



derzeit rechtswirksamer Bebauungsplan

M 1:1.000



3. Änderung des Bebauungsplans - Änderungsbereich A

M 1:500

geplante 3. Änderung des Bebauungsplans - Änderungsbereich B

Der Änderungsbereich B der geplanten 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst den gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans (auch Änderungsbereich A) und bezieht sich auf die textlichen Festsetzungen zur Einfriedung und überbaubaren Grundstücksfläche.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bebauungspläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZ'90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zurzeit geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GVBl. NRW. Nr. 19 S. 421 ff.), in der zurzeit geltenden Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zurzeit geltenden Fassung.

Verfahrensvermerke	KARTOGRAPHISCHE DARSTELLUNG	ÄNDERUNGSBESCHLUSS	OFFENLEGUNGSBESCHLUSS	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	BEKANNTMACHUNG
Hinweis: In diesem beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Auch gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und auf die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden kann. Es wird außerdem auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet.	Stand der Planunterlagen: Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat in seiner Sitzung am 27.02.2019 die Aufstellung dieses Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 19.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.	Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am 27.02.2019 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom Rat der Gemeinde Bad Sassendorf beschlossen.	Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 28.10.2019 bis 29.11.2019 öffentlich ausgelegen. Die Behörden wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 11.10.2019 am Verfahren beteiligt. Ort und Zeit der Auslegung sind am 19.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Gemeinde Bad Sassendorf am 11.12.2019 gem. § 10 BauGB als Satzungsbeschluss beschlossen worden.	Gem. § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans am 27.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan hat am 27.12.2019 Rechtskraft erlangt.
	Soest, den	Bad Sassendorf, den 12.12.2019	Bad Sassendorf, den 12.12.2019	Bad Sassendorf, den 12.12.2019	Bad Sassendorf, den 12.12.2019	Bad Sassendorf, den 07.01.2020
	I.A.	gez. i. V. Ricken Allgemeiner Vertreter des Bürgermeisters	gez. i. V. Ricken Allgemeiner Vertreter des Bürgermeisters	gez. i. V. Ricken Allgemeiner Vertreter des Bürgermeisters	gez. i. V. Ricken Allgemeiner Vertreter des Bürgermeisters	gez. i. V. Ricken Allgemeiner Vertreter des Bürgermeisters

I. Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Änderungsbereich A

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

zulfassig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

gem. § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass folgende unter § 4(3) BauNVO Nr. 2-5 genannte Ausnahmen nicht zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tenisköten.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

GRZ 0,6 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B.: 2 gem. § 23 BauNVO

TH 4,0 m max. zulässige Traufhöhe, z.B.: 4,0 m gem. § 16 BauNVO

FH 9,0 m max. zulässige Firsthöhe, z.B.: 9,0 m gem. § 16 BauNVO

Die Traufhöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut gebildet. Die Firsthöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschnecken bzw. beim Putzdach durch die obere Dachkante gebildet. Bei Gebäuden mit Staffeldächern darf die Oberkante des Baukörpers die festgesetzte Firsthöhe nicht überschreiten.

unterer Bezugspunkt Höhenlage über Normalhöhennull in Metern, z.B. 96,1 m über NNH (§ 9 (3) BauGB)

unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Trauf- und Firsthöhen ist die für jede überbaubare Grundstücksfläche gesondert festgesetzte Höhenlage über NNH.

Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

E u. H offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser und Hausgruppen gem. § 22 BauNVO

Baugrenze gem. § 23 BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Pflanzgebote, Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Standort eines zu erhaltenden Baumes gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Abgestorbene Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Fläche für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Im Bereich der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Gehölzen vorhandene, standortgerechte Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Jegliche Überbauung oder Versiegelung der Fläche ist unzulässig. Ebenso dürfen Abgrabungen oder Aufschüttungen eine Höhe/Tiefe von 80 cm nicht überschreiten. Die Flächen sind extensiv zu pflegen und mit blickdichten, freiwachsenden Hecken zu bepflanzen.

Des Weiteren ist je 3 Stellplätze ein hochstämmiger heimischer standortgerechter Laubbau zu pflanzen.

Fläche für Anpflanzungen zur Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die im nordöstlichen Randbereich des Änderungsbereiches A festgesetzten Flächen für Anpflanzungen zur Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum sind vollflächig mit standortgerechten Gehölzen bzw. Laubbäumen zu begrünen. Jegliche Überbauung oder Versiegelung der Fläche ist unzulässig. Ebenso dürfen Abgrabungen oder Aufschüttungen eine Höhe/Tiefe von 80 cm nicht überschreiten. Die Flächen sind extensiv zu pflegen und mit blickdichten, freiwachsenden Hecken zu bepflanzen.

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Änderungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauNRW

SD zulässige Dachform: Satteldach, auch Krüppelwalmdach

WD zulässige Dachform: Walmdach

PD zulässige Dachform: Putzdach

25° - 38° zulässige Dachneigung, z.B.: 25° bis 38°

Sonstige Darstellungen

Zuordnungsplaf: Festsetzungen - Baugelbiet

Grundstücksteilung (unverbindlich)

Aufteilung der Verkehrsfläche (unverbindlich)

Wegeverbindung (unverbindlich)

Anordnung von privaten Stellplätzen

Baumpflanzung (unverbindlich)

vorhandener Baum, der voraussichtlich nicht erhalten werden kann

Flurstücksnummer

vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzzeichen

vorhandenes Gebäude

Aufschiebend bedingte Zulässigkeit gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB

Fläche mit Festsetzung einer aufschiebend bedingten Zulässigkeit für die dort festgesetzten Nutzungen oder baulichen Anlagen gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB

Die in den drei gekennzeichneten Teilbereichen festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind bis zur Einstellung des Betriebs des gemeindlichen Bauhofes auf dem Grundstück Gemarkung Lohne, Flur 12, Flurstück 256, unzulässig.

