



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan



3. (beschleunigte) Änderung

### Verfahrensvermerke

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| <p><b>Hinweis:</b><br/>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 Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet.</p> | <p><b>ÄNDERUNGSBESCHLUSS</b><br/>Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat in seiner Sitzung am <b>22.09.2021</b> die Änderung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.<br/>Der Änderungsbeschluss wurde am <b>11.10.2021</b> ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Bad Sassendorf, den 17.12.2021</p> <p>gez. Dahlhoff<br/>Bürgermeister</p> | <p><b>OFFENLEGUNGSBESCHLUSS</b><br/>Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde am <b>22.02.2021</b> gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom Rat der Gemeinde Bad Sassendorf beschlossen.</p> <p>Bad Sassendorf, den 17.12.2021</p> <p>gez. Dahlhoff<br/>Bürgermeister</p> | <p><b>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b><br/>Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom <b>25.10.2021</b> bis <b>26.11.2021</b> öffentlich ausliegen. Die Behörden wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom <b>04.10.2021</b> am Verfahren beteiligt. Ort und Zeit der Auslegung sind am <b>11.10.2021</b> ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Bad Sassendorf, den 17.12.2021</p> <p>gez. Dahlhoff<br/>Bürgermeister</p> |
| <p><b>SATZUNGSBESCHLUSS</b><br/>Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Gemeinde Bad Sassendorf am <b>15.12.2021</b> gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Bad Sassendorf, den 17.12.2021</p> <p>gez. Dahlhoff<br/>Bürgermeister</p>   | <p><b>BEKANNTMACHUNG</b><br/>Gem. § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes am <b>27.12.2021</b> ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan hat am <b>27.12.2021</b> Rechtskraft erlangt.</p> <p>Bad Sassendorf, den 04.01.2022</p> <p>gez. Dahlhoff<br/>Bürgermeister</p>   |   |  |

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit geltenden Fassung.

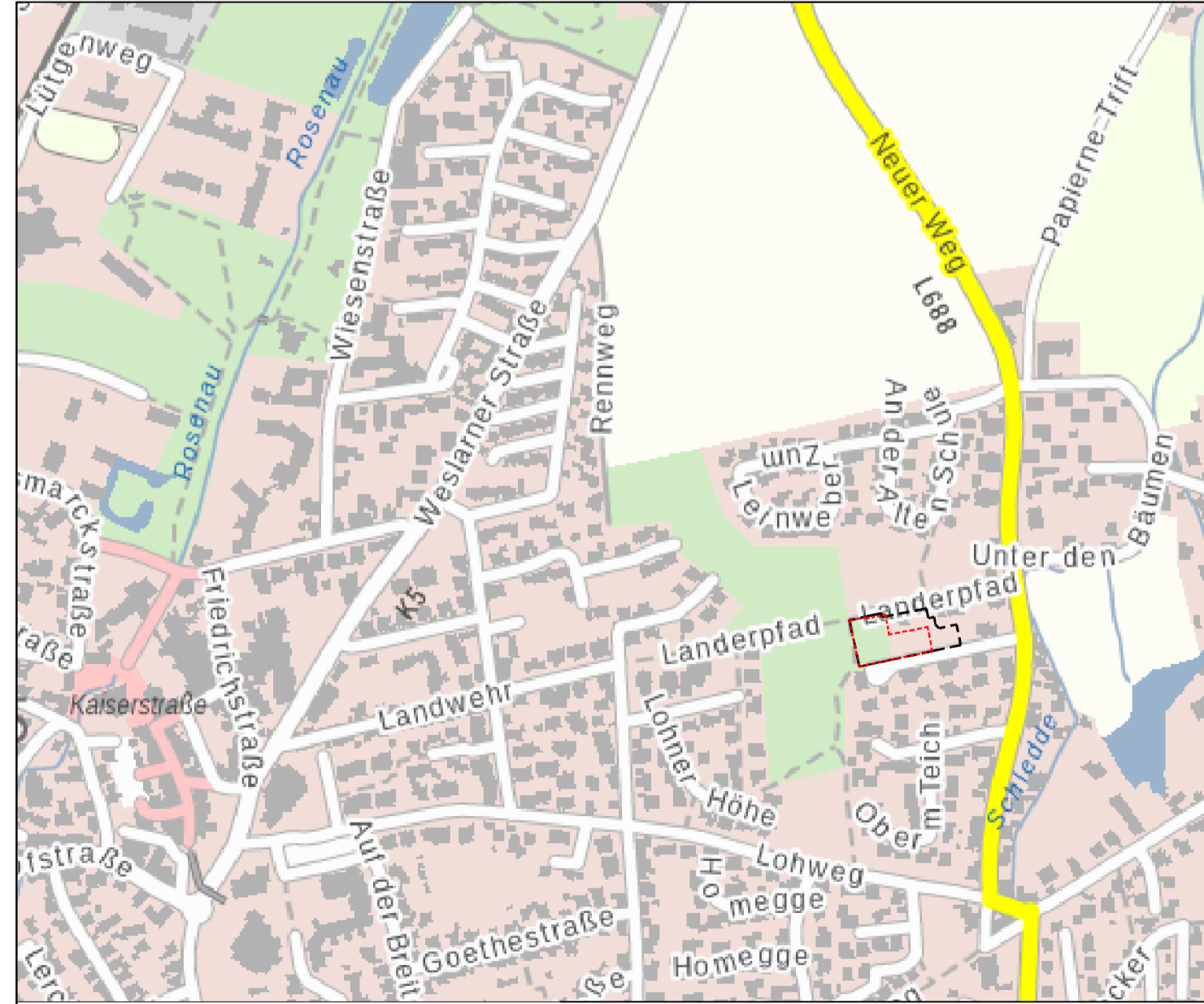
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zurzeit geltenden 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 zurzeit geltenden Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zurzeit geltenden Fassung.

