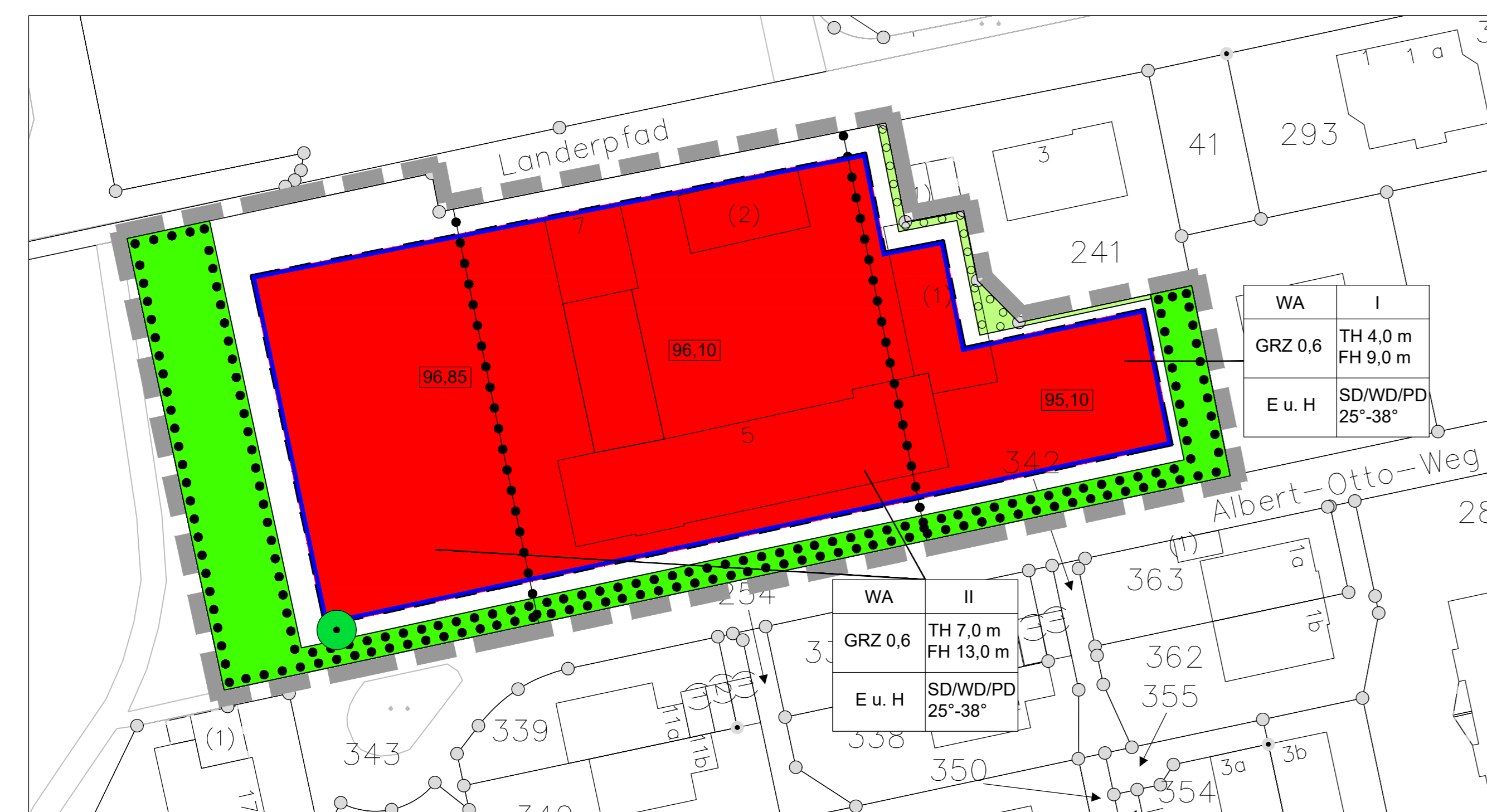




derzeit rechtswirksamer Bebauungsplan

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 zuletzt getrendelten 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 zuletzt getrendelten Fassung.

