



**FESTSETZUNGEN**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

**Art der baulichen Nutzung**  
**GI-1** Industriegebiete (§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)  
**GI-2**

Zulässig sind in den GI-1 und GI-2 Gebieten nur Gewerbebetriebe und Betriebsanlagen, die das Abstandserfordernis gegenüber Wohnbebauungen einhalten.  
 Die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sind in den GI-1 und GI-2 Gebieten nicht zulässig: Abstandsklassen 1 bis IV der Abstandsliste zum RÜEt, d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (SMBl. NRW. 283) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.  
 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in den GI-1 und GI-2 Gebieten nicht zulässig sind. Im GI-2 Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe ebenso nicht zulässig.  
 Im GI-1 Gebiet sind an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben allgemein zulässig, wenn diese in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen und deren Verkaufsfläche 20 % der Betriebsfläche des Handwerks- oder Gewerbebetriebs bzw. 200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

**Maß der baulichen Nutzung**  
**0,8** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)  
**10** Baumassenzahl (BMZ) (§ 21 BauNVO)

FH max. 13 m Firsthöhe (§ 16 Abs. 4 BauNVO)  
 Höchstmaß über natürlichem Gelände das aufgrund der Nähe zum Vogelschutzgebiet nicht überschritten werden darf

**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
**a** abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) anzuwenden ist die offene Bauweise, jedoch dürfen auch Gebäude von über 50 m Länge errichtet werden  
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
 überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
**GI-3** es handelt sich hierbei um die nicht überbaubare Grundstücksfläche des im Bebauungsplan Nr. 17 "Gewerbepark Lohner Klei Süd" festgesetzten Industriegebietes GI

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 Straßenbegrenzungslinie  
 öffentliche Verkehrsfläche  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Radweg

**Regelungen für Natur und Landschaft**  
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)  
 Zu pflanzen sind lichte, von Sträuchern dominierte Gehölzonen mit untergeordneten (niedrigen) Bäumen  
 Arteninventar Sträucher (ca. 90 %):  
 Hundstrose Rosa canina  
 Weißdorn Crataegus laevigata + monogyna  
 Blau-Horniegele Cornus sanguinea  
 Hasel Corylus avellana  
 Pfaffenhütchen Euonymus europaeus  
 Schwarzer Holunder Sambucus nigra  
 Schlehe Prunus spinosa  
 Arteninventar Bäume (ca. 10 %):  
 Feld-Ahorn Acer campestre  
 Eberesche Sorbus aucuparia  
 Vogelkirsche Prunus avium  
 Pflanzgrößen  
 Sträucher: 2 x verpflanzt, im Container, Höhe zwischen 60 und 100cm  
 Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, im Container (5 - 10 ltr.), Höhe zwischen 100 und 125 cm  
 Pflanzabstand: > 1,5 x 1,5 m  
 Anlage einer extensiven Grünlandfläche  
 Im Osten der östlichen Fläche ist zur Verbesserung der Biotopsituation (Habitat, Nahrungsgrundlage) für gebietstypische Vogelarten des Offenlandes (Feldlerche, Wiesenweihe, Rohrweihe, Rotmilan u.a.) eine 3.000 m<sup>2</sup> große extensive Grünlandfläche anzulegen.  
 An der Erschließungsstraße ist im Abstand von 20 m je ein artgleicher Baum zu pflanzen. (Hainbuche alternativ Feld-Ahorn) Hochstamm, 3 x verpflanzt, Umfang (in 1 Meter Höhe) zwischen 20 und 25 cm, mit Erdballen. Die Bäume sind so anzuordnen, dass Grundstückserschließungen frei bleiben.  
 Je 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen.

Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)  
 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

**Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**  
 Fläche für die Anlage einer Mulde zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser  
 Die festgesetzte Fläche kann hinsichtlich ihrer Abgrenzung verändert werden, soweit dies aufgrund des erforderlichen Rückhaltevolumen oder mit Blick auf die Gestaltung erforderlich erscheint.

