Stadt Sassenberg

Öffentliche Bekanntmachung

der erneuten - beschränkten - öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB des Bebauungsplans

SGB Nr. 3 „Schürenstraße“ - 6. Änderung

im Verfahren gemäß §§ 2ff. Baugesetzbuch (BauGB)

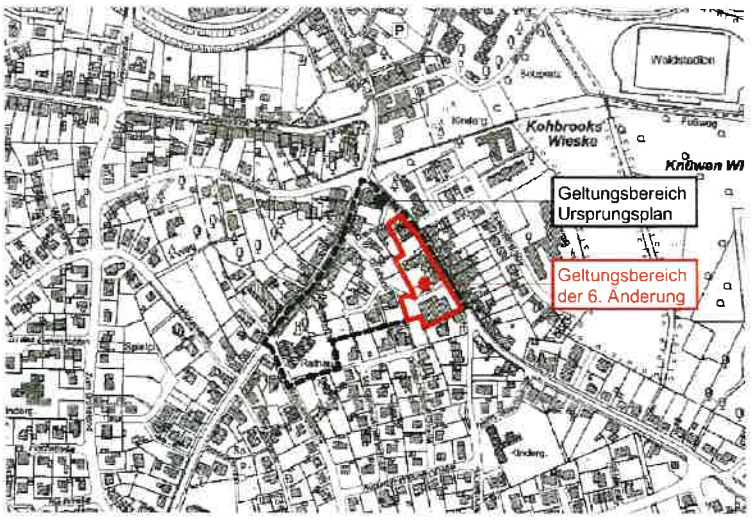
Nach Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte im April 2024 die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB. Der Infrastrukturausschuss hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.06.2024 aufgrund der Stellungnahme eines Privateinwenders beschlossen, den Tagesordnungspunkt zu vertagen (Pkt. 9 d. N.), um einen Kompromiss hinsichtlich des Gebäudeabstandes und der Gebäudekubatur zwischen Inverstor und Privateinwender zu finden.

In der öffentlichen Sitzung des Infrastrukturausschusses am 05.09.2024 wurden alle während der Beteiligung vorgetragenen Stellungnahmen beraten. Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Gespräche zwischen dem Privateinwender und dem Architekten des Investors, konnte eine Einigung dahingehend erzielt werden, dass der Architekt beabsichtigt, die Position des geplanten Gebäudes um mindestens 0,50m nach Osten zu verschieben. Um diesen Abstand zu fixieren, wird die Verlagerung der Baugrenze erforderlich.
Aufgrund dieser Änderung in der Planurkunde fasste der Ausschuss den Beschluss, die erneute - beschränkte - öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 4a (3) BauGB durchzuführen. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme werden auf 14 Tage verkürzt. Die bereits im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schürenstraße“ bleiben erhalten.

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgt im gleichen Zeitraum.

Lage und Abgrenzung des Plangebietes (räumlicher Geltungsbereich)
Der ca. 0,5 ha große Bereich der 6. Änderung liegt zentral in der Ortslage Sassenberg und wird begrenzt durch

- die Straße „Langefort“ im Osten,
- das Flurstück 1316, Flur 11 der Gemarkung Sassenberg im Süden,
- die Flurstücke 209 (tlw.), 191 sowie 342 und 95-96, Flur 19 der Gemarkung Sassenberg im Westen sowie
- die Straße „Dreihüm“ im Norden.



Übersichtsplan (ohne Maßstab) © Geobasis NRW

Stadt Sassenberg

Anlass und Ziel der Änderung
Ziel der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist es, für den Bereich des ehemaligen Getränkehandels und dessen Stellplatzanlage an der Straße „Langefort 10" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnraum zu schaffen.
Um das Erscheinungsbild der straßenbegleitenden Baukörper hinsichtlich der Dachgestaltung entlang der Straße Langefort zu wahren, wird für den gesamten Geltungsbereich der Änderung eine Gestaltungsfestsetzung aufgenommen.

