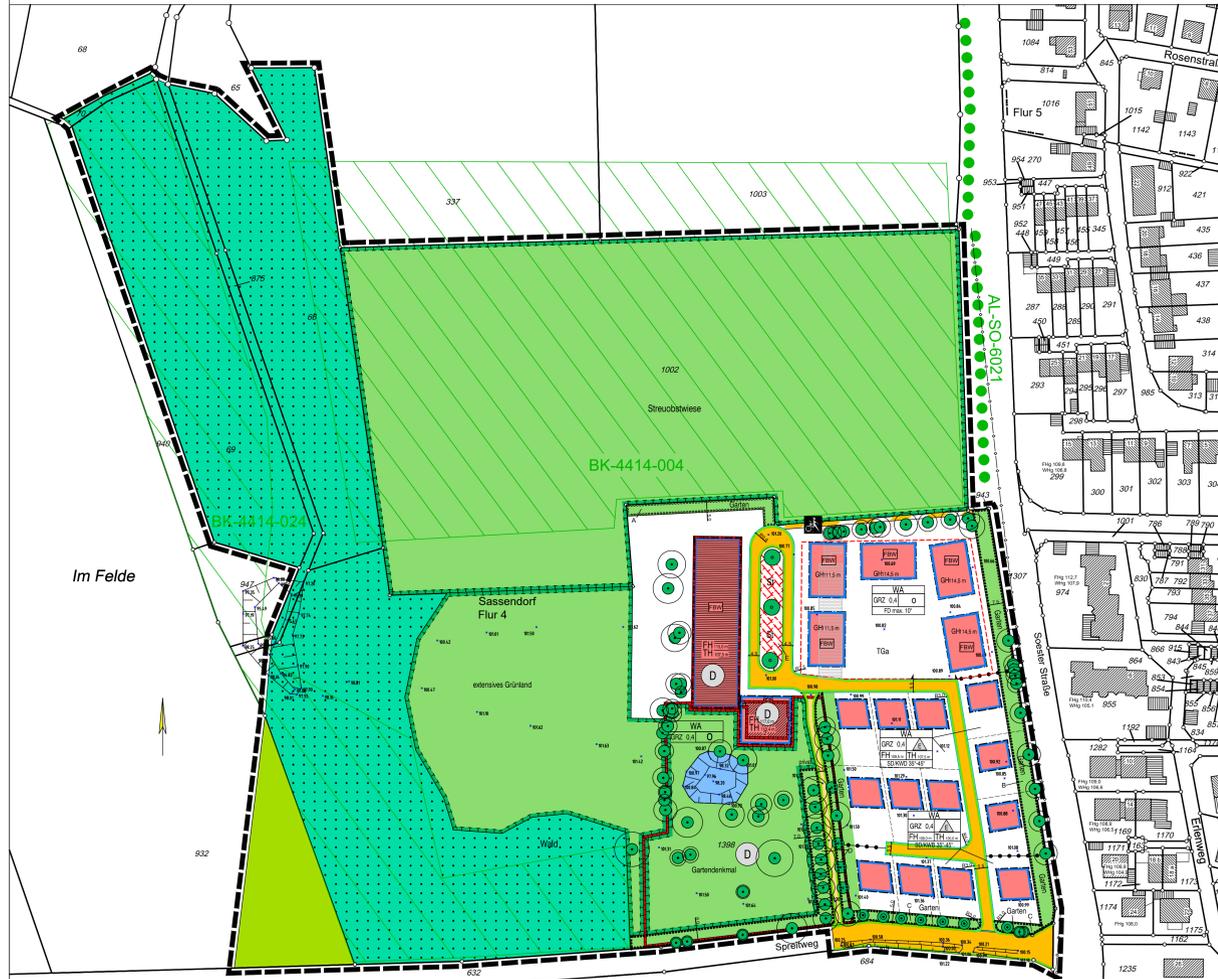


GEMEINDE BAD SASSENDORF - Bebauungsplan Nr. 15 "Lohof" - 1. Änderung



- ### 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 Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 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 § 9 (7) BauGB
 - - - - - Änderung des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnzweck und:
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenk- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Betriebe des Lebensmittelgewerbes,
 2. Sonstige mehr störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen.
 Nicht zulässig sind gem. § 15 BauNVO
 1. Gastwirtschaften,
 2. Tankstellen

FBW Flächen für Personen mit besonderem Wohnbedarf § 9 (1) Nr. 8 BauGB
 Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind in dem dort geplanten Wohngebiet mindestens 12 Mietwohnungen für Personen mit besonderem Wohnbedarf, hier mit dem Bedarf an gravierendem Wohnraum, bezuzulassen und dieser Personengruppe dauerhaft zu Verfügung zu stellen.

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl § 19 BauNVO
 Die prozentuale Grundflächenzahl der Zweckbestimmung „Daher“ darf zur Ermittlung der Grundflächenzahl angesetzt werden.
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 § 16 BauNVO
 Die Grundfläche des obersten Geschosses darf nur 75% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.

