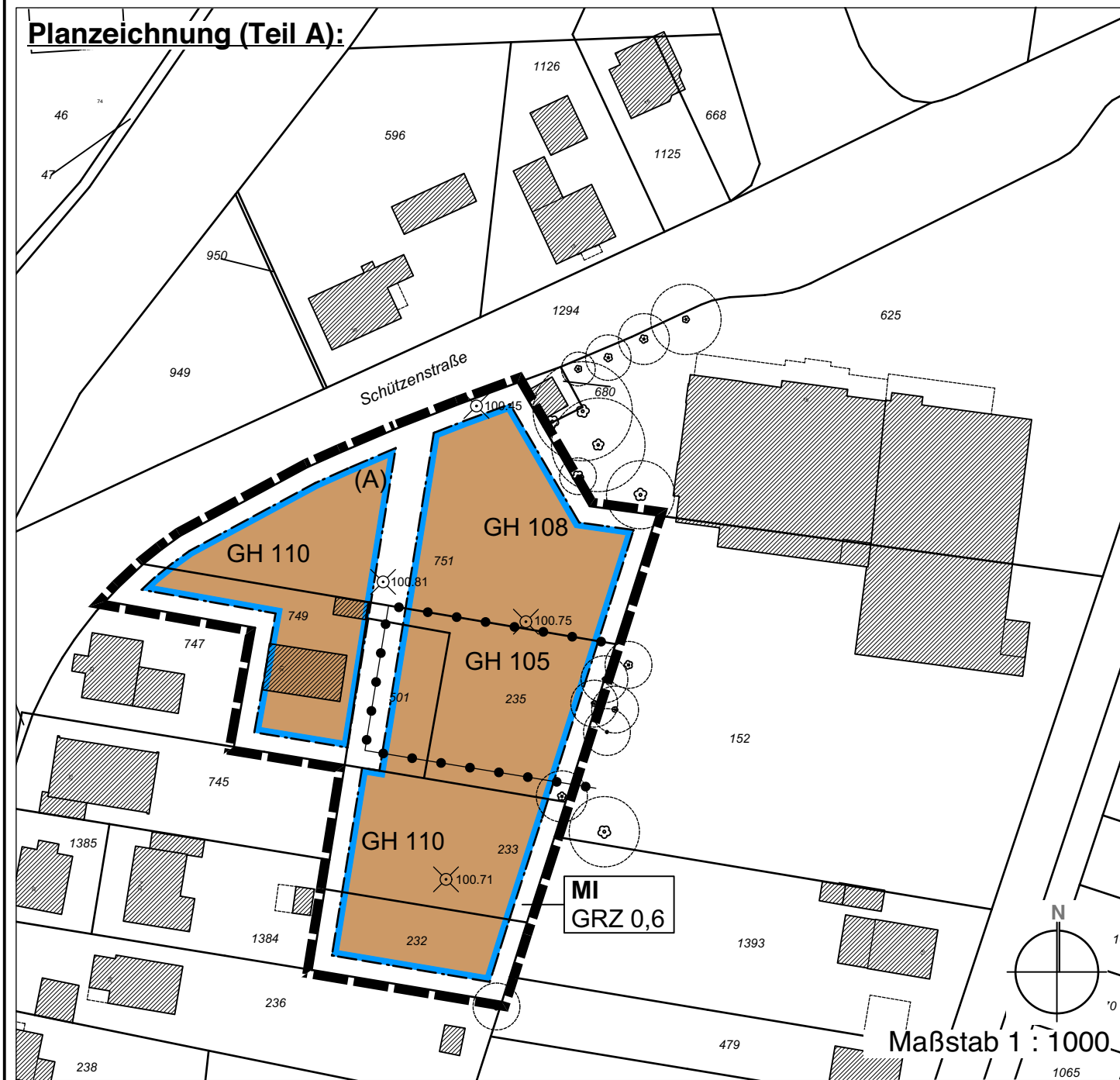


GEMEINDE BAD SASSENDORF - Bebauungsplan Nr. 26 "An der Schützenhalle"

Planzeichnung (Teil A):



z.B. GH 111 Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull, als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

Die festgesetzten Gebäudehöhen können für technische Anlagen (wie zum Beispiel Zu- und Abluftanlagen, Fahrstuhlüberfahrten, Solaranlagen, etc.) um bis zu 2,5 m überschritten werden. Die technischen Anlagen müssen entsprechend ihrer jeweiligen Höhe von der nächstgelegenen Gebäudekante des Geschosses abgerückt realisiert werden und dürfen mit Ausnahme von Solaranlagen maximal 10 vom Hundert der Dachflächen bedecken. Die Dach- und Technikaufbauten mit Ausnahme von Solaranlagen sind gruppiert anzuordnen. Freistehende Antennenanlagen sind unzulässig.

Überbaubare und nicht überbaubare Flächen

— Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 25 (5) BauNVO)

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Pro sechs hergestellte Stellplätze ist mindestens ein standortheimischer Baum (wie Spitzahorn, Rotbuche oder Stieleiche u.a.) im Plangebiet anzupflanzen.

Das Mischgebiet ist mit einer mindestens 1 m hohen standortheimischen Hecke (wie Rotbuche, Liguster u.a.) entlang der Schützenstraße einzugrünen. Die Hecke darf zu Gunsten von Zufahrten unterbrochen werden.

Die anzupflanzenden Bäume und Hecken sind dauerhaft zu erhalten. Bei deren Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:1 zu leisten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Wenn im Mischgebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete überschritten werden, ist durch bauliche Maßnahmen (wie verglaste Vorbauten, Doppelfassaden u.a.) sicherzustellen, dass diese Immissionsrichtwerte 50 cm vor zu öffnenden Fenstern von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen eingehalten werden.

