Öffentliche Bekanntmachung

der Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur 9. Änderung des Bebauungsplans SBG Nr. 6 „Wasserstraße“

im vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

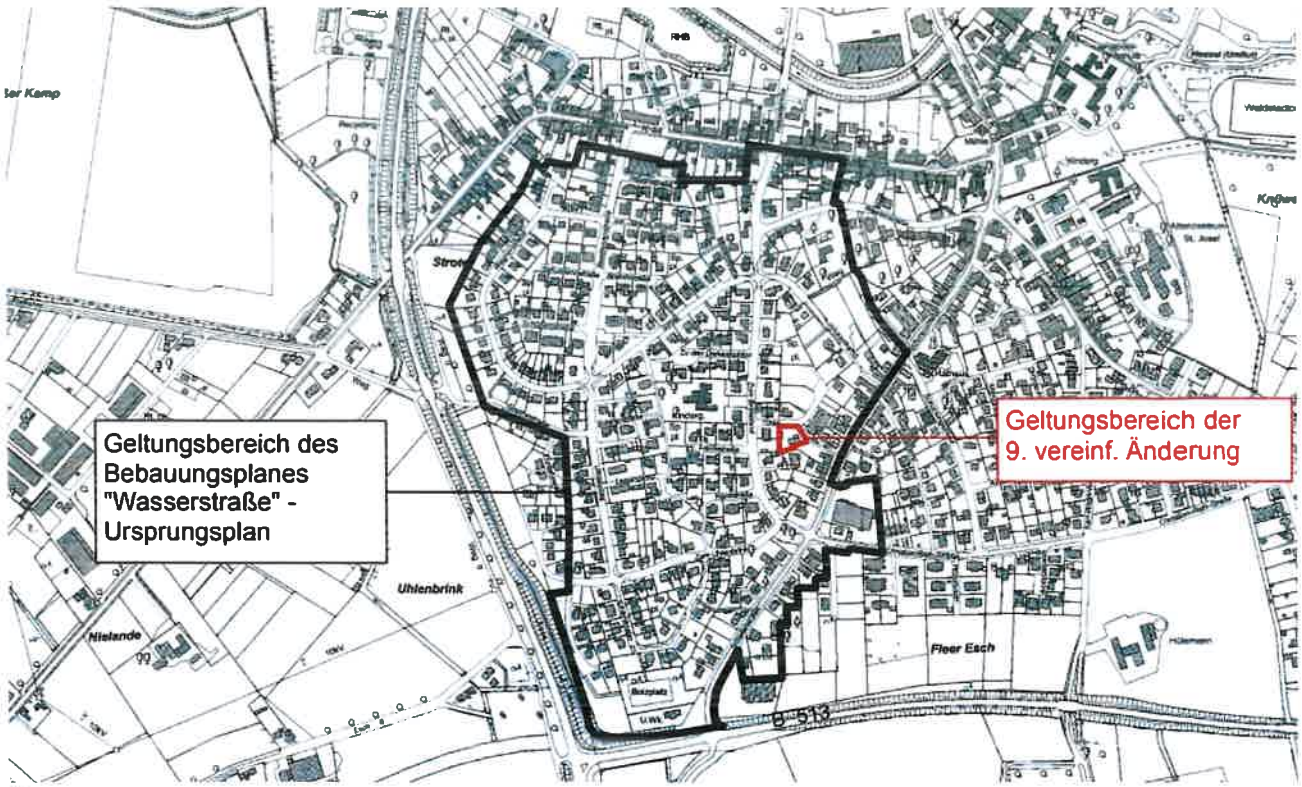
Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt Sassenberg hat in seiner Sitzung am 13.11.2025 sowie am 11.06.2026 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan SBG Nr. 6 „Wasserstraße“ gemäß § 13 BauGB zu ändern (9. Änderung) sowie die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB frühzeitig zu beteiligen.

Lage und Abgrenzung des Plangebietes (räumlicher Geltungsbereich)

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes SBG Nr. 6 „Wasserstraße“ liegt im Süden der Ortslage Sassenberg. Der Änderungsbereich ist ca. 943 m² groß.

Der Änderungsbereich wird begrenzt durch:

- die Straße „Tüleck“ (Gemarkung Sassenberg, Flur 11, Flurstück 1573) im Norden,
- den Fuß- und Radweg „Zum Rüenhuus (Gemarkung Sassenberg, Flur 11, Flurstück 1456) im Osten,
- die bestehende Wohnbebauung nordwestlich der Schürenstraße (Gemarkung Sassenberg, Flur 11, Flurstück 1463) bzw. östlich der Straße „Zum Brökeland“ (Gemarkung Sassenberg, Flur 11, Flurstück 1462) im Süden sowie
- die bestehende Wohnbebauung östlich der Straße „Zum Brökeland“ (Gemarkung Sassenberg, Flur 11, Flurstücke 1459 und 1460) im Westen.



