# Bekanntmachung

**des Bebauungsplanes „Südlich der Christian-Rath-Straße" – 6. Änderung**

Der Bebauungsplan „Südlich der Christian-Rath-Straße" – 6. Änderung ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sassenberg entwickelt worden. Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes „Südlich der Christian-Rath-Straße" - 6. 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 03.07.2025 - Pkt. 11 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 12 dargestellt beschlossen.
>
> Die 6. Änderung des Bebauungsplanes SBG Nr. 21 ‚Südlich der Christian-Rath-Straße' 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 2 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV. NRW. Seite 916) und der §§ 1 und 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBL 1 Seite 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBL 1 Nr. 6) beschlossen.
>
> Die Begründung hat an der Beschlussfassung teilgehabt."

Sassenberg, 03.07.2025

| | |
|---|---|
| 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“ – 6. Änderung wird gem. § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI. 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. 201,

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,

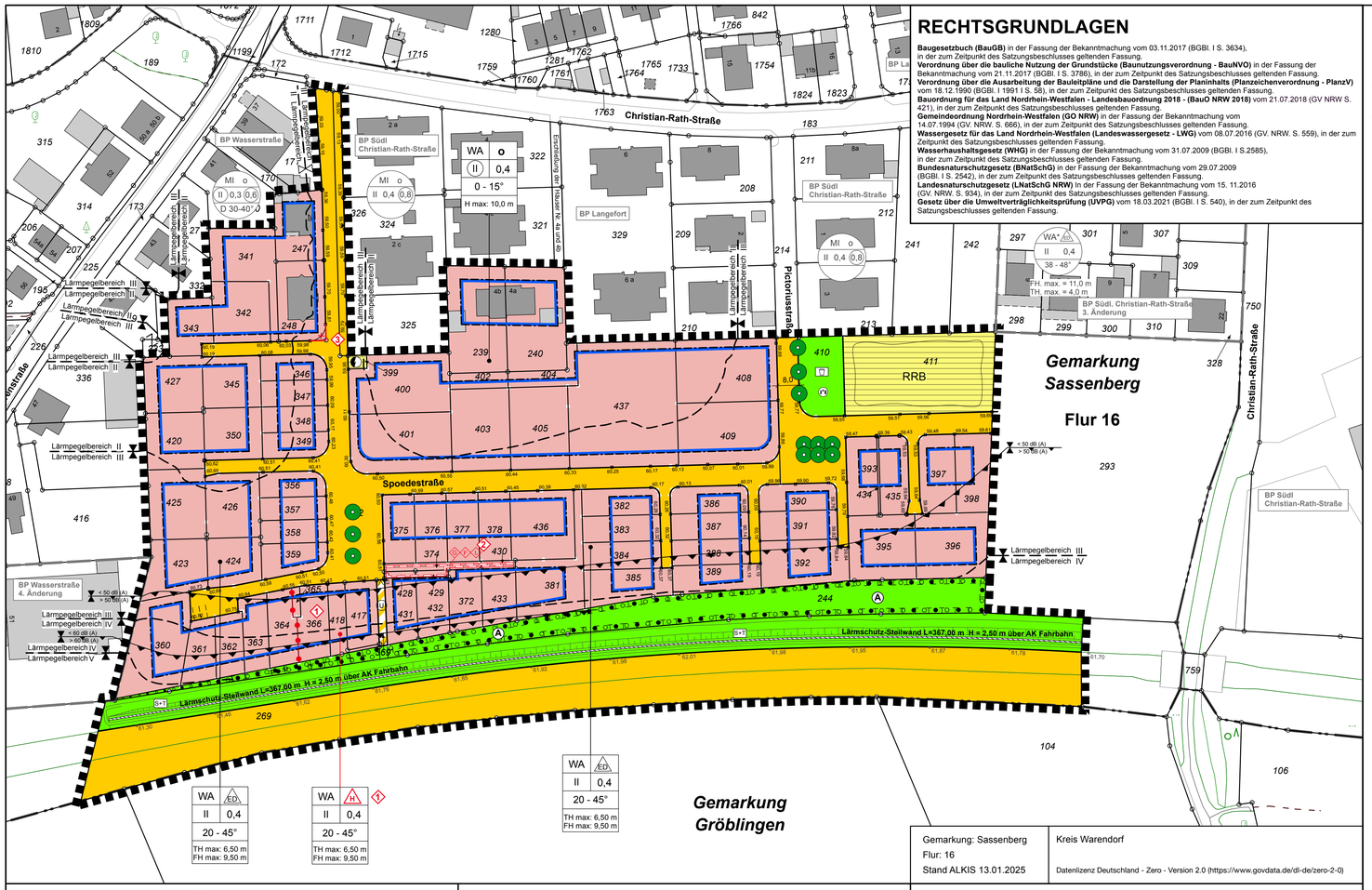
   wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind;
2. gem. § 7 Abs. 6 GO NRW eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften 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 6. 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, 13.08.2025

