



**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

**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

**Offenlegung:**  
 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 bis einschließlich 30.06.2017 öffentlich aus.  
 Ort und Dauer der Offenlegung wurde gem. § 3 (2) BauGB am 11.05.2017 öffentlich bekannt gemacht.  
 Bad Sassendorf, 11.07.2017

.....  
 Der Bürgermeister

**Schlussbekanntmachung:**  
 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.  
 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 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722),  
 in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. 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 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)  
 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 beschlossen.  
 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 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO)**
  - Dorfgebiet - Wohnen (MD-W) (§ 5 BauNVO)
- Zulässig sind:**
  - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
  - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
  - sonstige Wohngebäude
  - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaft sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Gewerbebetriebe
  - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Unzulässig sind:**
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
- Unzulässige Ausnahmen sind:**
  - Vergnügungsstätten
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16-21a BauNVO)**
  - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
  - 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
  - II Geschossigkeit
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22, 23 BauNVO)**
  - Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche
  - offene Bauweise
- Sonstige Darstellungen**
  - 5.5 Bemaßung von Abständen
  - vorhandene Bebauung
  - 31.5 Flurstücksgrenzen und -nummern
  - 86.8 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)**
- SD Satteldach
  - 35° - 45° 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 Schieppdach 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.
- Einfriedigungen (§ 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 werden müssen.

**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 Vermichtung 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.
- 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.



## Bebauungsplan Nr. 3 "Auf dem Kamp" 4. Änderung im Ortsteil Neuengeseke der Gemeinde Bad Sassendorf