Ort und Dauer der Auslegung

Es wird hiermit bekannt gemacht, dass der überarbeitete Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Schürenstraße" mit seiner Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom

30.09.2024 bis einschließlich **13.10.2024**

im **Rathaus der Stadt Sassenberg, Schürenstraße 17, Raum 203,** zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausliegt:

montags bis mittwochs und freitags von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr
donnerstags von 08:30 Uhr bis 18:00 Uhr

Die Unterlagen sind auch im Internet abrufbar unter der Adresse:
https://www.o-sp.de/sassenberg/beteiligung
Hier besteht ebenfalls die Möglichkeit, sich bis zum **13.10.2024** zur vorgesehenen Planung zu äußern.

Zusätzlich kann die Planung nach vorheriger Terminabstimmung mit Herrn Middendorf, Telefon (02583/309-2040) oder Frau Rylka, Telefon (02583/309-2030) erörtert werden.

Gemäß § 4a (3) Satz 2 BauGB können seitens der Bürgerinnen und Bürger Stellungnahmen nur zu den Festsetzungen vorgetragen werden, die gegenüber dem Entwurf der vorherigen Offenlage geändert oder ergänzt wurden. Die Änderung ist entsprechend in der Planurkunde markiert sowie in der Begründung mit roter Schrift gekennzeichnet.

Änderung zum vorherigen Offenlageentwurf:
- Verschiebung der westlichen Baugrenze im Bereich des Flurstücks 196 um 50cm nach Osten. Damit vergrößert sich der westliche Grenzabstand für das Grundstück „Langefort 10" von 3,00m auf 3,50m.

Gemäß § 3 (2) Satz 4 BauGB wird darauf hingewiesen,
- dass Stellungnahmen während der Dauer der o.g. Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
- dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift bei der oben genannten Stelle) abgegeben werden können.
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen gemäß § 4a (6) BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte, nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist
- dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 (3) Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 (2) UmvRG gem. § 7 (3) Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Stadt Sassenberg

Hinweis zu den Umweltbelangen
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung können folgende Unterlagen mit umweltbezogenen Informationen bei der Stadt Sassenberg eingesehen werden:

1. **BEGRÜNGUNGSENTWURF** von September 2024 mit folgendem Inhalt:

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele
1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich
1.2 Änderungsanlass und Änderungsziel
1.3 Derzeitige Situation
1.4 Änderungsverfahren
1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

2 Städtebauliche Konzeption

3 Änderungspunkte
3.1 Art der baulichen Nutzung
3.2 Maß der baulichen Nutzung
3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien
3.4 Fläche zur Anpflanzung, Pflanz- und Erhaltungsbindung
3.5 Bauliche Gestaltung

4 Erschließung

5 Belange der Umwelt
5.1 Eingriffsregelung
5.2 Biotop- und Artenschutz
5.2.1 Bestandsbeschreibung
5.2.2 Wirkfaktoren
5.2.3 Potentielles Arteninventar
5.2.4 Auswirkungsprognose
5.2.5 Maßnahmen
5.3 Wasserwirtschaftliche Belange
5.4 Forstliche Belange
5.5 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

6 Ver- und Entsorgung
6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung
6.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

7 Immissionsschutz

8 Denkmalschutz

9 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

10 Verfahrensvermerk

Anhang
- Artenschutzprotokolle

2. **UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN** von Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus der öffentlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Umweltbezogene Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 sind nicht eingegangen.

- <u>Kreis Warendorf</u>
  Zu den Themen: Naturschutz / Artenschutz / Eingriffsregelung / Altlasten
  Betroffenheit der Schutzgüter: Boden, Fläche/ Tiere und Pflanzen, Klima.

