

Bekanntmachung

des Bebauungsplanes „Hoher Kamp“ – 5. vereinfachte Änderung

Der Bebauungsplan „Hoher Kamp“ – 5. vereinfachte Änderung ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sassenberg entwickelt worden. Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes „Hoher Kamp“ - 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 04.05.2023 - Pkt. 15 d. N.- nachfolgenden Beschluss gefasst:

„Über die während der Öffentlichkeitsbeteiligungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird wie in der Anlage 6 dargestellt beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes ‚Hoher Kamp‘ 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 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) als Satzung beschlossen.

Die Begründung hat an der Beschlussfassung teilgehabt.“

Sassenberg, 04.05.2023

gez. Josef Uphoff
Josef Uphoff
Bürgermeister

gez. Dominik Scholz
Dominik Scholz
Schriftführer

Vorstehender Beschluss wird hiernit 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 „Hoher Kamp“ – 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,
Schürchenstraße 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

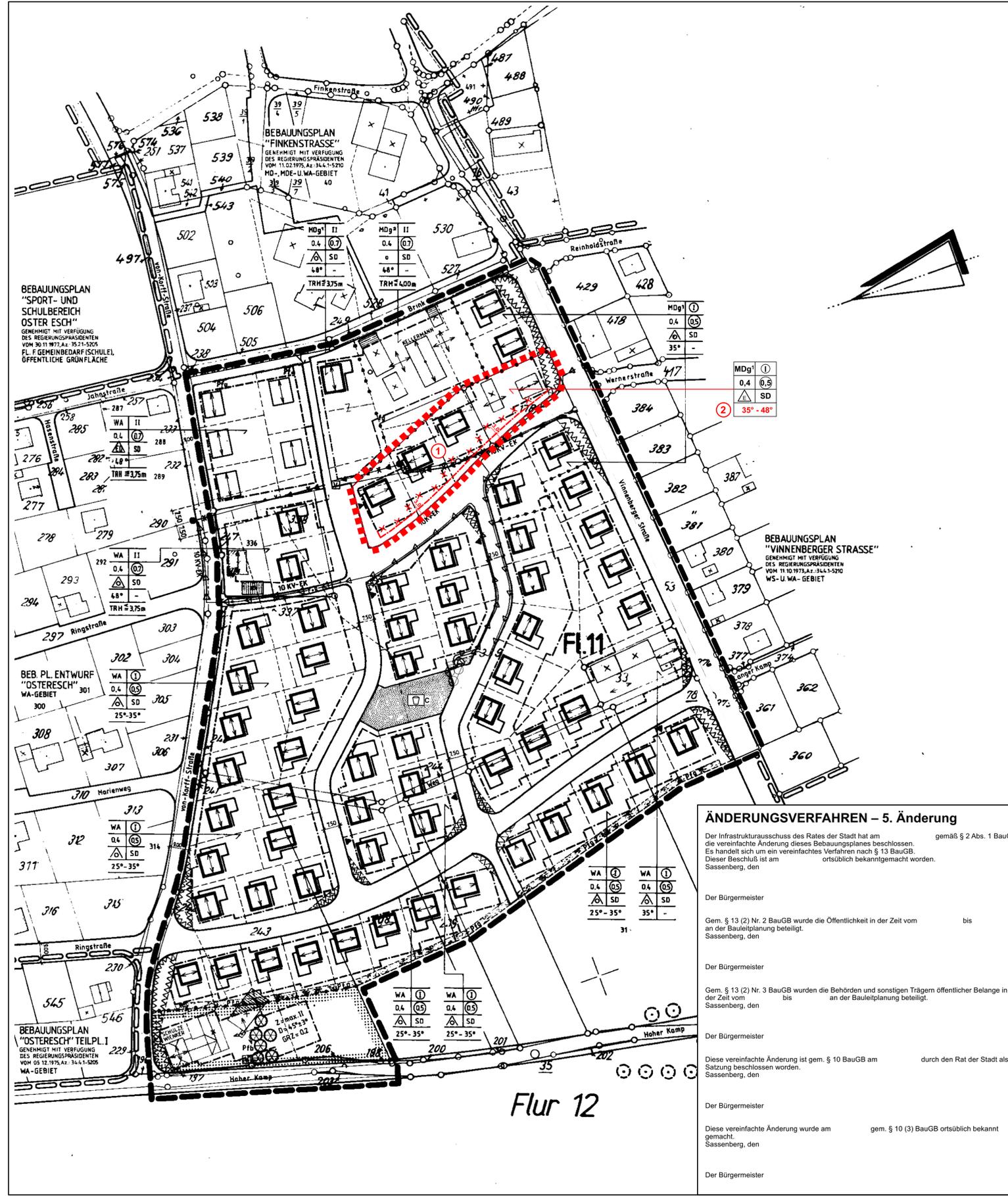
g) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Sassenberg vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Mit dieser Bekanntmachung wird die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Hoher Kamp“ gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

