

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 30.09.2015 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4, Teilplan Nr. III „Sanierung Ortsmitte“, OT. Bad Sassendorf beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.  
Bad Sassendorf, den 11.07.2017

Der Bürgermeister

### Satzungsbeschluss:

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am 05.07.2017 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4, Teilplan Nr. III „Sanierung Ortsmitte“, OT. Bad Sassendorf gem. § 10 (1) BauGB als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Bad Sassendorf, den 11.07.2017

Der Bürgermeister

Schriftführer

### Offenlegung:

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4, Teilplan Nr. III „Sanierung Ortsmitte“, OT. Bad Sassendorf und die Begründung lagen gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 15.05.2017 bis einschließlich 16.06.2017 öffentlich aus.

Ort und Dauer der Offenlegung wurde gem. § 3 (2) BauGB am 27.04.2017 öffentlich bekannt gemacht.

Bad Sassendorf, den 11.07.2017

Der Bürgermeister

### Schlussbekanntmachung:

Der Beschluss über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Sanierung Ortsmitte“, OT. Bad Sassendorf wurde gem. § 10 (3) BauGB am 12.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4, Teilplan Nr. III „Sanierung Ortsmitte“, OT. Bad Sassendorf in Kraft.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4, Teilplan Nr. III „Sanierung Ortsmitte“, OT. Bad Sassendorf einschl. Begründung liegen ab dem heutigen Tage während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Bad Sassendorf zu jedermanns Einsicht aus.  
Bad Sassendorf, den 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. 4 „Sanierung Ortsmitte“ mit Begründung als Satzung beschlossen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 05.07.2017 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4, Teilplan Nr. III „Sanierung Ortsmitte“, OT. Bad Sassendorf beschlossen.

Der Bürgermeister

## FESTSETZUNGEN

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. § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen.
- Unzulässige Ausnahmen:
- Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.

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

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

Geschossflächenzahl (GFZ)

FH max. 105m ü. NHN max. Firsthöhe der baulichen Anlagen in m ü. NHN, als First gilt die obere Kante eines Satteldaches

TH max. 100 m ü. NHN max. Traufhöhe der baulichen Anlagen in m ü. NHN, als Traufhöhe gilt bei Satteldächern der Schnittpunkt der oberen Dachhaut mit der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks

OK max. 100 m ü. NHN max. Oberkante der baulichen Anlagen in m ü. NHN, als Oberkante gilt die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses (ob Vollgeschoss oder Nichtvollgeschoss) von Flachdachgebäuden

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

Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche

Die Überschreitung der rückwärtigen und seitlichen Baugrenzen zur Errichtung von Terrassen und Balkone ist um max. 2 m zulässig.

g geschlossene Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserfläche

Dachbegrünung von Tiefgaragen und Parkdecks (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Nicht überbaute Dächer von Tiefgaragen und Parkdecks sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Sonstige Festsetzungen

TGa Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Anlage von Tiefgaragen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der gesondert hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

SD Satteldach

FD Flachdach

Sonstige Darstellungen

5,5 Bemaßung von Abständen

vorhandene Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches

vorhandene Bebauung

315 Flurstücksgrenzen und -nummern

53,40 vorhandene Geländehöhe ü. NHN

geplanter Gebäudeabruch

## HINWEISE

### 1. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

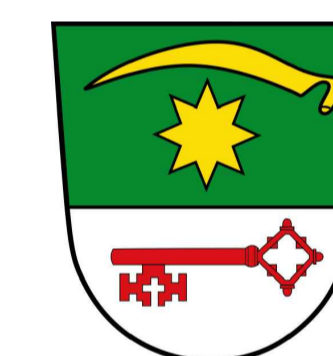
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher 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).