- LWL – Archäologie für Westfalen
  Zum Thema: Bodendenkmal
  Betroffenheit der Schutzgüter: Boden / Kultur- und Sachgüter

- Bezirksregierung Münster – Dezernat 54 (Wasserwirtschaft einschl. anlagenbezogener Umweltschutz:
  Zum Thema: Niederschlagswasser, Starkregenvorsorge, Hochwasserschutz
  Betroffenheit der Schutzgüter: Boden, Fläche und Wasser / Mensch

- Abwasserwerk und Wasserwerk Stadt Sassenberg
  Zu den Themen: Wasserwirtschaftliche Belange / Ver- und Ensorgung / Abfallentsorgung
  Betroffenheit der Schutzgüter: Fläche / Boden / Mensch

Neben dem Bebauungsplanentwurf werden die unter 1. aufgelisteten vorhandenen umweltbezogenen Informationen öffentlich ausgelegt. Zusätzlich zur Offenlegung im Amt 60 – Bauverwaltungsamt der Stadt Sassenberg können der Bebauungsplan sowie die Begründung auch im Internet unter https://www.o-sp.de/sassenberg/beteiligung → „Aktuelle Beteiligungen" – „Öffentliche Auslegung" eingesehen werden. Die vorhandenen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß 2. sind ebenfalls im Amt 60 verfügbar.

Übereinstimmungserklärung gem. § 2(3) BekanntmVO
Der Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes SBG Nr. 3 „Schürenstraße" – 6. Änderung stimmt mit dem Beschluss des Infrastrukturausschusses des Rates der Stadt Sassenberg vom 05.09.2024 überein. Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen (§ 2 (1) und (2) BekanntmVO).

Sassenberg, 20.09.2024

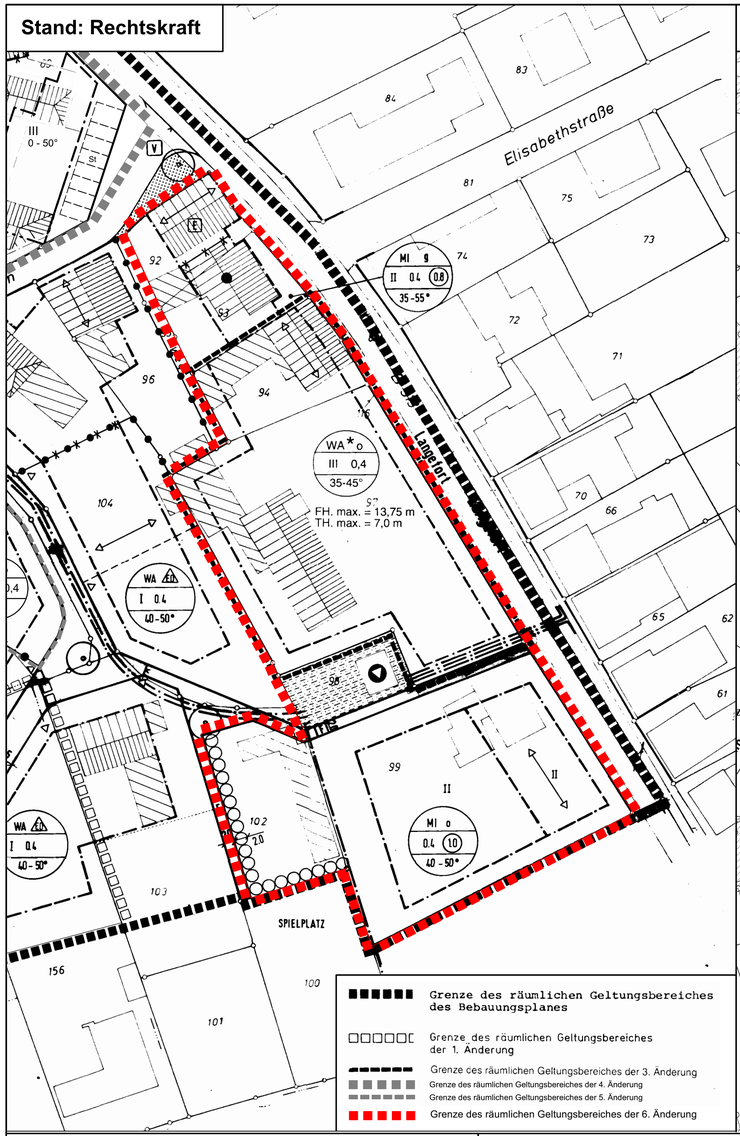
Josef Uphoff
Bürgermeister
Stadt Sassenberg

