



**FESTSETZUNGEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**
  - WA** Allgemeines Wohngebiet
- Zulässig sind:**
  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:**
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen.
- Unzulässige Ausnahmen:**
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16-21a BauNVO)**
  - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
  - 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OKFF 98,6 m ü. NHN** Oberkantenfertigfußbodenhöhe (OKFF) als unterer Bezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN)
- FH max. 12,5 m ü. OKFF** Max. Firsthöhe der baulichen Anlagen in m ü. OKFF, als First gilt die obere Kante eines Satteldaches
- TH max. 7,5 m ü. OKFF** Max. Traufhöhe der baulichen Anlagen in m ü. OKFF, als Traufhöhe gilt bei Satteldächern der Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22, 23 BauNVO)**
  - Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche
  - o offene Bauweise
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowie § 19 Abs. 3 BauNVO)**
  - Private Grünfläche
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
  - Anpflanzung einer 1 m breiten Schnitthecke
- Nicht überbaute Dächer von Tiefgaragen sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.**
- Sonstige Festsetzungen**
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
  - TGa Tiefgarage einschließlich ihrer Zufahrt
- Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche sowie innerhalb der gesondert für Nebenanlagen festgesetzten Flächen zulässig. Die Errichtung oberirdischer Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten ist im Baugebiet zulässig.**
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**
  - SD Satteldach
  - 38° - 45° zulässige Dachneigung
- Sonstige Darstellungen**
  - 5,5 Bemaßung von Abständen
- Bestandsdarstellungen**
  - 245 Flurstücksgrenzen und -nummern
  - Bebauung
  - geplanter Gebäudeabbruch
  - 98,06 Geländehöhe ü. NHN
  - Baum
  - Regenwasserkanal
  - geplante Verlegung des Regenwasserkanals

**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).
- Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB**  
Mutterboden im Sinne der DIN 18 300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Zugunsten von „Wiederdeckungsmaßnahmen“ ist eine Bodenverdichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.
- Allgemeine Maßnahmen zum Artenschutz gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG**  
Alle bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. der Fällung von Bäumen müssen außerhalb der Hauptbrutzeit (15. März bis 31. Juli) erfolgen, um die Auswirkungen des Eingriffs auf die allgemeine Brutvogelfauna zu minimieren. Im Zeitraum vom 1. März bis 30. September darf kein Gehölzschnitt stattfinden. Bei zwingender Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen.
- Ergebnis der Artenschutzprüfung - Stufe I**  
Vor dem Fällen von Bäumen soll eine zusätzliche Begehung im unbebauten Zustand gemacht werden, um einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand vollständig ausschließen zu können. Sollten bei der Baumkontrolle Höhlen bzw. Nester festgestellt werden, sind weitere Maßnahmen (z.B. das Aufhängen von Ersatznistkästen) zu ergreifen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

**Aufstellungsbeschluss:**  
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.02.2018 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "In der Stemecke", OT. Heppen gem. § 2 (1) i.V. mit § 13 a BauGB beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.  
Bad Sassendorf 08.01.2019

**Offenlegung:**  
Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "In der Stemecke", OT. Heppen und die Begründung liegen gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 15.10.2018 bis einschließlich 16.11.2018 öffentlich aus.  
Ort und Dauer der Offenlegung wurde gem. § 3 (2) BauGB am 05.10.2018 öffentlich bekannt gemacht.  
Bad Sassendorf 08.01.2019

**Satzungsbeschluss:**  
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.12.2018 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "In der Stemecke", OT. Heppen als Satzung nebst Begründung beschlossen.  
Bad Sassendorf 08.01.2019

**Schlussbekanntmachung:**  
Der Beschluss über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "In der Stemecke", OT. Heppen ist gem. § 10 (3) BauGB am 21.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "In der Stemecke", OT. Heppen in Kraft.  
Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "In der Stemecke", einschl. Begründung liegt ab dem 21.01.2019 während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Bad Sassendorf zu jedermanns Einsicht aus.  
Bad Sassendorf 01.02.2019

**Übereinstimmungsbeschluss:**  
Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und § 2 und § 10 BauGB hat der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf am 19.12.2018 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.  
Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 19.12.2018 übereinstimmt und dass das Verfahren gem. § 2 (1) und (2) Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde.  
Bad Sassendorf 01.02.2019

**Beseinigung:**  
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 23.02.2018 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.  
Gesekt, den .....

**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. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90).

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 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. November 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. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057),

in Verbindung mit der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) (GV. NRW. 2000 S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162),

hat der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf in seiner Sitzung am 19.12.2018 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "In der Stemecke" mit Begründung als Satzung beschlossen.

**Gemeinde Bad Sassendorf**

**Bebauungsplan Nr. 1**  
**"In der Stemecke"**  
**4. Änderung gem. § 13 a BauGB**  
**einschließlich 1. - 3. Änderung**  
**Ortsteil Heppen**  
**- Entwurf -**