### 2. 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 Vergerdung zu schützen. Der Mutterboden ist vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Zugunsten von „Wiederandeckungsmaßnahmen“ ist eine Bodenverdichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

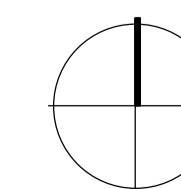
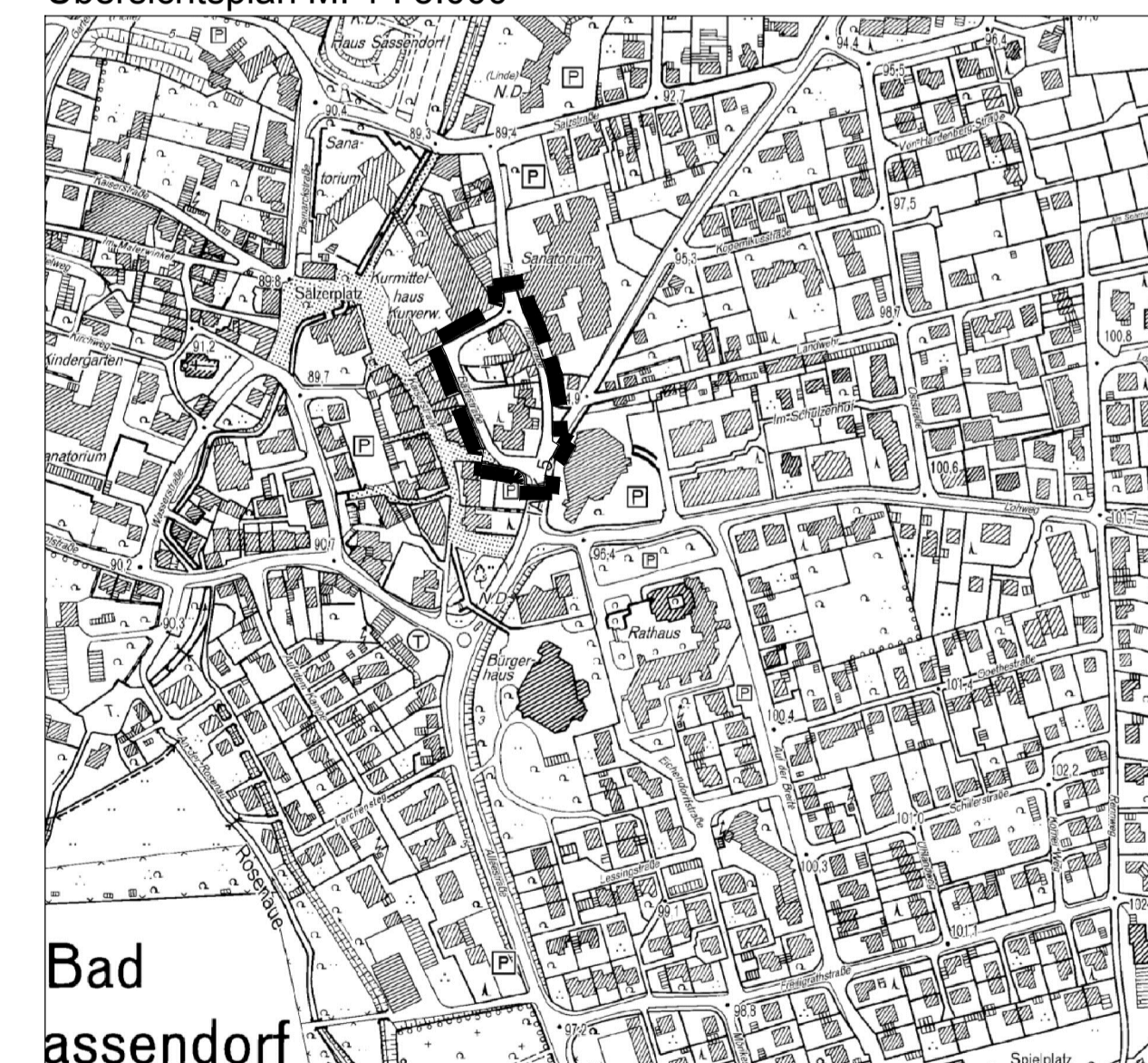
### 3. Maßnahmen zum Artenschutz gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG

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.

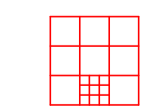


# Bebauungsplan Nr. 4 Teilplan Nr. III "Sanierung Ortsmitte" 4. Änderung im Ortsteil Bad Sassendorf der Gemeinde Bad Sassendorf

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Maßstab: 1 : 500  
Datum: 18.04.2017



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