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-Bebauung dürfen Terrassen die überbaubare Grundstücksfläche um bis zu 16 m² überschreiten. Bauteile wie z.B. Erker, Balkone etc. die gem. BauO NRW 2017 § 6 (7) keine Abstufung 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
 ■ Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 ■ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß/Radweg) § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Grünflächen

■ mit Zweckbestimmung (siehe Planzeichner) § 9 (1) Nr. 15 BauGB
 ■ 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, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Streuobstwiese (Biotopkataster Nr. BK-4414-004)
 Auf der mit „Streuobstwiese“ gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Obstwiese fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Obstbäume sind fachgerecht zu ersetzen. Auf der Streuobstwiese sind 30 Obstbäume anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Obstbäume sind fachgerecht zu ersetzen.
 Art: 15 x Birne, 15 x Apfel lokaler Obstsorten (B. Länderegionaltypischer Obstsorten (Kreis Soest))
 Qualität: Hochstamm, 3 x v., mit Drahtballierung, StU 10-12
- extensives Grünland
 Auf der mit „extensives Grünland“ gekennzeichneten Fläche ist das extensive Grünland fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 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 Altan der Villa ist die Anlage einer 2,5 m breiten Wegeverbindung zulässig. Es ist Natursteinpflaster zu verwenden.
- Maßnahmen zum Artenschutz
 Im Plangebiet sind an Bäumen insgesamt 10 Fledermauskästen (daner 2 Ganzjahreskästen an den Sanierungsgebäuden) anzubringen. Weiter ist 1 Schleiereulenkasten und 1 Brutplatz für Turmfalke an den Sanierungsgebäuden anzubringen.
 Es sind 3 Totholzhaufen und 3 Steinbauten im Umfeld des Gewässers anzulegen.
 Steinhaufen: z.B. Arnröcher Dolomit oder vergleichbares Material, Schichtung 30-60 mm, Größe der Haufen: 1,5 m x 1,5 m x 0,7 m.
 Totholzhaufen: Aste (bis max. Armdicke) und Reisig aus angrenzenden Wald-/Gehölzbeständen, Durchmesser ca. 2 m.
 Vorhandene Totholzhaufen und Steinbauten sind grundsätzlich zu erhalten.

Flächen für Anpflanzungen

■ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
 ■ Bepflanzungen mit heimischen Gehölzen.

Festsetzung Gehölzbestände an der Streuobstwiese

Auf der mit der Maßnahme "A" gekennzeichneten Fläche ist eine Gehölzfläche zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1,00 m. Es werden ausschließlich Straucharten der Pflanzqualität "Str. 2zv. o.B. 60-100cm" verwendet.

Straucharten:
 Cornus sanguinea Hartriegel
 Corylus avellana Hasel
 Crataegus laevigata Weißdorn
 Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
 Lonicera xylosteum Heckenröschen
 Prunus spinosa Schlehe
 Rosa canina Hundrose
 Sambucus nigra Holunder
 Viburnum opulus Schneeball

■ Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
 von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit heimischen Gehölzen.

Festsetzung Grünfläche entlang Soester Straße

Auf der mit "B" gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Baumreihe entlang der Soester Straße zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Einzelbäume sind in Absprache mit der Gemeinde Bad Sassendorf fachgerecht zu ersetzen.

Festsetzung Grünfläche entlang Spreitweg

Auf der mit "C" gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene neu gepflanzte Baumreihe aus Platänen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Einzelbäume sind in Absprache mit der Gemeinde Bad Sassendorf fachgerecht zu ersetzen.

Festsetzung Grünfläche beidseitig der südlichen Zufahrt

Auf der mit "D" gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene beidseitige Baumreihe aus alten Platänen und im nördlichen Teil 3 Walnusssbäumen sowie die Bäume und Sträucher entlang des Spreitweges zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Einzelbäume sind in Absprache mit der Denkmalbehörde fachgerecht zu ersetzen. Auf der östlichen Seite der bestehenden Grundstückszufahrt sind 4 Platänen (Platanus acerifolia) in der Pflanzqualität "Hochstamm/Allesbaum, 4x verpflanzt, Stammumfang 20-25, Drahtballierung" zur Auffüllung der Alleetücke anzupflanzen.

● Zu erhaltender Baum mit Kronbereich ● Anzupflanzender Baum

Einzelgehölze am Parkplatz

Auf der mit "E" gekennzeichneten Fläche sind 3 Einzelbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Einzelbäume 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.

● Anzupflanzender Baum

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. § 96 BauO NRW

FD max. 10° Zulässig sind Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 10°.
 SD/KWD 35°-45° Zulässig sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer 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

■ Gasferneleitung L06022 der ThyssenGas GmbH mit einem Schutzstreifen von 6,0 m Breite.
 Die allgemeinen Schutzanweisungen für Gasferneleitungen der ThyssenGas GmbH sind zu beachten.

