



## AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 09.05.2018  
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am 05.07.2017 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 26.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Bad Sassendorf, den 11.10.2018

gez. Dahlhoff  
Bürgermeister

gez. Held  
Schriftführerin

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am 05.07.2017 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.  
Bad Sassendorf, den 11.10.2018

gez. Dahlhoff  
Bürgermeister

gez. Held  
Schriftführerin

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 13.08.2018 bis 14.09.2018 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.  
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 26.07.2018.  
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.  
Bad Sassendorf, den 11.10.2018

gez. Dahlhoff  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am 10.10.2018 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
Bad Sassendorf, den 11.10.2018

gez. Dahlhoff  
Bürgermeister

gez. Held  
Schriftführerin

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 24.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Bad Sassendorf, den 25.10.2018

gez. Dahlhoff  
Bürgermeister

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

### FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WR Reines Wohngebiete

**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 siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

TH max: Maximale Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

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

o Offene Bauweise

E Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

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

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Spielplatz

**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. § 16 (5) BauNVO

## BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze

Flur 4 Flurnummer

Flurstücksgrenze

726 Flurstücksnummer

Gebäude mit Hausnummer

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Bezugspunkt Straßenhöhen

**FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**

SD / FD / PD Satteldach / Flachdach / Pultdach

max. 30° Dachneigung

## TEXT

### FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5-10) BauNVO)
  - Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO  
Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.  
Zulässig sind
    - Wohngebäude
    - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen. Ausnahmsweise können zugelassen werden
      - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
      - Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
  - Höhe der baulichen Anlagen  
Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße (Höhen siehe Planeintrag). Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.
  - Überschreitung der Baugrenze  
In dem südöstlichen Baufeld entlang der Weststraße darf auf einer Länge von maximal 12,0 m je Ansicht, bis zu 2,0 m von der Baugrenze für Eingänge und Balkone abgewichen werden (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).
  - FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
    - Auf den festgesetzten Flächen zur Anpflanzung ist die Anpflanzung einer Schnitthecke aus bodenständigen Gehölzen oder einer begrünten Sichtschutzanlage mit einer Mindesthöhe von 1,50 m vorgesehen.

## GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

### FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- In dem festgesetzten Änderungsbereich sind entsprechend der Planzeichnung auf dem nordwestlichen Baugrundstück Flachdächer und Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 10° zulässig. Für das Grundstück an der Weststraße ist ausschließlich die Dachform „Satteldach“, mit einer max. Dachneigung von 30°, zulässig.
- Dächer von Reihenhäusern sind mit derselben Dachneigung auszubilden. Abweichungen sind zulässig, wenn bei einer Gesamtmaßnahme die unterschiedliche Dachneigung ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt.

## HINWEISE

- BODENEINGRIFFE UND MELDEPFLICHT VON BODENFUNDEN**  
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 tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
- ARTENSCHUTZ**  
Auf der Ebene der Abrissgenehmigung muss durch fachgutachterliche Untersuchungen sichergestellt werden, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten der potenziell vorhandenen Zwerghedermäuse nicht beschädigt werden und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird sowie der Erhaltungszustand der lokalen Population durch den Abriss nicht gefährdet wird. Die daraus resultierenden Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen der Abrissgenehmigung festzuhalten.  
Gehölzrodungen sollten nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchgeführt werden.

## RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.2016 (GV NRW S. 1162), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

