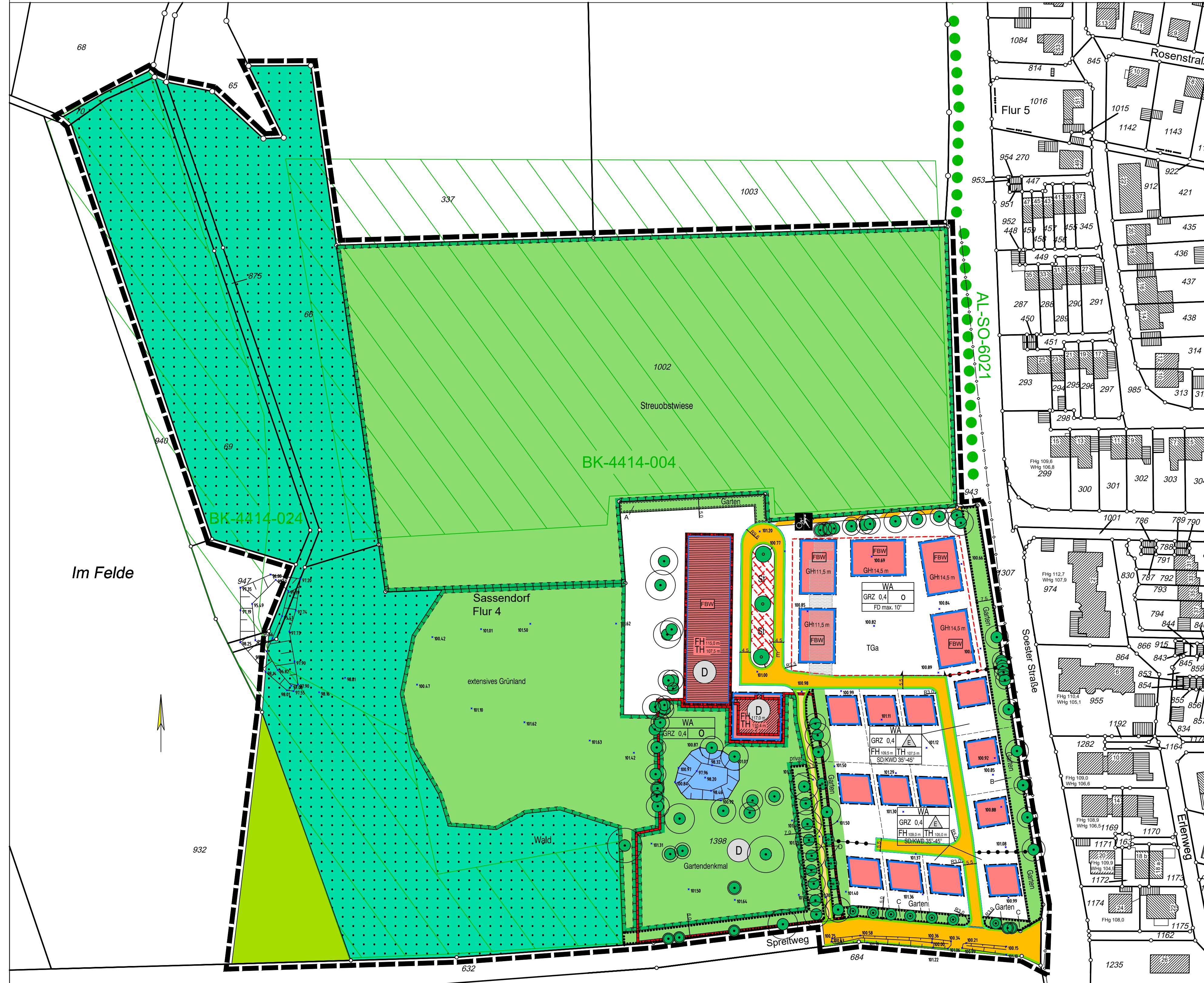


GEMEINDE BAD SASSENDORF - Bebauungsplan Nr. 15 "Lohof" - 1. Änderung



### VERFAHENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am gem. § 2 (1) BauGB beschlossen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 aufzustellen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Bad Sassendorf, den ..... Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am gem. § 10 BauGB diese Bebauungsplanänderung als Sitzung beschlossen.  
Bad Sassendorf, den ..... Der Bürgermeister

Die vom Rat der Gemeinde Bad Sassendorf beschlossene Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 2 (1) BauGB hat in Form einer Bürgerversammlung am ... sowie einer öffentlichen Auslegung der Planung in der Zeit vom ... bis zum ... stattgefunden. Gleichzeitig wurden gem. § 4 (1) BauGB die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen gebeten.  
Bad Sassendorf, den ..... Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am beschlossen, den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung gem. § 3(2) BauGB öffentlich auszulegen.  
Bad Sassendorf, den ..... Der Bürgermeister

Die Planunterlage (Stand 12.2014) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.  
Soest, den ..... Öffentl. best. Verm.-Ing.

