Stadt Sassenberg

Öffentliche Bekanntmachung

der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur 7. Änderung des Bebauungsplans SBG Nr. 4 „Vennstraße“

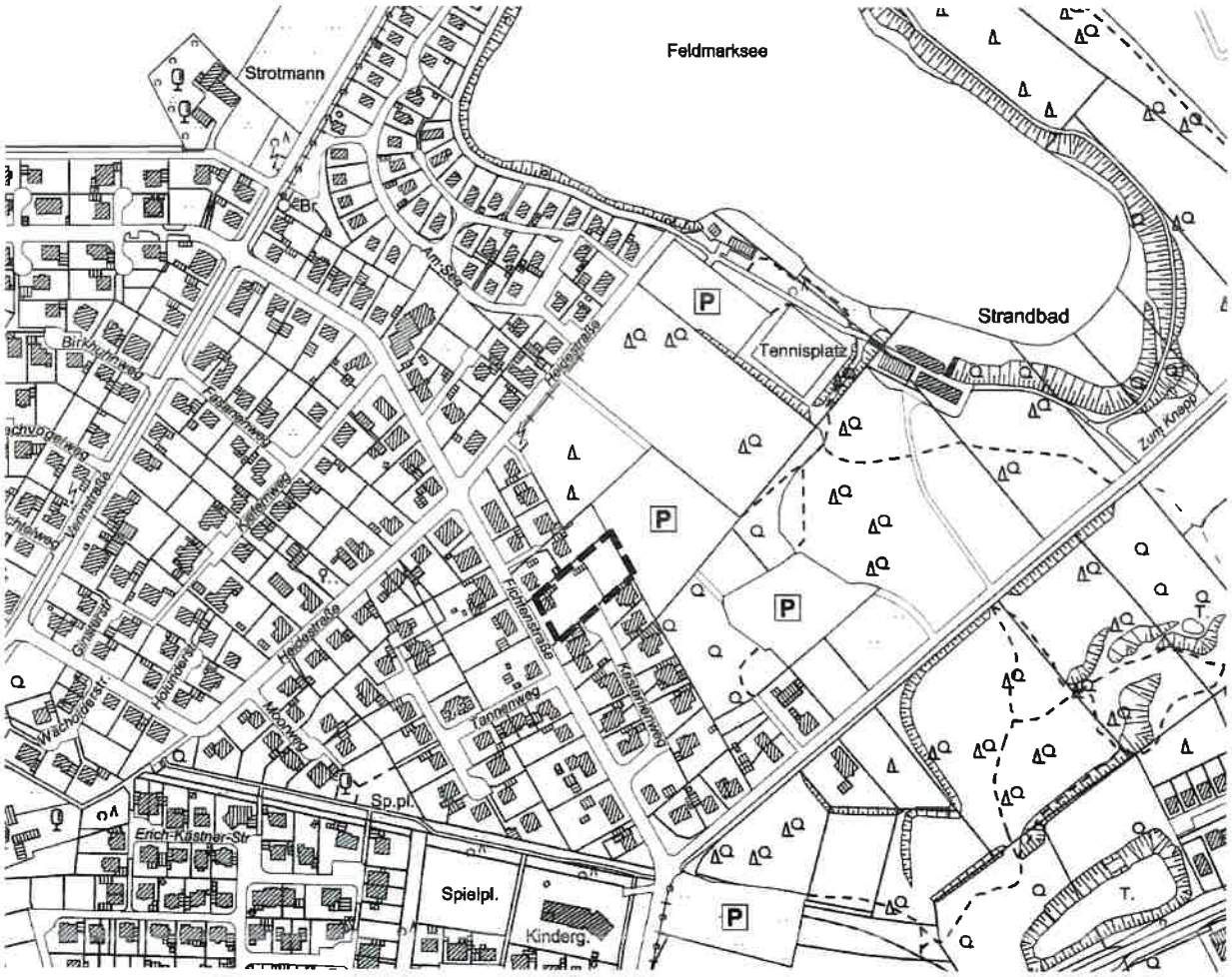
im Verfahren gem. §§ 2 - 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt Sassenberg hat in seiner Sitzung am 29.11.2023 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan SBG Nr. 4 „Vennstraße“ für das Grundstück Fichtenstraße 14 gemäß §§ 2 – 4 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern (7. Änderung) sowie die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu beteiligen.