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

Sassenberg, 17.05.2023


Josef Uphoff
Bürgermeister



FESTSETZUNGEN - ZEICHEN - IM SINNE VON § 9 (1) BBauG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - MDg¹ Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO gliedert nach § 1 Abs. 5 BauNVO (sh. Festsetzungen - Text - Ziff. 3)
 - MDg² Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO gliedert nach § 1 Abs. 5 BauNVO (sh. Festsetzungen - Text - Ziff. 4)
- VERKEHRSLÄCHEN, ÖFFENTLICH**
- Gehweg
 - Fahrbahn
 - Parkstreifen
 - Gehweg
 - Aufteilung der Straßenverkehrsfläche (nachrichtl.)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Zuordnung zur Erschließungsfläche
 - Verkehrsrudin im Sinne von § 127, Abs. 2, Ziff. 3 BBauG
 - Fu- und Radweg
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- II Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze, Z
 - I Zahl der Vollgeschosse, zwingend
 - 0,4 Grundflächenzahl, GRZ
 - 0,5 Geschosflächenzahl, GFZ
 - 1,8 Baumassenzahl, BMZ
- BAUWEISE**
- offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte GRZ bestimmt, soweit es nicht durch die detaillierte überbaubare Grundstücksfläche eingeschränkt wird.
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
- GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN**
- Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf
 - Kirche
 - Kindergarten
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- Sichtflächen, von Sichtbehinderungen > 0,60m, gemessen ab OK Fahrbahn, freizuhalten
- VERSORGUNGSANLAGEN**
- Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen
 - Umformerstation
 - mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der VEU AG
- GRÜNLÄCHEN**
- Öffentliche Grünfläche
 - Kinderplatz, Spielbereich B gem. RdErl. d. Innm. v. 31.07.74 VC 2 = 901,11 Spielbereich C lt. Rd. Erl. des Innenministeriums NW vom 21.07.1974
 - Pflanzgebiet für flächendeckende Anpflanzung von Landschaftsbaumarten, Blumen und Sträuchern
 - Pflanzgebiet für hochstämmige einheimische Einzelbäume und Baumgruppen
 - Pflanzbindung für die Erhaltung von Einzelbäumen und Baumgruppen
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT**
- Flächen für die Landwirtschaft
- BEGRENZUNGSLINIEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Hoher Kamp
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

IM SINNE VON § 103 (1) BauONW

- SD Satteldach
- 25° - 35° Dachneigung ± 3° Differenz
- TRH § 375m Traufenhöhe, Höchstgrenze
- Hauptfirstrichtung

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude und zueckgebundene bauliche Anlagen
- Bebauungsvorschlag (unverbindlich)
- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne
- bestehende Flurgränze
- FL.11 Flurnummer, z.B.
- 178 Flurstückennummer, gränzgeplante Flurstücksgrenze
- Baumbestand, erhalten
- 10-KV-Freileitung der VEU AG mit Schutzzone (2 x 7,50 m = 15,0 m) (Bestand)
- 10-KV-Erdkabel der VEU AG (Bestand)
- 10-KV-Freileitung bzw. Erdkabel der VEU AG (geplant)

