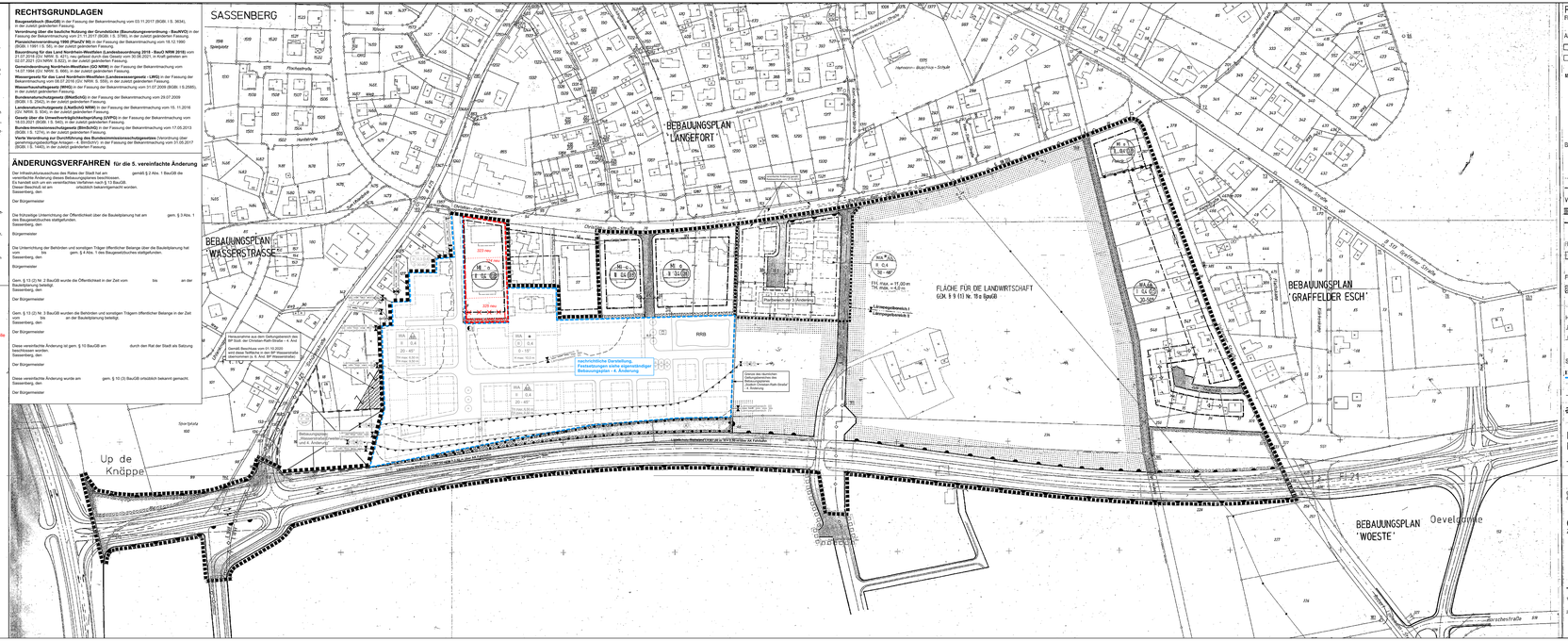
Diese vereinfachte Änderung ist gem. § 10 BauGB am ..... durch den Rat der Stadt als Satzung beschlossen worden.
Sassenberg, den

Der Bürgermeister

Diese vereinfachte Änderung wurde am ..... gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Sassenberg, den

Der Bürgermeister

Mitgeteilt aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich der Christian-Rath-Straße – 4. Änderung"
Gemäß Beschluss vom 01.10.2020 wird diese Teilfläche in die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Christian-Rath-Straße" einbezogen.


SASSENBERG
Spielplatz
Schule
Kindergarten
Hauptstraße
Hohe Straße
Kirche
Kolpingstraße
Hermann-Wulfhorst-Straße
BEBAUUNGSPLAN LANGEFORT
BEBAUUNGSPLAN WASSERSTRASSE
Christian-Rath-Straße
Stiftsallee
Stiftsallee
Wasserstraße
Wasserstraße
Up de Knäppe
Schulzentrum
Sportplatz
Kolpingstraße
Kolpingstraße
Kolpingstraße