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Anlass und Ziel der Änderung

Die Stadt Sassenberg verzeichnet in den letzten Jahren eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum. Zur Vermeidung der Inanspruchnahme weiterer Flächen am Siedlungsrand wird zunehmend die Aktivierung und Nachverdichtung von innerstädtischen Flächen angestrebt. Im vorliegenden Fall handelt es sich bei dem Plangebiet um ein Wohngrundstück im rechtskräftigen Bebauungsplan SBG „Wasserstraße“ aus dem Jahr 1976. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau und die Ergänzung eines Bestandsgebäudes im Sinne des Mehrgenerationenwohnens Rechnung zu tragen, wird die 9. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wasserstraße“ notwendig. Gleichzeitig dient die vorliegende Änderung der planungsrechtlichen Sicherung des Bestandsgebäudes durch die Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an die heute vorhandenen Gegebenheiten.

Der Beschluss, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB an dem Verfahren zur 9. Änderung des Bebauungsplanes SBG Nr. 6 „Wasserstraße“ zu beteiligen, wird hiermit gem. § 2 Abs. 4 BekanntmVO öffentlich bekannt gegeben.

Ort und Dauer der Auslegung

Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes SBG Nr. 6 „Wasserstraße“ der Stadt Sassenberg kann mit seiner Begründung in der Zeit

10.07.2026 bis einschließlich **10.08.2026**

unter folgendem Link abgerufen werden: https://www.o-sp.de/sassenberg/beteiligung

Darüber hinaus liegen die Planunterlagen im Rathaus der Stadt Sassenberg, Schürenstraße 17, 48336 Sassenberg während der Öffnungszeiten (montags bis mittwochs sowie freitags von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr und donnerstags von 08:30 Uhr bis 18:00 Uhr) öffentlich aus.

Zusätzlich kann die Planung nach vorheriger Terminabstimmung mit Herrn Middendorf, Telefon (02583/309-2040) oder Frau Matthes, Telefon (02583/309-2010) erörtert werden.

Hinweise

- Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zum Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes SBG Nr. 6 „Wasserstraße“ digital über das Beteiligungsportal abgegeben werden. Bei Bedarf kann die Stellungnahme auch 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 an planung@sassenberg.de 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.

Übereinstimmungserklärung gemäß § 2 Abs. 3 BekanntmVO

Es wird bestätigt, dass der vorstehende Beschluss zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB zur 9. Änderung des Bebauungsplanes SBG Nr. 6 „Wasserstraße“ mit den Beschlüssen des Infrastrukturausschusses des Rates der Stadt Sassenberg vom 13.11.2025 und 11.06.2026 übereinstimmt und ordnungsgemäß zustande gekommen ist (§ 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO).

Sassenberg, 06.07.2026

Josef Uphoff
Bürgermeister
Stadt Sassenberg

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 9. Änderung des Bebauungsplanes SBG Nr. 6 „Wasserstraße“ wird hiermit gemäß § 2 Abs. 4 BekanntmVO angeordnet.

Sassenberg, 06.07.2026

Josef Uphoff
Bürgermeister
Stadt Sassenberg

BEBAUUNGSPLAN SASSENBERG

TEILPLAN ‹WASSERSTRASSE›

M 1 : 1.000

Flur 13 neu

Flur 11 (Flur 17 neu)

Flur 16 neu

Vereinfachte Änderung gemäß Beschluss vom 17.10.2013

Vereinfachte Änderung gemäß Beschluss vom 11.04.2013

Vereinfachte Änderung gemäß Beschluss vom 27.10.2020

8. vereinfachte Änderung gemäß Beschluss vom 02.03.2023

Vereinfachte Änderung 2018

Vereinfachte Änderung gemäß Beschluss vom 14.04.2015

9. vereinfachte Änderung gemäß Beschluss vom 13.11.2025

vereinfachte Änderung gemäß Beschluss vom 28.04.2020 die Fläche wurde dem BP Südl. der Christian-Rath-Straße zugeordnet

Vereinfachte Änderung gemäß Beschluss vom 13.02.2012

6. Änderung gemäß Beschluss vom 01.10.2020 Herausnahme aus dem Geltungsbereich des BP Wasserstraße

Vereinfachte Änderung gemäß Beschluss vom 17.10.2013

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BP „Südlich Christian-Rath-Straße"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BP „Südlich Christian-Rath-Straße" - 4. Änderung

6. Änderung gemäß Beschluss vom 01.10.2020 Herausnahme aus dem Geltungsbereich des BP Wasserstraße