FESTSETZUNGEN - TEXT - IM SINNE VON § 9 (1) BBauG

- Für jedes Grundstück darf nur eine Zufahrt zur Erschließungsstraße angelegt werden. Vor Garagen ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5,50 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) ohne Abschlußtor einzurichten.
- Bauliche Anlagen, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, müssen von Straßenbegrenzungslinien einen Mindestabstand von 3,00 m haben. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zugelassen.
- In dem gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO gliederten Dorfgebiet - MDg - zugelassen:
 - MDg¹: § 5, Abs. 2, Ziffer 3; dies sind: Ziffer 3; sonstige Wohngebäude
 - MDg²: § 5, Abs. 2, Ziffer 1, 2 und 3; dies sind: Ziffer 1: Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Ziffer 2: Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenanlagen Ziffer 3: sonstige Wohngebäude

IM SINNE VON § 103 (1) BauONW

- Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Straßenbau- und Entwässerungsplänen; die Fußbodenoberkante darf nicht höher als 0,50 m (3 Stufen) über Straßenkante liegen. Die festgesetzten Traufenhöhen beziehen sich ebenfalls auf Straßenkante.
- Drempel, gemessen von Oberkante Fußboden des Dachgeschosses bis zum Anschnitt der Außenmauer mit der Sparrenoberkante sind bei Gebäuden mit:
 - einem Vollgeschos und 25°-35° Dachneigung bis zu einer Höhe von 0,35 m
 - zwei Vollgeschossen und 35°-48° Dachneigung bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig.
- Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung von $\geq 35^\circ$ bis zu einer Breite von 1/2 der Traufenlänge zulässig und mit Flachdach auszuführen. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von $\geq 45^\circ$ sind Dachgauben bis zu einer Breite von 2/3 der Traufenlänge auch mit geneigten (abgeschleppten) Dächern zugelassen.
- Freistehende Garagen und Nebenanlagen müssen Flachdächer erhalten. Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind alle Baukörper profiliglich zu errichten. Für untergeordnete Anbauten sind Flach-, Wal- und Puttdächer zugelassen. Kellergaragen sind nicht gestattet.
- Mindestens 2/3 der Außenwandflächen aller Baukörper sind in Verbundmauerwerk (Mauerziegel oder Klinker) auszuführen.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und vorderen Begrenzen gelten als Vorgärten. Sie dürfen zur Straße und zur seitlichen Nachbargrenze hin keine feste Einfriedigung erhalten. Die Vorgartenflächen sind Landschaftsbühnen zu gestalten. Als Abgrenzung zum Verkehrsraum sind Kantensteine bis zu einer Höhe von 0,20 m, gemessen von Bürgersteigoberkante, zulässig.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Vor Bezug neuer Häuser ist ein ausreichender Feuerlösch- und Verzugsdruck über das öffentliche Netz sicherzustellen. Bei der Bemessung der Löscharbeitsmenge ist der Arbeitsblitz W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zugrunde zu legen.
 - Die Kanalisationsanlagen sind nach einem gemäß § 45 LUG zu genehmigenden Entwässerungsentwurf bis zur Bezugsfähigkeit der anzuschließenden baulichen Anlagen betriebbereit zu erstellen.
 - Gemäß § 4 (1) Abfallbeseitigungsgesetz (AbfG) dürfen Abfallstoffe nur auf der dafür zugelassenen Deponie abgelagert werden.
 - Die im Bereich der Schutzzone der 10 kV-Freileitung liegenden überbaubaren Grundstücksflächen können erst nach Verklebung der Freileitung bebaut werden. Baugruben für Bauvorhaben auf Grundstücken die von dem 10 kV-Erdkabel berührt werden sind vor Baufälliger Genehmigung dem Vereinigten Elektrizitätswerken Westfalen - VEW AG - zur Stellungnahme vorzulegen.
- ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN** des Ursprungsbebauungsplanes
 §§ 1, 2, 3, 12 des Bundesbaugesetzes in der Neufassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.07.1979 (BGBl. I S. 949);
 § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.11.1970 (GV NW S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.04.1982 (GV NW S. 770) in Verbindung mit § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz vom 29.11.1960 (GV NW S. 433), zuletzt geändert durch Verordnung vom 12.12.1980 (GV NW S. 1038) und § 16 des Bundesbaugesetzes;
 Planzeichenverordnung vom 30.02.1961 (BGBl. I S. 833);
 Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (SDV NW 71342);
 §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.79 (GV NW S. 594).