Josef Uphoff
Bürgermeister




# RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden 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 zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018)** vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)** vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
**Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WA — Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

0,4 — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
(II) — Zahl der Vollgeschosse - zwingend
H max: — Maximale Baukörperhöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
FH max: — Maximale Firsthöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
TH max: — Maximale Gebäudehöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

o — Offene Bauweise
ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
H — Nur Hausgruppen zulässig
Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
< U > Unterhaltungsweg

**FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB**

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
Zweckbestimmung:
RRB — Regenrückhaltebecken
Elektrizität

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

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:
Spielplatz
S+T — Schutz- und Trenngrün

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND 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
A — Bestehende Ausgleichsfläche für die B 513

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

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

**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
G — Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Allgemeinheit
F — Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Allgemeinheit
L — Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger
Lärmpegelbereich II / Lärmpegelbereich III — Lärmpegelbereiche, s. textliche Festsetzung Nr. 5
Lärmschutzwand H. = 2,50 m über Außenkante (AK) Fahrbahn (Höhe in m ü NHN s. Planeintrag)
< 50 dB (A) / > 50 dB (A) — Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Nacht-Beurteilungspegeln von > 50 dB (A), siehe textliche Festsetzung Nr.
< 60 dB (A) / > 60 dB (A) — Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Tag-Beurteilungspegeln von > 60 dB (A), siehe textliche Festsetzung Nr.

**BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

Flurgrenze
Flur 12 — Flurnummer
Flurstücksgrenze
238 — Flurstücksnummer
Vorgeschlagene Baumstandorte
Gebäude mit Hausnummer
Vorgeschlagene Stellplatzanordnung
65,25 — geplante Straßenhöhen in Meter über NHN
62,01 — Bestandshöhen Straßen-Außenkante der B 513

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

20 - 45 ° — Dachneigung

Gemarkung: Sassenberg
Flur: 16
Stand ALKIS 13.01.2025

Kreis Warendorf

Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 (https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

# 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 Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden) unzulässig.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1 und Nr. 3 - 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) 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 zulässigen First- und Traufhöhen bei der Einzel- und Doppelhausbebauung (9,50 m / 6,50 m) bzw. die maximale Gebäudehöhe der Mehrfamilienhausbebauung (offene Bauweise - 10,0 m) sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt.
Unterer Bezugspunkt für die Baukörperhöhe und die Traufhöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße.
Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken gilt die Höhe der Verkehrsfläche als Bezugshöhe, zu der die Gebäude traufständig stehen.

**3 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

3.1 Geschlossene sowie offene Garagen (Carports) i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder im Grenzabstand gemäß Landesbauordnung NRW zulässig.

3.2 Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrs- und / oder Grünflächen sind mit ihrer Längsseite (Ecksituation) in einem Mindestabstand von 0,5 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig.

**4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

4.1 In den Bereichen mit festgesetzter Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

**5 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB )

5.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Bundesstraße (B 513) werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, aktive Schallschutzmaßnahmen, in Form einer 2,50 m hohen und 367,0 m langen schallabsorbierenden Lärmschutzwand notwendig. (Gutachten nts Ingenieurgesellschaft mbH, Lärmtechnische Untersuchung für den Bebauungsplan „südl. Chrstian-Rath-Straße – 4. Änderung" in Sassenberg, Münster, April 2019 Ergänzung und Neuberechnungen zum schalltechnischen Bericht „südl. Chrstian-Rath-Straße – 4. Änderung" von April 2019 sowie Detailplanung der Schallschutzwand, Münster, Oktober 2020)

Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R'w,res des Außenbauteils sind im Bebauungsplan eingetragen.