**Sonstige Darstellungen**  
 5.5 Bemaßung von Abständen  
 geplante Geländemodellierung: Böschung bis 3 m Höhe  
**Bestandsdarstellungen**  
 46 Flurstücksgrenzen und -nummern  
 Bäume  
 zu fallende Bäume  
 Rückbau Wendeanlage

**Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)**  
 Glänzende Materialien, die auf das Vogelschutzgebiet wirken können, sind nicht zulässig.

**HINWEISE**

- Raumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.
- Bei Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten ist unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.
- Die überplante Fläche befindet sich in der Zone II des Heilquellenschutzgebietes Bad Sassendorf. Die Errichtung und Erweiterung gewerblicher Anlagen sowie deren Nutzungsänderung ist genehmigungspflichtig.
- Bei Anlagen, die der Störfall-Verordnung unterliegen, ist der jeweils angemessene Sicherheitsabstand zu berücksichtigen. Dieses ist auch bei einer späteren Änderung oder Erweiterung bestehender Firmen zu einem "Störfallbetrieb" zu beachten.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfahren 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).
- Soweit in diesem Planverfahren auf technische Regelwerke (z.B. der Abstandserlass, DIN-Normen, VDI-Richtlinien) Bezug genommen wird, werden diese im Rathaus der Gemeinde Bad Sassendorf, Bauverwaltungsamt, Eichendorffstr. 1, 59505 Bad Sassendorf, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

**VERFAHRENSVERMERKE**

**Aufstellungsbeschluss:**  
 Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 10.10.2018 die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Gewerbepark Lohner Klei Süd", Bad Sassendorf beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Bad Sassendorf, 19.07.2019  
 gez. Dahlhoff  
 Der Bürgermeister

**Satzungsbeschluss:**  
 Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am 10.07.2019 die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Gewerbepark Lohner Klei Süd", OT. Bad Sassendorf gem. § 10 (1) BauGB als Satzung nebst Begründung beschlossen.  
 Bad Sassendorf, 19.07.2019  
 gez. Dahlhoff  
 Der Bürgermeister

**Offenlegung:**  
 Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Gewerbepark Lohner Klei Süd", Bad Sassendorf und die Begründung lagen gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 29.04.2019 bis einschließlich 31.05.2019 öffentlich aus.  
 Ort und Dauer der Offenlegung wurde gem. § 3 (2) BauGB am 18.04.2019 öffentlich bekannt gemacht.  
 Bad Sassendorf, 19.07.2019  
 gez. Dahlhoff  
 Der Bürgermeister

**Schlussbekanntmachung:**  
 Der Beschluss über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Gewerbepark Lohner Klei Süd", Bad Sassendorf wurde gem. § 10 (3) BauGB am 22.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Gewerbepark Lohner Klei Süd", Bad Sassendorf in Kraft.  
 Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Gewerbepark Lohner Klei Süd", Bad Sassendorf einschl. Begründung liegen ab dem heutigen Tage während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Bad Sassendorf zu jedermanns Einsicht aus.  
 Bad Sassendorf, 24.07.2019  
 gez. Dahlhoff  
 Der Bürgermeister

**PRÄAMBEL**

Aufgrund § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) (GV. NW. 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90), § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) hat der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf in seiner Sitzung am 10.07.2019 die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Gewerbepark Lohner Klei Süd" mit Begründung als Satzung beschlossen.  
 Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 10.07.2019 die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Gewerbepark Lohner Klei Süd" beschlossen.  
 gez. Dahlhoff  
 Der Bürgermeister

**Bebauungsplan Nr. 17 "Lohner Klei Süd" 5. Änderung**  
 im Ortsteil Lohne der Gemeinde Bad Sassendorf - Entwurf -

Kartengrundlage: GeoGIS NRW 2018

Planquadrat Dortmund  
 Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur  
 Gutenbergstraße 34 · 44139 Dortmund · Tel. 0231/57114-0  
 Maßstab: 1: 500  
 Datum: 04.04.2019