Bis zum Einplan dieser Bedingung gelten für den südlichen Teilbereich die Festsetzungen des durch diesen Bebauungsplan "Landerpfad" teilweise überlappenden Bebauungsplans Nr. Sa. 1 Änderung, und für die beiden anderen Teilbereiche nördlich des "Landerpfades" die Festsetzung "öffentliche Grundfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage / Spielplatz".

Änderungsbereich B

Der Änderungsbereich B der geplanten 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst den gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans (auch Änderungsbereich A).

Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch die Errichtung einer Terrassenüberdachung ist zulässig, wenn die Überschreitung nicht mehr als 30 qm Grundfläche einnimmt. Je Wohnhaus darf nur eine Terrassenüberdachung die Baugrenze überschreiten.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauNRW

Einfriedungen Als Grundstücksbefriedigungen sind Mauern, Pallisaden und andere massive Materialien nicht zulässig. Zäune sind nur als "versackelt" Einfriedungen innerhalb einer Heckenanpflanzung aus Gehölzen gestattet. Die Heckenbefriedigungen dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen das Maß 1,80 m, gemessen von der Oberkante der jeweiligen befestigten Verkehrsfläche, nicht übersteigen. Bei Einfriedungen entlang der Straße sind die Sichtweiten zu beachten.

II. Hinweise

- Grundstücksgrenzen: Die eingetragen Grundstücksgrößen sind unverbindlich.
- Straßen: Die dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.
- Artenschutz: Für die im Plangebiet vorkommenden Waldohreulen sollten im Bereich der Freiflächen einige als Schallbaum geeignete Gehölze gepflanzt werden. Um einen Verstoß gegen das Verbot gem. § 42 (1) Nr. 2 BNatSchG zu verhindern, sind folgende Hinweise zu beachten und ggf. durch Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung sicherzustellen:
 - Fällen von Bäumen erforderlich ist, sollte dies in den Monaten September und Oktober durchgeführt werden, um Brut und Aufzucht von potenziell im Gebiet vorkommenden Fledermausarten nicht zu gefährden. Vor dem Fällen ist zu untersuchen, ob sich Tiere in den Bäumen befinden.
 - Bauliche Maßnahmen sind außerhalb der Brutzeiten durchzuführen. Die Brutzeit der möglicherweise betroffenen Vögel umfasst den Zeitraum Ende März bis Ende Juli. Zum Schutz bodenbrütender Vogelarten muss vor Beginn der Baufeldarbeiten sicher ausgeschlossen werden, dass Brutnester zerstört werden.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände muss eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle unvermeidbarer Flächeninanspruchnahmen außerhalb des genannten Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn diese frei von einer Quartierung sind.

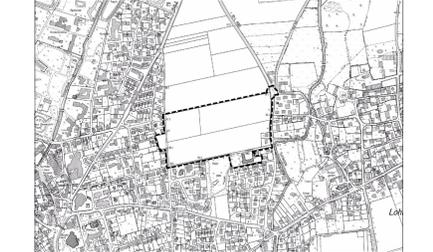
Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Eine vertiefende Prüfung einer potenziellen Quartierung der Gebäude wurde bei der Ortsbegehung nicht durchgeführt. Vor den Abbrucharbeiten ist daher zeitnah eine Intensivkontrolle der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude auf eine Quartierung durch Fledermausarten durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ergibt sich aus dem Ergebnis der Intensivkontrolle der Gebäude, ggf. ist die Schaffung von Ersatzquartieren erforderlich.

- Bodendenkmäler: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelruine aber auch Veränderungen und Verfallformen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse irdischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder der LWL - Archologie für Westfalen, Außenstelle Opeke (Tel.: 02761 / 92760; Fax: 02761 / 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG 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 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NRW).

- Altlasten / Bodenschutz: Im Kataster über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten des Kreises Soest, das keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, ist im Plangebiet keine Eintragung vorhanden. Sollten bei Erdarbeiten Altlastabtragungen oder Bodenverunreinigungen festzustellen werden, ist das SG Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern. Mutterboden ist abzutrennen und einer Verwertung zuzuführen. Bei Verwertungsmaßnahmen über 400 m² Fläche, z.B. auf landwirtschaftlich genutzten Böden, ist eine eigenständige Baugenehmigung erforderlich.

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



09	
08	
07	
06	
05	
04	
03	
02	
01	

Änderungen Datum Projekt / gezt.

Auftraggeber-Zeichnungsnummer: 076-008-00-B4-01-00-00

Planner-Zeichnungsnummer: 076-008-00-B4-01-00-00

Rechtskraft

Gemeinde Bad Sassendorf
Eichendorffstraße 1
59505 Bad Sassendorf

Auftraggeber: Gemeinde Bad Sassendorf
Eichendorffstr. 1
59499 Bad Sassendorf

Projekt: 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 "Landerpfad"

Maßstab: 1:1000

Planinhalt: Bebauungsplan gem. § 13 a BauGB

Interne Grundlagen-Nr.: 1) --- 2) --- 3) ---

HOFFMANN & STAKEMEIER

INGENIEURE
CMBH

Königlicher Wald 7 33142 Büren Telefon 02951 / 9815-0 Telefax 02951 / 9815-50