Für die gekennzeichneten Bereiche des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schall/dämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten wie folgt festzulegen:

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel | Erforderliches Schalldämmmaß erf. R'w.res | |
|---|---|---|---|
| | | Aufenthaltsräume in Wohnungen | Büroräume und Ähnliches |
| I | bis 55 dB(A) | 30 | |
| II | 56 bis 60 dB(A) | 30 | 30 |
| III | 61 bis 65 dB(A) | 35 | 30 |
| IV | 66 bis 70 dB (A) | 40 | 35 |

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w,res hat nach DIN 4109 zu erfolgen. Weiterhin sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, in den Bereichen mit verkehrsbedingten Mittelungspegeln nachts > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Für Minderungen der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R' w,ges ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

**6 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

6.1 Die Vorgartenbereiche, als Vorgarten gilt der Bereich zwischen der erschließungsseitigen Straßenbegrenzungslinie und der Gebäudeflucht sowie der gedachten Verlängerung der Gebäudeflucht parallel zur Straßenbegrenzungslinie, der mit Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzten allgemeinen Wohngebiete, sind von Versiegelung freizuhalten und als Vegetationsfläche (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Das Pflanzgebot gilt nicht für befestigte und versiegelte Flächen wie z.B. Zuwegungen, Hauseingänge, Stellplätze und Müllabstellplätze. Diese sind innerhalb der Vorgärten je Grundstück bis zu maximal 50% zulässig.

6.2 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

## FESTSETZUNGEN gem. § 48 (2) und § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

**1 AUSSENWANDFLÄCHEN**
Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.

**2 DACHEINDECKUNG**
Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.

**3 DACHFORM**
Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung auszuführen.

**4. GARAGEN / STELLPLÄTZE**

4.1 Garagen, Stellplätze und Carports sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Längs- oder Rückseite an öffentliche Verkehrsflächen (Fuß- / Radwege) grenzen, auf einer Breite von 0,5 m zur Grundstücksgrenze mit heimischen, standortgerechten Gehölzen oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen. Im Kreuzungs- / Einmündungsbereich sind die Einfriedungen so zu gestalten, dass ausreichende Sichtverhältnisse gewährleistet werden.

4.2 Bei der Errichtung von Gebäuden ist folgende Anzahl von notwendigen Stellplätzen auf den privaten Grundstücken herzustellen:
- Je Wohngebäude mit bis zu 3 Wohneinheiten sind 1,25 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen (Nachkommastellen werden jeweils aufgerundet).
- Je Wohngebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten sind für jede Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen (Nachkommastellen werden jeweils aufgerundet).

Die bauliche Ausführung der Stellplätze hat mit Ökopflaster oder anderen geeigneten wasserdurchlässigen Materialien zu erfolgen.

# HINWEISE

**1 DENKMALSCHUTZ**
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 Sassenberg 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 Denkmalschutzgesetz NW). 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 Denkmalschutzgesetz NW).

**2 LÄRMSCHUTZ**
Für den westlichen Teil der Bebauungsplanänderung wurden schalltechnische Beurteilungen des Gewerbelärms (Wenker & Gesing, Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb eines Lidl-Marktes nach der geplanten Erweiterung um u.a. einen Backshop und einen Pfandraum in 48336 Sassenberg, Schürenstraße 51, Gronau, Juli 2017; Wenker & Gesing, Ergänzung und Nebenrechnung der 2017 erstellten schalltechnischen Untersuchung hinsichtlich stationärer Anlagen, Gronau, Juni 2021) durchgeführt. Für den Schallschutz der unmittelbar an den Lebensmittel-Discountmarkt angrenzenden Wohngrundstücke werden in der Abwägung mit der Süd-West-Ausrichtung der künftigen Baukörper und einer flexiblen Realisierung der Gebäude im Baufeld keine Festsetzungen zu einer vorgeschriebenen Grundrissplanung sowie nicht offenbaren Fenstern für schutzbedürftige Räume getroffen. Es verbleibt bei der Empfehlung einer entsprechenden Grundrisslösung und Gestaltung der Fensterelemente als private Maßnahme.