6. Änderung gemäß Beschluss vom 01.10.2020 Aufnahme in den Geltungsbereich des BP Wasserstraße

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung - siehe eigenständiger Plan -

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BP „Südlich Christian-Rath-Straße" - 4. Änderung

diese Fläche wurde dem BP Südl. der Christian-Rath-Straße zugeordnet

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BP „Südlich Christian-Rath-Straße"

vereinfachte Änderung gemäß Beschluss vom 28.04.2020

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplan siehe eigenständiger BP „Wasserstraße Erweiterung und 4. Änderung"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BP „Südlich Christian-Rath-Straße"

angrenzender BP „Langefort"

Vereinfachte Änderung gemäß Beschluss vom 28.04.2020 die Fläche wurde dem BP Südl. der Christian-Rath-Straße zugeordnet

Vereinfachte Änderung gemäß Beschluss vom 13.02.2012

6. Änderung gemäß Beschluss vom 01.10.2020 Herausnahme aus dem Geltungsbereich des BP Wasserstraße

Vereinfachte Änderung gemäß Beschluss vom 17.10.2013

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BP „Südlich Christian-Rath-Straße" - 4. Änderung

6. Änderung gemäß Beschluss vom 01.10.2020 Herausnahme aus dem Geltungsbereich des BP Wasserstraße

6. Änderung gemäß Beschluss vom 01.10.2020 Aufnahme in den Geltungsbereich des BP Wasserstraße

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung - siehe eigenständiger Plan -

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BP „Südlich Christian-Rath-Straße" - 4. Änderung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BP „Südlich Christian-Rath-Straße"

FÜR DIE 9. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

1. Verschiebung der Baugrenze zum angrenzenden Fuß- und Radweg von 4,0 m auf 3,0 m

2. Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von I auf II
Streichung der festgesetzten Dachneigung
Streichung der festgesetzten Geschossflächenzahl
Festsetzung einer zulässigen maximalen Traufhöhe von 7,0 m und einer zulässigen maximalen Firsthöhe von 12,0 m

3. Aufnahme Hinweis Denkmal- und Artenschutz

HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ

3 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/Gemeinde 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. ARTENSCHUTZ

3 Eine Entfernung von Gehölzen ist gem. § 39 BNatSchG nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09.) zulässig, d.h. nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt hat am ..... gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) die 9. vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Es handelt sich im ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB. Dieser Beschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Sassenberg, den .....

.....
Bürgermeister

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

.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am ..... gem. § 10 BauGB diese 9. 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

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)

Stadt Sassenberg

Bebauungsplan „Wasserstraße – 9. vereinfachte Änderung

- Entwurf

WP WoltersPartner Stadtplaner GmbH
Dänger Straße 15 · D-48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408-0 · Fax 9408-100
stadtplaner@wolterspartner.de

Maßstab	Datum	Bearbeiter	Stand	Blattgröße	Plan-Nr.
1 : 1.000	19.06.2026	Bo. / Vi.			

FÜR DIE 8. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. **FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser, ist als Material zur Dacheindeckung unbeschichtetes Metall unzulässig.

HINWEISE

1. **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 vom 01.10. bis zum 28.02./29.02. 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.

2. **DENKMALSCHUTZ**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) 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 Erdbewegungen 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 285, 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.

FÜR DIE 5. ÄNDERUNG

1 Änderung von Fläche für die Landwirtschaft" mit der überlagernden Festsetzung „von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke" in
„Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen" mit der Zweckbestimmung „Umspannstation".

2 Festsetzung einer 3,0 m bzw. 5,0 m breiten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 1
„Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung ist in den Abständen von 8,0 m ein bodenständiger Laubbaum 1. Ordnung als Hochstamm zu pflanzen. Alle gemäß zeichnerischer und/oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit bodenständigen Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten".

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die städtebauliche Planung durchführbar ist.

Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur.

Für die städtebauliche Planung:
M ü n s t e r / W., den 14. Dez. 1976
Geändert: 27. Juni 1977

WERNER SCHRÖTER ARCHITEKT BDA.

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Sassenberg vom aufgestellt worden.
S a s s e n b e r g , den

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Dieser Plan hat gemäß § 2 a (6) BBauG in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Die Öffenlegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
S a s s e n b e r g , den

Stadtdirektor

Auf Grund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land NW in der Fassung vom 19.12.1974 zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.4.1975, des § 10 BBauG vom 23.6.1960 in der Neufassung vom 18.8.1976 und des § 103 BauO NW in der Fassung vom 27.1.1970, geändert durch Gesetz vom 15.7.1976 hat der Rat der Stadt Sassenberg diesen Plan am als Satzung beschlossen.
S a s s e n b e r g , den

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom genehmigt worden.
M ü n s t e r , den
Der Regierungspräsident
im Auftrage:

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der Auslegung ist gemäß § 12 BBauG am erfolgt.