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Pläneninhalts (Planzeichenvorschrift 1990 - PlanZV '90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV NRW S. 496)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

STAND: 01.2016

### FESTSETZUNGEN

#### Begrenzungslinien

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

#### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnzweck und

- Wohngebäude,
- die der Versorgung der Gebietsbewohnernden Läden, Schenk- und Spielwiesen sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Außenanlagen können zugelassen werden

- Betriebe des Lebensmittelgewerbes,
- Sonstige mehr störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Veranstaltungen.

Nicht zulässig sind gem. § 15 BauNVO

- Gartenbaubetriebe,
- Tankebenen

**FBW** Flächen für Personen mit besonderem Wohnbedarf § 9 (1) Nr. 8 BauGB

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind in dem dort geplanten Wohngebieten mindestens 12 Mietwohnungen für Personen mit besonderem Wohnbedarf, hier mit dem Ziel auf ein gewisses Wohnraum, barrierefrei und kleiner Personengruppe dauerhaft zu Verfügung zu stellen.

#### Maß der baulichen Nutzung

**GRZ 0,4** Grundflächenzahl Die prozentuale Grundfläche der Zweckbestimmung „Dauer“ darf zur Ermittlung der Grundflächenzahl angeordnet werden. § 19 BauNVO

**FH 109,5 m** Firsthöhe als Höchstmaß über NHN § 16 BauNVO

**TH 107,5 m** Traufhöhe als Höchstmaß über NHN § 16 BauNVO

**GH 114,5 m** Gebäudehöhe als Höchstmaß über NHN Die Grundfläche des obersten Geschosses darf nur 75% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen. § 16 BauNVO

#### Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen

- Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
- Nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksflächen Im Bereich der Einzelhaus-Bauweise dürfen Terrassen die überbaubare Grundstücksfläche um bis zu 10% überschreiten. Bauteile wie z.B. Erker, Balkone etc. die gem. BauO NRW 2017 § 6 (7) keine Abstandsflächen erzeugen, dürfen die überbaubare Grundstücksfläche überschreiten.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

#### Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- privat Private Straßenverkehrsfläche § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Strabengrenzungslinie § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß/Radweg) § 9 (1) Nr. 11 BauGB

#### Grünflächen

mit Zweckbestimmung (siehe Planzeichenschrieb)

- Private Grünfläche § 9 (1) Nr. 15 BauGB

#### Wasserflächen

- Wasserfläche § 9 (1) Nr. 16 BauGB

### Flächen für Landwirtschaft und Wald

- Fläche für Landwirtschaft § 9 (1) Nr. 18 a BauGB
- Fläche für Wald § 9 (1) Nr. 18 b BauGB

### Regelungen für Landschaft und Natur

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

1. Streuobstwiese (Biotopkataster Nr. BK-4414-004)

Auf der mit „Streuobstwiese“ gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Obstwiese fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänger Obstbäume sind fachgerecht zu ersetzen. Auf der Streuobstwiese sind 20 Obstbäume anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänger Obstbäume sind fachgerecht zu ersetzen. Art: 15 x Birne, 15 x Apfel lokaler Obstsorten (z.B. Lössregionaltypischer Obstsorten (Kreis Soest) Qualität: Hochstamm, 3 x v., mit Drahtballierung, StU 10-12

2. extensives Grünland Auf der mit „extensives Grünland“ gekennzeichneten Fläche ist das extensive Grünland fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3. Gartendenkmal Der denkmalgeschützte Garten ist zu erhalten. Die Anlage von Pflanzbeeten mit Ziergehölzen und Stauden ist zulässig. Es ist eine mind. 20 m breite extensiv gepflegte, ungedüngte Pufferzone um das Gewässer anzulegen. Zwischen der Allee und dem Alan der Villa ist die Anlage einer 2,5 m breiten Wegeverbindung zulässig. Es ist Natursteinpflaster zu verwenden.