Zusätzliche Darstellungen und Erläuterungen

1399 Vorhandene Flurstücksnummer Flurgrenze
 1399 Vorhandenes Gebäude Vorhandene Böschung
 Abgebrochenes Gebäude 4,5 Bemessung
 Flurbezeichnung

■ Bemessung, Radius

■ Gemarkung

■ Straßennamen

■ Flurbezeichnung

■ Bemessung, Radius

Hinweise

Bodenanfragen und Meldepflicht von Bodendenkmalen:
 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 unbekannt Bodendenkmalsubstranz liegt. Im Vorfeld von Neubaumaßnahmen auf bisher ungebauten Flächen müssen im Bereich archaischer Fundstellen Regenwasserleitungen durchgeführt werden.
 Im Übrigen gilt folgender allgemeiner Hinweis: Bei Bodenangeboten können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodenangeboten sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Rammen- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Höhlräume, Knochen und Knochenpflaster, Veränderungen und Verfallformen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischer oder pflanzlicher Lebewesen.
 Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Unteren Denkmalbehörde 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 Abfolge: Abfallabfuhr/Bodenuntersuchung des Kreisess Soest umgehend zu berücksichtigen. Die vorgefundenen 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, Eichendorferstraße 1, Bad Sassendorf, in der Abt. Gemeindevirtuierung 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.

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 und Natrium-dampf-Niederdruckleuchten, die zum Boden hin abstrahlen, erfolgen. Beleuchtete Werbeflächen sind nicht zulässig.
 Eine Fäll- und Rodungsmaßnahme, sowie Rückbau von Gebäudeteilen sind nur außerhalb der Brutzeiten (vom 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 Hausflüchtlung. Eine Fällung von Gehölzen mit Baumböhlen darf nur nach Überprüfung auf eine Besiedlung durch Flammkäse (odontopsychid) von einem geeigneten Fachbüro vorgenommen werden. Das Ergebnis der Überprüfung ist gegenüber der Gemeinde schriftlich zu dokumentieren.
- Die Umsiedlung von Totholz oder Steinen darf ausschließlich in Handarbeit erfolgen.
 Ein Einsatz von Maschinen und Fahrzeugen während der Wander- und Laichzeiten von Amphibien im Frühjahr ist im Bereich der Gewässer ist untersagt. Es gilt hier grundsätzlich der Zeitraum von Mitte März bis Mitte August.
 Die Umsiedlung von Totholz oder Steinen darf ausschließlich in Handarbeit erfolgen.
- Eine 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 ist untersagt. Es gilt hier grundsätzlich der Zeitraum von Mitte März bis Mitte August.
 Die Umsiedlung von Totholz oder Steinen darf ausschließlich in Handarbeit erfolgen.
- Bauplätze sind zum Schutz der Amphibien vor Baueingriffen mit einem Amphibienschutzzaun mit bausitzig ausgelegten künstlichen Vertockplätzen (Schalbreiter) und bauseitigen Überstülplätzen für Amphibien zu versehen.

Wald

Der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Wald (von Eichen dominierten Altholzbestand) ist als Verbundfläche VB-A4415-002 „Eichenschwalm am Lohof“ und als Flurplakatsfläche BK-4414-024 zu erhalten. Hier sind Feldgehölze 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 anzuweisen, dass der vorhandene Baums- und Gehölzbestand unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen 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 engere Bereich um den Teich ist extensiv zweimal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni durchzuführen ist.

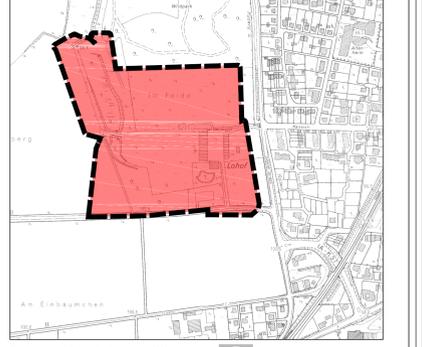
GEMEINDE BAD SASSENDORF

Bebauungsplan Nr.15

"Lohof"

1. Änderung

M 1: 1000



Überstrichplan / Geltungsbereich M 1: 500
 Stand : 28.06.2017



VERFAHRENSVERMERKE

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 ortsbüchlich 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. § 3 (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 Planunterlagen (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.

Dieser Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung hat gem. §3 (2) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der Auslegung sind am ortsbüchlich 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

Der Satzungsbeschluss ist am durch Aushang an der Bekanntmachungstafel am Rathaus, Eichendorferstraße 1, 59505 Bad Sassendorf öffentlich bekannt gemacht worden. Der Aushang ist für eine Woche erfolgt, die Bekanntmachung ist mit Ablauf dieser Frist vollzogen, damit tritt die Bebauungsplanänderung am in Kraft. Die Bebauungsplanänderung liegt während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung aus.
 Bad Sassendorf, den
 Der Bürgermeister

Die Planunterlagen (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.