Bekanntmachungsanordnung
Die vorstehende öffentliche Auslegung der 6. Änderung des Bebauungsplanes SGB Nr. 3 „Schürenstraße" der Stadt Sassenberg wird mit sämtlichen Planunterlagen gemäß § 2 (4) BekanntmVO öffentlich bekannt gegeben.

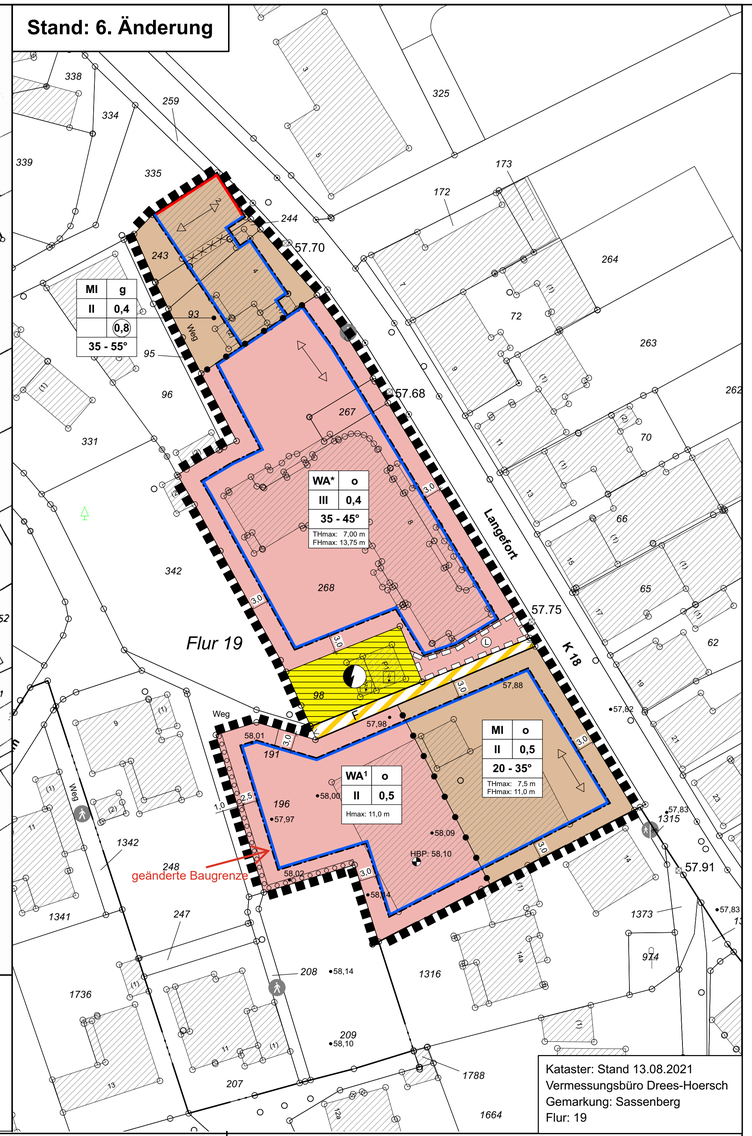
Sassenberg, 20.09.2024

Josef Uphoff
Bürgermeister
Stadt Sassenberg

Stand: Rechtskraft



Stand: 6. Änderung



Kataster: Stand 13.08.2021
Vermessungsbüro Drees-Hoersch
Gemarkung: Sassenberg
Flur: 19