Lage und Abgrenzung des Plangebietes (räumlicher Geltungsbereich)

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Vennstraße“ liegt im Norden der Stadt Sassenberg, südlich des Erholungsgebietes „Feldmarksee“. Er umfasst das Flurstück 60, Flur 17, Gemarkung Sassenberg und wird begrenzt durch:

- eine öffentliche Stellplatzfläche (Flurstück 382, Flur 17) im Nordosten,
- die Flurstücke 224, 257 und 405, Flur 17 im Südosten,
- die Fichtenstraße (Flurstück 40, Flur 17) im Südwesten sowie
- die Flurstücke 387 und 388, Flur 17 im Nordwesten



Übersichtsplan (ohne Maßstab)
© Geobasis NRW

Stadt Sassenberg

Anlass und Ziel der Änderung

Mit der Änderung wird das Ziel verfolgt, das bauliche Nutzungspotential des 2.566 m² großen Grundstücks zu verbessern und insbesondere für den rückwärtigen Gartenbereich erstmals Baurecht für eine mögliche Wohnbebauung zu schaffen.

Der Beschluss, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an dem Verfahren zur 7. Änderung des Bebauungsplanes SBG Nr. 4 „Vennstraße" zu beteiligen, wird hiermit gem. § 2 Abs. 4 BekanntmVO öffentlich bekannt gegeben.

Ort und Dauer der Auslegung

Der Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes SBG Nr. 4 „Vennstraße" liegt mit seiner Begründung in der Zeit vom

01.08.2025 bis einschließlich **01.09.2025**

im **Rathaus der Stadt Sassenberg, Schürenstraße 17, Raum 203,** zu jedermanns Einsicht aus.

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

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

Hinweise

- Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zum Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes SBG Nr. 4 „Vennstraße" schriftlich an das Rathaus der Stadt Sassenberg, Schürenstraße 17, 48336 Sassenberg, zur Niederschrift im Bauverwaltungsamt der Stadt Sassenberg oder per E-Mail an stadt@sassenberg.de oder abgegeben werden.
- Stellungnahmen, die nicht fristgerecht abgegeben werden, können gem. § 3 Abs. 2 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte, nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.
- Es wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs.3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmvRG gem. § 7 Abs. 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

Übereinstimmungserklärung gem. § 2 Abs. 3 BekanntmVO

Der vorstehende Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 / 4 Abs. 1 zur 7. Änderung des Bebauungsplanes SBG Nr. 4 „Vennstraße" stimmt mit dem Beschluss des Infrastrukturausschusses des Rates der Stadt Sassenberg vom 29.11.2023 überein. Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen (§ 2 Abs. 1 und Abs. 2 BekanntmVO).