4. Maßnahmen zum Artenschutz Im Plangebiet sind an Bäumen insgesamt 10 Fleckenmäntel (davon 2 Ganzjahreskästen an den Sanierungsgebäuden anbringen. Weiter ist 1 Schleierchenkasten und 1 Brutplatz für Turteltauben an den Sanierungsgebäuden anzubringen. Es sind 3 Totholzhaufen und 3 Steinbauten im Umfeld des Gewässers anzulegen. Steinhaufen: z.B. Ährlicher Dolomit oder vergleichbares Material, Schichtung 30-60 mm, Größe der Haufen: 1,5 m x 1,5 m x 0,7 m. Totholzhaufen: Äste (bis max. Armdicke) und Reisig aus angrenzenden Wald-Gehölzbeständen, Durchmesser ca. 2 m. Vorhandene Totholzhaufen und Steinbauten sind grundsätzlich zu erhalten.

### Flächen für Stellplätze und Garagen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgarage. § 9 (1) Nr. 4 u. 22 BauGB
- TGa Tiefgarage
- St Stellplätze
- Bereich für Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage

### Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes. § 16 (5) BauNVO

### Gestaltungsvorschriften nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

**FD max. 10°** Zulässig sind Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 10°.

**SD/KWD 35°-45°** Zulässig sind Satteldächer und Krüppelwäldächer mit einer Dachneigung von 35° - 45°.

### Nachrichtliche Übernahmen und Darstellungen

- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen. § 9 (6) BauGB
- Auszug aus dem Biotopkataster NRW
- Auszug aus dem Alleenkataster NRW
- Gasfernstleitung L06022 der ThyssenGas GmbH mit einem Schutzstreifen von 6,0 m Breite. Die allgemeinen Schutzanweisungen für Gasfernstleitungen der ThyssenGas GmbH sind zu beachten.

### Zusätzliche Darstellungen und Erläuterungen

- Vorhandene Flurstücksgrünze Flurgrenze
- Vorhandene Bösung Vorhandene Nebengebäude
- Abgebrochenes Gebäude 4,5 Bemessung

**Sassendorf** Gemarkung **Flur 4** Flurbearbeitung

**Spreitweg** Straßenname **R 36,5** Bemessung, Radius

### Hinweise

**Bodeninhalte und Meldepflicht von Bodenfunden:** In der Umgebung des Plangebietes sind bereits zahlreiche archaische Fundstellen / Bodendenkmale bekannt. Aufgrund dieser zahlreichen und umfangreichen Fundstellen, lässt sich nicht ausschließen, dass auch innerhalb des Plangebietes bisher noch unbekannte Bodendenkmale vorhanden sind. Im Vorfeld von Neubaumaßnahmen auf bisher ungebauten Flächen müssen im Bereich archaischen Fachfirma Regenmessungen durchgeführt werden. Im Zuge dieser Messungen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodenzugriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hollelemente, Knochen und Knochenplitzer, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischer oder pflanzlicher Lebewesen. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Unterein Denkmalschutzbehörde der Gemeinde Bad Sassendorf unverzüglich anzuzeigen. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gem. § 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) berechtigt, das entdeckte Denkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen. Die Entdeckungsstelle ist gem. § 15 und 16 DSchG NW drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten.

**Behandlung von Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen bei Erdarbeiten:** Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abklärung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgeschriebene Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

**Ausgabe von DIN - Normen:** Die DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan Bezug genommen wird, werden im Rathaus, Eichendorffstraße 1, Bad Sassendorf, in der Arbeitsgemeinschaft während der allgemeinen Öffnungszeiten (Mo. - Di. von 8:15 - 15:30, Mi. von 8:15 - 13:00, Do. von 8:15-18:00 und Fr. von 8:15 - 13:00 Uhr) zur Einsichtnahme bereitgehalten.

### Einzelgehölze am Parkplatz

Auf der mit „E“ gekennzeichneten Fläche sind 3 Einzelgehölze zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänger Einzelgehölze sind nachzupflanzen. Zu verwenden sind Stiel-Eichen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., StU 16-18 cm. Das Pflanzloch ist 100 x 100 x 70 cm groß.