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WA / WA*	Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzung Nr. 1
MI	Mischgebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

(0,8)	Geschoßflächenzahl
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
H max:	Maximale Höhe der baulichen Anlagen bezogen auf den unteren Bezugspunkt siehe textliche Festsetzung Nr. 2
FH max:	Maximale Firsthöhe bezogen bezogen auf den unteren Bezugspunkt siehe textliche Festsetzung Nr. 2
TH max:	Maximale Traufhöhe bezogen auf den unteren Bezugspunkt siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

< F > Fußweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:

Elektrizität

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

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

(L) Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

	Flurgrenze	123	Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer
Flur 10	Flurnummer		Gebäude mit Hausnummer
⊠57.68	Kanaldeckelhöhen in Meter über NHN		
HBP: 58,10	Höhenbezugspunkt in Meter über NHN		
*57,88	Geländehöhe in Meter über NHN (GEOportal.NRW 2024)		

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

	Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
	Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen
35 - 45 °	Dachneigung

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 Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 **Wohngebäude für sozialen Wohnungsbau bzw. für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf**
In den Allgemeinen Wohngebieten sind in den mit WA* gekennzeichneten Bereichen nur Wohngebäude zulässig, die entweder mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten oder für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind.

1.3 Im Mischgebiet ist die gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) unzulässig.

1.4 Im Mischgebiet ist die Ausnahme gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) 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 bzw. Höhen der baulichen Anlagen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen bzw. Höhe der baulichen Anlage ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße (Höhen siehe Planeintrag).
Abweichend davon gilt für das mit WA 1 gekennzeichnete Allgemeine Wohngebiet der in der Baufläche festgesetzte Höhenbezugspunkt (HBP) als unterer Bezugspunkt.
Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

2.2 Bei Baukörpern, die eine II-Geschossigkeit aufweisen, darf eine Traufhöhe von 5,50 m nicht unterschritten werden. Die Traufhöhe bezieht sich auf die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße (Höhen siehe Planeintrag).

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

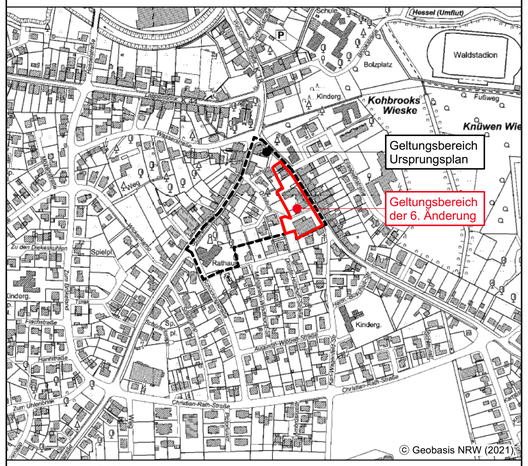
FESTSETZUNGEN GEM. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1 Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte sind bei Baukörpern, die traufständig zum öffentlichen Straßenraum ausgerichtet sind, nur in der Breite von maximal 50 % der jeweiligen Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 1,00 m von der seitlichen Gebäudeaußenwand entfernt sein.

Stadt Sassenberg

Bebauungsplan

„Schürenstraße“ – 6. Änderung


Hessel (Umflut)
Waldstadion
Bolzplatz
Kohbrooks Wieske
Knüwen Wie
Geltungsbereich Ursprungsplan
Geltungsbereich der 6. Änderung
Kindergarten
Rathaus
Spielpl.
Zur Schürenstraße
Schürenstraße
Christian-Allen-Straße
Friedhof
Friedhofweg
Kirchplatz
Kirchstraße
Pfarrer-Wilhelm-Straße
Pfarrer-Wilhelm-Straße
Kirchstraße
Kirchplatz
Friedhofweg
Friedhof
Kindergarten
Spielpl.
Kindergarten
Spielpl.
Kindergarten
Spielpl.