Sassenberg, 25.07.2025

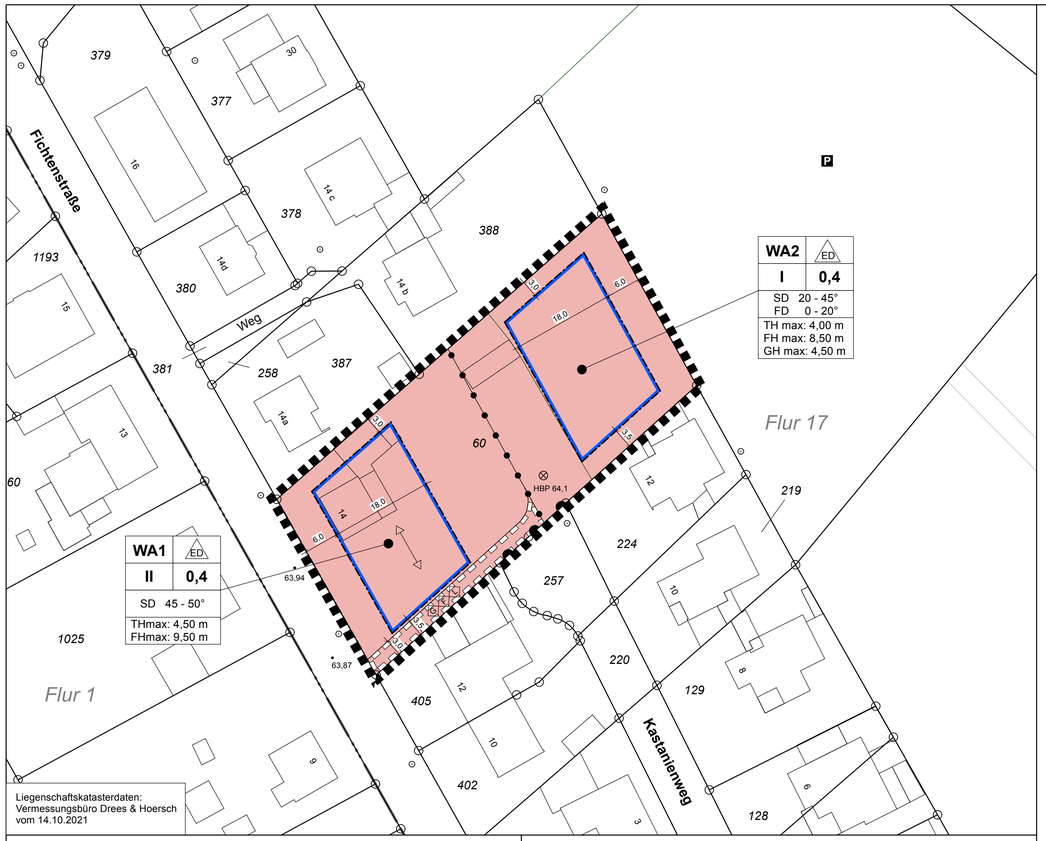
Josef Uphoff
Bürgermeister
Stadt Sassenberg

Bekanntmachungsanordnung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 7. Änderung des Bebauungsplanes SBG Nr. 4 „Vennstraße" der Stadt Sassenberg wird hiermit gem. § 2 Abs. 4 BekanntmVO öffentlich bekannt gegeben.

Sassenberg, 25.07.2025

Josef Uphoff
Bürgermeister
Stadt Sassenberg



Liegenschaftskataster daten:
Vermessungsbüro Drees & Hoersch
vom 14.10.2021

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WA1 / WA2 — 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

FH max: — Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße bzw. auf festgesetzten Höhenbezugspunkt, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

TH max: — Maximale Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße bzw. auf festgesetzten Höhenbezugspunkt, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

GH max: — Maximale Gebäudehöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße bzw. auf festgesetzten Höhenbezugspunkt, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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 Anlieger

F — Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger

L — Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze

1 — Gebäude mit Hausnummer

Flur 10 — Flurnummer

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

123 — Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer

HBP — Höhenbezugspunkt (Angabe in m über NHN) - © Geobasis NRW (2025)

63,94 — Bestandshöhe (Angabe in m über NHN) - © Geobasis NRW (2025)

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

0 - 45 ° — Dachneigung

SD — Satteldach

FD — Flachdach

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

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.

Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW) vom 13.04.2022 (GV. NRW. 2022 S. 662).

TEXTLICHE 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 gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO sonst allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, 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 innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete gelten für Gebäude mit einer Dachneigung von 45° - 50° (WA 1) sowie von 20° - 45° (WA 2) die festgesetzten maximal zulässigen First- und Traufhöhen (FH und TH).
In dem mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet gilt für Gebäude mit einer Dachneigung von 0° - 20° die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax).

In dem mit WA 1 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet gilt als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße (Höhen siehe Planeintrag).
In dem mit WA 2 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet gilt als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe der festgesetzte Höhenbezugspunkt (HBP).

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete gilt als oberer Bezugspunkt die Höhe der baulichen Anlage. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

3. **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

3.1 Innerhalb des mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebietes sind je Einzelhaus maximal 4 Wohneinheiten bzw. je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

3.2 Innerhalb des mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebietes sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

4. **FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

4.1 Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser, ist als Material zur Dacheindeckung unbeschichtetes Metall unzulässig.

FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW

1. **DOPPELHÄUSER**
Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und gleicher Dachneigung auszuführen. Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Traufhöhe zu wählen. Für die Außenwände und Dacheindeckung von Doppelhäusern sind das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.