FÜR DIE 5. ÄNDERUNG

- Änderung der überbaubaren Fläche bis auf 3,0 m an die Erschließungsstraße angelegt werden.
- Änderung der Dachneigung von 35° auf 35° - 48° sowie Ergänzung der textlichen Festsetzung im Sinne von § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauBG
- Aufnahme von Hinweisen zu Artenschutz, Denkmalschutz und Boden-/Grundwasserschutz

HINWEISE

- ARTENSCHUTZ**
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG ist eine Entfernung von Grünstrukturen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. im Zeitraum von 01.10. bis zum 28.02.2002, eines jeden Jahres durchzuführen. Eine Rodung / Fällung innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten wäre nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und ggf. mit ökologischer Baubegleitung zulässig.
- DENKMALSCHUTZ**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgegeschichtliche Bodendenkmal, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfürgungen in der natürlichen Bodenschichten) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Sassenberg und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSCHG NRW).
Erste Erdbeobachtungen 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 295, 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 (§ 26 (2) DSCHG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- BODEN-/GRUNDWASSERSCHUTZ**
Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in den Boden und das Grundwasser wird empfohlen bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall zu verwenden.

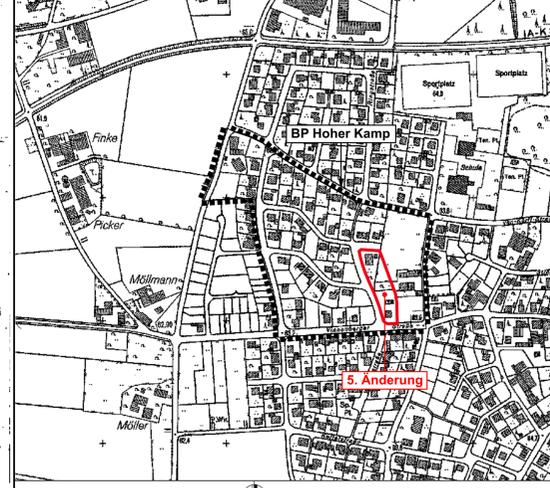
RECHTSGRUNDLAGEN

- 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 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 (UVP) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

- Einschließlich der 1. Änderung, - Wolters Partner, Coesfeld
- Einschließlich der 2. Änderung, - Wolters Partner, Coesfeld
- Einschließlich der 3. Änderung, - Wolters Partner, Coesfeld
- Einschließlich der 4. Änderung, vom 20.02.2012 - Wolters Partner, Coesfeld

STADT SASSENBERG

BEBAUUNGSPLAN „HOHER KAMP“ - 5. ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000		NORDEN	
DATUM	Feb. 2012	Einschließlich der 1., 2. 3. und 4. Änderung	
PL OR	04/05/2023	5. Änderung gem. § 13 BauGB - Satzungsbeschluss	
BEARB.	LH/Bo	0 10 20 30 40 60 m	
M.	1 : 1.000		
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG		WP / WoltersPartner Stadtpläne GmbH

ÄNDERUNGSVERFAHREN - 5. Änderung

- Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB. Dieser Beschluß ist am ortsbüchlich bekanntgemacht worden.
- Der Bürgermeister
- Gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom an der Bauleitplanung beteiligt. bis Sassenberg, den
- Der Bürgermeister
- Gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in Sassenberg, den bis an der Bauleitplanung beteiligt.
- Der Bürgermeister
- Diese vereinfachte Änderung ist gem. § 10 BauGB am durch den Rat der Stadt als Sitzung beschlossen worden. Sassenberg, den
- Der Bürgermeister
- Diese vereinfachte Änderung wurde am gem. § 10 (3) BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht. Sassenberg, den
- Der Bürgermeister