Für den Schallschutz von Außenwohnbereichen von Grundstücken innerhalb der Pegelwerte von 60 dB (A) wird in der Abwägung mit einer flexiblen Realisierung auf der Südseite von Gebäuden keine Festsetzung zur Gestaltung von Außenwohnbereichen und / oder zu den baulichen Vorkehrungen des Schallschutzes getroffen. Es verbleibt bei der mpfehlung Außenwohnbereiche in diesem Bereich zu vermeiden bzw. durch entsprechende bauliche Vorkehrungen zu schützen.

**2 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. Eine Ausnahme von dieser Regel ist möglich, sofern 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.

**3 ALTLASTEN**
Ein Verdacht auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen besteht im Plangebiet nicht.

**4 EINSICHTNAHME VON UNTERLAGEN**
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen (DIN 4109 & 45691), Gutachten, VDI-Richtlinien anderer Art – können diese im Bauverwaltungsamt der Stadt Sassenberg, Schürenstraße 17, Raum 203 innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

# AUFSTELLUNGSVERFAHREN der 4. Änderung

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 02.07.2018
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
, den __ . __ . ____

ÖbVI
Drees & Hoersch

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt hat am 27.02.2018 und am 01.10.2020 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Sassenberg, den __ . __ . ____

Bürgermeister — Schriftführer

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom 12.03.2021 bis 12.04.2021 einschließlich gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Sassenberg, den __ . __ . ____

Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 12.03.2021 bis 12.04.2021 einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Sassenberg, den __ . __ . ____

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am __ . __ . ____ gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Sassenberg, den __ . __ . ____

Bürgermeister — Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 29.10.2021 bis 29.11.2021 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
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 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Sassenberg, den __ . __ . ____

Bürgermeister — Schriftführer

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

Bürgermeister

# ERLÄUTERUNGEN ZUR 6. ÄNDERUNG

1. Änderung der zulässigen Bauweise von „Einzel- und Doppelhäuser" in „Hausgruppen"
2. Festsetzung eines Geh- Fahr- und Leitungsrechtes
3. Änderung von „Öffentliche Straßenverkehrsfläche" in „Allgemeines Wohngebiet"
4. Aufnahme des aktuellen Hinweises zum Denkmalschutz

# ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt hat am 05.09.2024 gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) die 6. vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Es handelt sich im ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB. Dieser Beschluss ist am 05.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Sassenberg, den .....

Bürgermeister — Schriftführer/in

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde die betroffene Öffentlichkeit in der Zeit vom 15.04.2025 bis 16.05.2025 einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt.
Sassenberg, den .....

Bürgermeister

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 15.04.2025 bis 16.05.2025 einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt.
Sassenberg, den .....

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 03.07.2025 gem. § 10 BauGB diese 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Sassenberg, den .....

Bürgermeister — Schriftführer/in

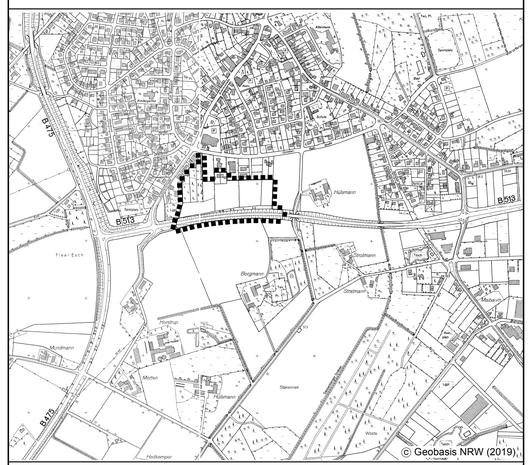
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss dieser vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Sassenberg, den .....

Bürgermeister

# Stadt Sassenberg

Bebauungsplan

„Südlich der Christian-Rath-Straße" – 6. Vereinfachte Änderung


B 513
Flaßmann
Flaßmann
Flaßmann