2. **DACHFORM / DACHNEIGUNG**
Die Dächer der Hauptgebäude sind in dem mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet als Satteldach mit einer Dachneigung von 45°- 50° auszuführen.

Die Dächer der Hauptgebäude sind in dem mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet als Flachdach mit einer Dachneigung von 0°- 20°oder als Satteldach mit einer Dachneigung von 20°- 45° auszuführen.

3. **DACHAUSBILDUNG**
Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte sind bei Baukörpern, nur in der Breite von maximal 50 % der jeweiligen Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 1,00 m von der seitlichen Gebäudeaußenwand entfernt sein. Der obere Ansatz der Dachgaube an der Dachfläche muss mind. 1,50 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes liegen. Die Anordnung von Dachaufbauten in übereinanderliegenden Ebenen ist unzulässig.

4. **STELLPLÄTZE**
Innerhalb der mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind je Wohneinheit mindestens 2,0 Stellplätze nachzuweisen.

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 **ALTLASTEN / KAMPFMITTEL**
Ein Verdacht auf Altlasten besteht im Plangebiet nicht.
Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3 **ARTENSCHUTZ**
Gehölzentfernungen sind in Anlehnung an § 39 BNatSchG nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. im Zeitraum vom 01.10 bis zum 28./ 29.02 des Folgejahres möglich.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gegenüber „Gebäudefledermäusen" ist rechtzeitig vor Durchführung von Abbrucharbeiten eine qualifizierte, fachgutachterliche Abbruchbegehung erforderlich. In Abhängigkeit der Ergebnisse der Abbruchbegehung können weitere Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen und ggf. Vogelarten erforderlich werden, die dann mit dem Fachgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

Die Abbrucharbeiten sind zum Schutz von Gebäudebrütern und Fledermäusen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.10 bis zum 28./ 29.02 des Folgejahres durchzuführen.

In Anlehnung an den zukünftig in Kraft tretenden § 41a BNatSchG „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen" wird – um ggf. nachträgliche Umrüstungen zu vermeiden – empfohlen, für die Außenbeleuchtung nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zu verwenden (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur von 2700 Kelvin oder weniger). Die Beleuchtung sollte möglichst niedrig aufgestellt und geschlossene Lampenkörper verwendet werden, sodass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Flächen sollten vermieden werden. Die Beleuchtungsdauer sollte auf das absolut notwendige Maß begrenzt werden.

5 **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.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Rat der Stadt hat am __.__.____ gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, die 7. Änderung dieses Bebauungsplanes aufzustellen.
Dieser Beschluss ist am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Sassenberg, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom __.__.____ bis __.__.____ einschließlich gem. § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.
Diese frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
Sassenberg, den __.__.____

.....
Bürgermeister

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

.....
Bürgermeister

Diese 7. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ 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 BauGB durchgeführt.
Sassenberg, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am __.__.____ gem. § 10 BauGB die 7. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.
Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Sassenberg, den __.__.____

.....
Bürgermeister

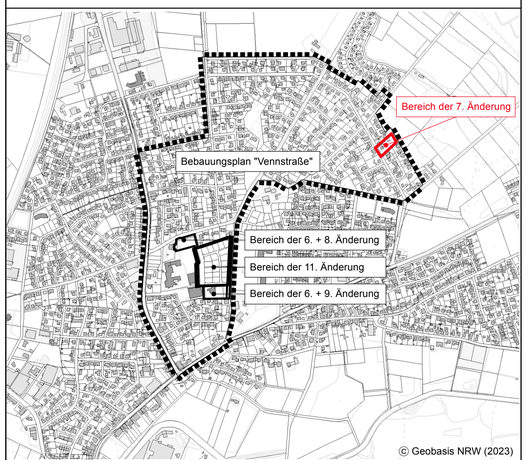
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss der 7. Änderung des Bebauungsplanes am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Sassenberg, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Stadt Sassenberg

Bebauungsplan

„Vennstraße" – 7. Änderung



Planübersicht 1 : 10.000

Stand	30.06.2025
Bearb.	L.H. / VI / Bo
Plangröße	60 x 106
Maßstab	1 : 500

0 5 10 15 20 30 m

NORDEN

Planbearbeitung:

WP / WoltersPartner Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100
stadtplaner@woltenspartner.de