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

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt getrendelten 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 Erläuterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet.	Stand der Planunterlagen: Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung vom Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Soest, den i.A.	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. Bad Sassendorf, den 12.12.2019 gez. i. V. Ricken Allgemeiner Vertreter des Bürgermeisters	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. Bad Sassendorf, den 12.12.2019 gez. i. V. Ricken Allgemeiner Vertreter des Bürgermeisters	Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 28.10.2019 bis 29.11.2019 öffentlich ausliegen. Die Behörden wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 11.10.2019 im Verfahren beteiligt. Ort und Zeit der Auslegung sind am 19.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Bad Sassendorf, den 12.12.2019 gez. i. V. Ricken Allgemeiner Vertreter des Bürgermeisters	Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Gemeinde Bad Sassendorf am 11.12.2019 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden. Bad Sassendorf, den 12.12.2019 gez. i. V. Ricken Allgemeiner Vertreter des Bürgermeisters	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. Bad Sassendorf, den 07.01.2020 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
zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Berghauptgewerbes.
gem. § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass folgende unter § 4(3) BauNVO Nr. 2-5 genannte Ausnahmen nicht zulässig sind:
2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3 Anlagen für Verwaltungen,
4 Gartenbaubetriebe,
5 Tennisplätzen.
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
max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B.: 2
II
TH 4,0 m max. zulässige Traufhöhe, z.B.: 4,0 m
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 Pultdach durch die obere Dachkante gebildet. Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss 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.
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 gleichzeitig 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 gleichzeitig 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.
Des Weiteren ist je 3 Stellplätze ein hochstämmiger heimischer standortgerechter Laubbau zu pflanzen.

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

Sonstige Darstellungen
Zuordnungsplan: Festsetzungen - Baugebiet
Grundstücksteilung (unverbindlich)
Aufteilung der Verkehrsfläche (unverbindlich)
Wegeverbindung (unverbindlich)
Anordnung von privaten Stellplätzen
Baumpflanzung (unverbindlich)
vorhandener Baum, der voraussichtlich nicht erhalten werden kann
391 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 "Länderpfad" teilweise überlappenden Bebauungsplans Nr. Sa. 1 Änderung, und für die beiden anderen Teilbereiche nördlich des "Länderpfades" 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


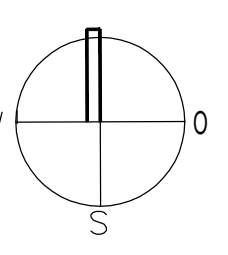


Eine Überschreitung der Baugrenzen durch die Errichtung einer Terrassenüberdachung ist zulässig, wenn die Überschreitung nicht mehr als 30 qm Grundfläche einnimmt. Je Wohnhaus darf nur eine Terrassenüberdachung die Baugrenze überschreiten.

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

Einfriedungen
Als Grundstückseinfriedungen sind Mauern, Pallisaden und andere massive Materialien nicht zulässig. Zäune sind nur als "verdeckte" Einfriedungen innerhalb einer Heckenanpflanzung aus Gehölzen gestattet. Die Heckeneinfriedungen 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
1. Grundstücksgrenzen: Die eingetragen Grenzen sind unverbindlich.
2. Straßen: Die dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.
3. Artenschutz: Für die im Plangebiet vorkommenden Waldohrenlösser sollten im Bereich der Freiflächen eine 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:
• Falls die Fällarbeiten von Bäumen erforderlich ist, sollte dies in den Monaten September und Oktober durchgeführt werden, um Brut und Aufzucht von potentiell 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 Brutenerd- oder Verbotsterritorien nicht gefährdet werden.
Zur Vermeidung der Verbotsterritorien 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 (Baustellenreinigung, 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.
4. Bodendenkmäler: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alle Gräben, Einzelhöde aber auch Veränderungen und Verfallformen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse beseitschen 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 Ober (Tel.: 02761 / 92760, Fax: 02761 / 2468) 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).
5. 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 abzutragen 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	Planer-Zeichnungsnummer: 076-008-00-B4-01-00-00
Rechtskraft	
Gemeinde Bad Sassendorf Eichendorffstraße 1 59505 Bad Sassendorf	  Gemeinde Bad Sassendorf Eichendorffstr. 1 59499 Bad Sassendorf 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 "Länderpfad"
Maßstab 1:1000	Projekt Bebauungsplan gem. § 13 a BauGB
Interne Grundlagen-Nr. 1) --- 2) --- 3) ---	Planinhalt Bebauungsplan gem. § 13 a BauGB
  Königlicher Wald 7 33142 Büren Telefon 02951 / 9815-0 Telefax 02951 / 9815-50	