- Zu erhaltender Baum mit Kronbereich Anzupflanzender Baum
- Anzupflanzender Baum

### Artenschutzmaßnahmen

- Ein Rückbau von Gebäudeteilen in den Wirtschaftsjahren ist nur im Zeitraum August bis Mitte/Ende Oktober und Mitte März bis Mitte April zulässig. Eine Baumaßnahme bei der Sanierung der Wirtschaftsgebäude ist nur von innen nach außen zulässig. Eine Bekämpfung von Gebäuden und Wegen darf nur mit LED-Licht oder Natrium-dampf-Niederdruckleuchten, die zum Boden hin abstrahlen, erfolgen. Beleuchtete Werbetafeln sind nicht zulässig. Fäll- und Rodungsmaßnahmen, sowie Rückbau von Gebäudeteilen sind nur außerhalb der Brutzeiten (von 1. Oktober - 28. Februar) zulässig. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Hierzu gehört auch die Hausflüchmung. Eine Fällung von Gehölzen mit Baumhöhlen darf nur nach Überprüfung auf eine Besiedlung durch Flammkäse (odontopschich) von einem geeigneten Fachbüro vorgenommen werden. Das Ergebnis der Überprüfung ist gegenüber der Gemeinde schriftlich zu dokumentieren.
- Ein Einsatz von Maschinen und Fahrzeugen während der Wander- und Laichzeiten von Amphibien im Frühjahr ist im Bereich der Gewässer untersagt. Es gilt hier grundsätzlich der Zeitraum von Mitte März bis Mitte August. Die Umschlingung von Totholz oder Steinen darf ausschließlich in Handarbeit erfolgen.
- Ein Sanierung wasserführender Gewässer darf nur nach Entnahme der im Gewässer vorhandenen Tiere vorgenommen werden. Eine dauerhafte Wasserführung des Teiches sollte gewährleistet werden. Es dürfen keine Fische im Gewässer eingesetzt werden. Ein Einsatz von Maschinen und Fahrzeugen während der Wander- und Laichzeiten von Amphibien im Frühjahr ist im Bereich der Gewässer untersagt. Es gilt hier grundsätzlich der Zeitraum von Mitte März bis Mitte August. Die Umschlingung von Totholz oder Steinen darf ausschließlich in Handarbeit erfolgen.
- Beizplätze sind zum Schutz der Amphibien vor Baugängen mit einem Amphibienschutzzaun mit bausitzig ausgelegten künstlichen Versteckplätzen (Schalbreiter) und bausitzigen Überstülplätzen für Amphibien zu versehen.

### Wald

Der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Wald (von Eichen dominierten Altholzbestand) ist als Verbundfläche VB-A415-002 „Eichenschichtwald am Lohof“ und als Flotopkatarfläche BK-4414-024 zu erhalten. Hier sind Fildgohölze in der Soester Dörde mit besonderer Bedeutung festgelegt. Es hat eine naturnahe Waldnutzung entsprechend der einschlägigen Regeln wie z.B. dem „Zertifizierungssystem für nachhaltige Waldbewirtschaftung PEFC“ oder dem „Forest Stewardship Council, kurz FSC“ zu erfolgen.

### Baumschutz

Sämtliche zu erhaltende Gehölzbestände sind vor Beeinträchtigungen durch die Bauarbeiten zu schützen, es ist anzureihen, dass der vorhandene Baum- und Gehölzbestand unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzensystemen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) gesichert und erhalten wird. Bei Verlust ist gleichwertiger Ersatz anzupflanzen.

### Pflege des extensiven Grünlandes

Es ist eine regelmäßige Mahd (2 x Jahr) des Grünlandes vorzunehmen, die frühestens ab Juni erfolgen darf. Der Schutz der Amphibien ist zu beachten.

### Pflege der Streuobstwiese

Die Pflege und ggf. Nachpflanzung von Gehölzen ist in Abstimmung mit der Gemeinde vorzunehmen.

### Pflege des Gartendenkmals

Die Pflege des Gartendenkmals beschränkt sich auf die Mahd der (Landschafts-)Rasenfläche (3-4 schräge Mahd), die Entfärbung von Laub nach dem Laubfall und solche Schnittmaßnahmen, die aus gärtnerischen Gründen (z.B. nach Astbruch) oder zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit erforderlich sind. Lediglich der offene Bereich um den Teich ist extensiv zweimal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni durchzuführen ist.

## GEMEINDE BAD SASSENDORF

### Bebauungsplan Nr.15

# "Lohof"

## 1. Änderung

# M 1: 1000

Oberlichtplan / Gattungsbereich M 1: 500  
Stand : 28.06.2017

**Ludwig und Schwofer**  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur  
Rathausgebäude 18, Post 03057 Soest, www.ludwigundschwofer.de  
Telefon: 03051 3660-11 Fax: 03051 3660-33 post@ludwigundschwofer.de