Stadtdirektor

A U S F E R T I G U N G

E R M Ä C H T I G U N G S G R U N D L A G E N sind:

Die §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.1974 (GV NW 1975 S. 91), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.4.1975 (GV NW S. 304/SGV NW 2023), die §§ 2 bis 8 und 10 BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in der Neufassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 9.1977 (BGBl. I S. 1763), der § 4 der 1. Verordnung des Landes NW zur Durchführung des BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.4.1970 (GV NW S. 299 / SGV NW S. 232) und der § 103 der Bauordnung für das Land NW (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV NW S. 96), geändert durch Gesetz vom 15.7.1976 (GV NW S. 264 / SGV NW 232).

L E G E N D E

a) BESTAND

- Gebäude
- 234 Flurstücksnummern
- Flurstücksgrenzen

b) FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baulinie
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt, soweit es nicht durch die dargestellte überbaubare Grundstücksfläche eingeschränkt wird.
- WA Allgemeines Wohngebiet. Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind zulässig
- MI Mischgebiet. Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO sind unzulässig.
- (II) (III) Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- I II Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
- 03 Grundflächenzahl (GRZ)
- 06 Geschoßflächenzahl (GFZ)
- o Offene Bauweise
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtwinkel. Innerhalb der Sichtwinkel sind Sichtbehinderungen über 0,70 m Höhe, gemessen ab Straßenkrone, unzulässig.
- Straßenbegleitgrün
- P Parkbucht - Parkstreifen
- F Fußweg
- Grünflächen
- Kinderspielplatz
- Parkanlage
- Grundstück für den Gemeinbedarf
- Kindergarten.
- Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Aufforstung
- Flächen für Versorgungsanlagen / Trafostation — Umspannstation
- 10 kV Freileitung mit Schutzstreifen — 10 kV Kabel
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Hauptfirstrichtung
- D Dachneigung
- GGd Sammelgaragen
- Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

FH max: Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße
TH max: Maximale Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße
• 57,9 Bestandhöhen in Meter ü. NHN (© Geobasis NRW (2026))

c) GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

1) Eingeschossige Häuser dürfen eine Traufenhöhe von 3,75 m über O.K. Gehweg nicht überschreiten.
2) Zweigeschossige Häuser sind ohne Drempel auszuführen.
3) Es sind nur Ziegelrohbauten zugelassen. Einblendungen anderer Materialien bis zu 1/3 der Außenflächen sind gestattet.
4) Freistehende Einzel- und Sammelgaragen sind flach zu decken.
5) Bei Umbauten von bestehenden Gebäuden darf die derzeitige äußere Gestaltung und Dachform beibehalten werden.
6) Als Vorgarteneinfriedigung sind nur lebende Hecken oder sonstige Pflanzen- und Blumenmaterial bis zur Höhe von 0,50 m zulässig.
7) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, müssen einen Mindestabstand von 3,-m ab Straßenbegrenzungslinie von Fahrstraßen haben.
8) Garagen, die eine direkte Zufahrt von der Fahrstraße erhalten, müssen einen Abstand von mind. 5,- m ab Straßenbegrenzungslinie aufweisen.
9) Die angegebene Firstrichtung ist zwingend.

d) NACHRICHTLICH

- Empfohlene Hausstellung
- Geplante Grundstücksteilung
- XXXXXX Begrenzung der Flächen, für die besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Für Baulinien, Baugrenzen und andere Begrenzungslinien, die zahlenmäßig nicht festgelegt sind, ist die zeichnerische Darstellung des Planes maßgebend.

5. Änderung, Dez. 2007

Einschließlich der vereinfachten Änderung gem. Ratsbeschluss vom 07.11.2006
Für die 5. Änderung: Wolters Partner, Coesfeld im Dezember 2007
Einschließlich der vereinfachten Änderung gem. Ratsbeschluss vom 13.02.2012
Einschließlich der vereinfachten Änderung gem. Ratsbeschluss vom 11.04.2013
Einschließlich der vereinfachten Änderung gem. Ratsbeschluss vom 17.10.2013
Einschließlich der vereinfachten Änderung gem. Ratsbeschluss vom 14.04.2015
Einschließlich der vereinfachten Änderung gem. Beschluss vom 28.04.2020
Einschließlich der vereinfachten Änderung gem. Ratsbeschluss vom 27.10.2020
Einschließlich der 6. Änderung gem. Beschluss vom 01.10.2020
Einschließlich der 8. vereinfachten Änderung gem. Beschluss vom 02.03.2023
Für die 9. vereinfachten Änderung gem. Beschluss vom 13.11.2025: Wolters Partner Stadtplaner, Coesfeld