

# **VERFAHRENSVERMERKE**

### Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.10.2016 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3, "Auf dem Kamp", Bad Sassendorf beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Bad Sassendorf, 11.07.2017

Der Bürgermeister Der Bürgermeister

Schriftführer

#### Satzungsbeschluss:

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am 05.07.2017 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Auf dem Kamp", OT. Bad Sassendorf gem. § 10 (1) BauGB als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Bad Sassendorf, 11.07.2017

Der Bürgermeister

### Schlussbekanntmachung:

Offenlegung:

bekannt gemacht.

Bad Sassendorf, 11.07.2017

bis einschließlich 30.06.2017 öffentlich aus.

Der Beschluss über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Auf dem Kamp", Bad Sassendorf wurde gem. § 10 (3) BauGB am 12.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Auf dem Kamp", Bad Sassendorf in Kraft.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Auf dem Kamp", Bad

Sassendorf und die Begründung lagen gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 22.05.2017

Ort und Dauer der Offenlegung wurde gem. § 3 (2) BauGB am 11.05.2017 öffentlich

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Auf dem Kamp", Bad Sassendorf einschl. Begründung liegen ab dem heutigen Tage während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Bad Sassendorf zu jedermanns Einsicht aus.

Bad Sassendorf, 28.08.2017

Der Bürgermeister

# PRÄAMBEL

#### Aufgrund

§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV NRW S. 878),

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I, S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.10.2015 (BGBI. I, S. 1722),

in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBI. I S. 1548), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBI. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBI. I, S.

hat der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf in seiner Sitzung am 05.07.2017 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Auf dem Kamp" mit Begründung als Satzung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 05.07.2017 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Auf dem Kamp" beschlossen.

Der Bürgermeister

# Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 3 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO)



Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und

2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche

Nebenerwerbsstellen.

3. sonstige Wohngebäude 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,

5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaft sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheutliche und sportliche

Unzulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe

2. Tankstellen

Unzulässige Ausnahmen sind:

Vergnügungsstätten

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschossflächenzahl (GFZ)

Geschossigkeit

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche



offene Bauweise

# Sonstige Darstellungen



Bemaßung von Abständen

vorhandene Bebauung

Flurstücksgrenzen und -nummern

Geländehöhen

# Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Äußere Gestaltung von Gebäuden (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

zulässige Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°-45°.

Garagen dürfen innerhalb der Grenzbebauung mit Flachdach ausgebildet werden

• Dachüberstände sind ortsgangseitig bis maximal 30 cm und traufseitig zwischen 50 cm - 80 cm zulässig. • Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,5 m über den jeweils zugewandten Rand der fertigen Erschließungsanlage liegen.

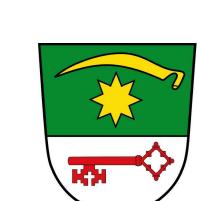
Dachgauben dürfen in ihrer Länge max. 2/3 der Hauptdachlänge erreichen und sind symmetrisch anzuordnen. Sie sind als Schleppdach oder Spitzgauben zulässig. Weiterhin muss der Ortsgangabstand mindestens 1,8 m betragen.

Bei Dacheinschnitten ist das Hauptdach von der Traufe bis zur notwendigen Brüstungshöhe in der vorgesehenen Dachneigung auszubilden. Die Breite darf 1/3 der Hauptdachlänge nicht überschreiten. Die Dacheindeckung ist nur in roten Dachpfannen zulässig.

• Für die Gestaltung der Außenwände dürfen nur folgende Materialien verwendet werden: Putz, Ziegelstein, Holz, Schiefer und kleinformatige schieferähnliche Materialien (Kunststoffschiefer). Materialkombinationen untereinander und aufeinander abgestimmt sind zulässig.

#### Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

• Die Grundstücke sind entlang der Verkehrsfläche mit Hecken einzufrieden. Die Auswahl der Gehölze und Form der Hecken obliegen dabei den Eigentümern. Innerhalb der Hecken sind Drahtzäune bis max. 0,7 m zulässig, die mit Grün verdeckt werden müssen. Zwischen den Grundstücken wird Eingrünung vorgeschrieben. Innerhalb der Eingrünung sind Drahtzäune bis 0,7 m erlaubt, die mit Grün verdeckt



Hinweise

1. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

2. Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

3. Maßnahmen zum Artenschutz gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG

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.

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

Alle bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. der Fällung von Bäumen müssen außerhalb der Hauptbrutzeit

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.

(15. März bis 31. Juli) erfolgen, um die Auswirkungen des Eingriffs auf die allgemeine Brutvogelfauna zu

erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Zugunsten von "Wiederandeckungsmaßnahmen" ist eine

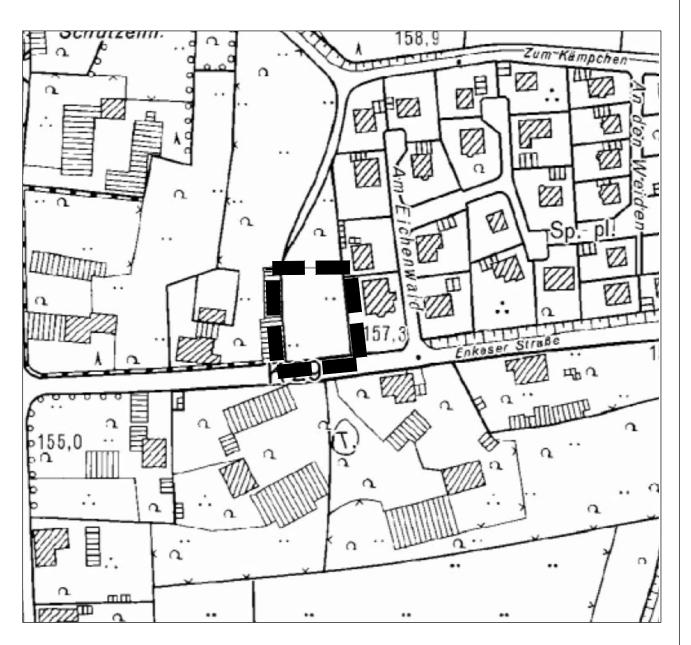
Bodenverdichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

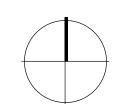
wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen(§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für

# Bebauungsplan Nr. 3 "Auf dem Kamp" 4. Änderung

im Ortsteil Neuengeseke der Gemeinde Bad Sassendorf





Planquadrat Dortmund Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur Gutenbergstraße 34 · 44139 Dortmund · Tel. 0231/557114-0