Durch bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen ist sicherzustellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gemäß der VDI-Richtlinie 2719, August 1987, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") führt:

Raumart	Mittelungspegel
1. Schlafräume, nachts	
1.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus und Kurgebieten	bis 30 dB(A)
1.2 in allen übrigen Gebieten	bis 35 dB(A)
2. Wohnräume, tags	
2.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus und Kurgebieten	bis 35 dB(A)
2.2 in allen übrigen Gebieten	bis 40 dB(A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume, tags	
3.1 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragssäle, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	bis 40 dB(A)
3.2 Büros für mehrere Personen	bis 45 dB(A)
3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	bis 50 dB(A)

Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dies nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wenn der maßgebliche Innenschallpegel bei teilgeöffnetem Fenster überschritten wird, ist dieser durch den Einbau von schalldämmten Lüftungssystemen zu gewährleisten. Freisitze wie Terrassen und Balkone sind ausschließlich im Schallschatten an den verkehrslärmabgewandten Gebäudewest- und -südseiten zulässig.

Darstellungen ohne Normcharakter

- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- z.B. 19/44 Flurstücksbezeichnung
- Vorhandener Baum
- z.B. 100,75 Bestehende Geländehöhe in Metern über Normalhöhennull

Hinweise

Landschaftsplanerische Hinweise / Artenschutzrechtliche Ge- und Verbote
Für Gehölzrodungen und Baufeldfreimachungen sind die Verbotsfristen gemäß § 39 BNatSchG (01. März bis 30. September) zu berücksichtigen.

Heilquellenschutzgebiet
Das Plangebiet befindet sich vollständig in Zone B des Heilquellenschutzgebietes Bad Sassendorf. Die Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Sassendorf ist im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Satzung über die Gestaltung und den Schutz des Ortsbildes
Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone (Zone 2) der Gestaltungssatzung. Die Gestaltungssatzung ist im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde bzw. der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL), Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Tage Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der LWL ist berechtigt das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 DSchG NW).

VDI 2719
Die VDI 2719 kann in der Gemeinde Bad Sassendorf, Eichendorffstraße 1, 59505 Bad Sassendorf, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Verfahrensvermerke:

Geometrische Eindeutigkeit
Die Planunterlage, Stand Mai 2019, entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

gez. Dipl. Ing. H. Kalverkamp
öf. bestellter Vermessungsingenieur

Aufstellungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Gemeinde Bad Sassendorf vom 27.02.2019 aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am 01.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Sassendorf, den 12.12.2019

gez. Dahlhoff
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Bad Sassendorf hat in seiner Sitzung am 27.02.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 14.10.2019 bis zum 15.11.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Sassendorf, den 12.12.2019

gez. Dahlhoff
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Gemeinde Bad Sassendorf vom 11.12.2019 als Satzung beschlossen worden.

Bad Sassendorf, den 12.12.2019

gez. Dahlhoff
Bürgermeister

Übereinstimmung
Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Offenlegungsexemplar einschließlich der nach Offenlegung erfolgten Änderungen wird bescheinigt.

Bad Sassendorf, den 12.12.2019

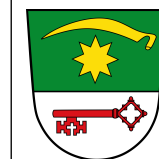
gez. Dahlhoff
Bürgermeister

Schlussbekanntmachung / Rechtskraft
Dieser beschlossene Plan mit Begründung liegt gem. § 10 Abs. 3 BauGB ab 28.12.2019 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Mit Bekanntmachung vom 28.12.2019 tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Bad Sassendorf, den 07.01.2020

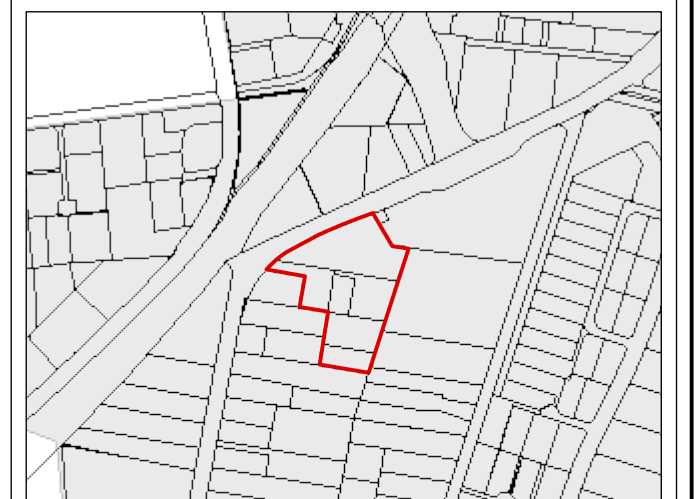
gez. Dahlhoff
Bürgermeister

GEMEINDE BAD SASSENDORF Bebauungsplan Nr. 26 "An der Schützenhalle"



Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB

für das Gebiet
südlich der Schützenhalle und
östlich der Schützenstraße



Übersichtsplan M 1:5 000

Planstand: 27.01.2020

Planungsbüro: Evers & Küssner | Stadtplaner

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW 2018 S.421).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 1057), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW 1994 S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV NRW S. 90).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 706), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934).

Textliche Festsetzungen (Teil B) mit Zeichenerklärung:

Begrenzungslinien

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 1 (4) BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

(A) Besondere Festsetzung (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)
Wohnnutzungen sind ausschließlich innerhalb der mit (A) bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Im Mischgebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) zu Gunsten von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.