Rechtsgrundlagen



Übersicht

### I. Zeichnerische und textliche Festsetzungen

- 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 Beherbergungsgewerbes.
- 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. Tankstellen.
- 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
- II** max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B.: 2 gem. § 20 BauNVO
- TH 4,0 m** max. zulässige Traufhöhe, z.B.: 4,0 m gem. § 16 BauNVO
- 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 Dachschenkel bzw. beim Pultdach durch die obere Dachkante gebildet. Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss darf die Oberkante des Baukörpers die festgesetzte Firsthöhe nicht überschreiten.
- 96,1** unterer Bezugspunkt: Höhenlage über Normalhöhennull in Metern, z.B. 96,1 m über NHN (§ 9 (3) BauGB)
- Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Trauf- und Firsthöhen ist die für jede überbaubare Grundstücksfläche gesondert festgesetzte Höhenlage über NHN.

### 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. § 23 BauNVO
- Baugrenze gem. § 23 BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### Pflanzgebote, Bindungen für Bepflanzungen

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. Abgängige Bäume sind gleichwertig 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 gleichwertig zu ersetzen. Jegliche Überbauung oder Versiegelung der Fläche ist unzulässig. Ebenso dürfen Abgrabungen oder Aufschüttungen eine Höhe/Tiefe von 80 cm nicht überschreiten.
- 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 blühdichten, freiwachsenden Hecken zu bepflanzen.
- Des Weiteren ist je 3 Stellplätze ein hochstämmiger heimischer standortgerechter Laubbaum 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. § 86 BauONRW

- SD** zulässige Dachform: Satteldach, auch Krüppelwalmdach
- WD** zulässige Dachform: Walmdach
- PD** zulässige Dachform: Pultdach
- 25° - 38°** zulässige Dachneigung, z.B.: 25° bis 38°

### II. Hinweise

1. Grundstücksgrenzen: Die eingetragenen Grundstücksgrenzen sind unverbindlich.
2. Straßen: Die dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.
3. Artenschutz: Für die im Nahbereich des Plangebietes vorkommenden Waldohreulen sollten im Bereich der Freiflächen einige als Schlafbaum 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 das Fällen von Bäumen erforderlich ist, sollte dies in den Monaten September und Oktober durchgeführt werden, um Brut und Aufzucht von potenziell 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 Baufeldräumung sicher ausgeschlossen werden, dass Bruten zer- oder gestört werden.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände 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 Quartiernutzung sind.

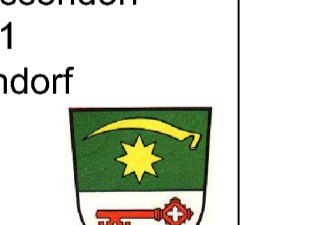
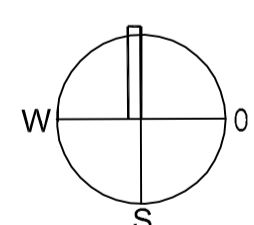
Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Eine vertiefende Prüfung einer potenziellen Quartiernutzung der Gebäude wurde bei der Ortsbegehung nicht durchgeführt. Vor den Abbrucharbeiten ist daher zeitnah eine Intensivkontrolle der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude auf eine Quartiernutzung 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, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und / oder der LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750; Fax: 02761 / 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 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 Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt 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 abzuschleppen und einer Verwertung zuzuführen. Bei Verwertungsmaßnahmen über 400 m² Fläche, z.B. auf landwirtschaftlich genutzten Böden, ist eine eigenständige Baugenehmigung erforderlich.

|  |  |                     |
|--|--|---------------------|
| 02                                     |  |                     |
| 01                                     |  |                     |
| Änderungen                             |  | Datum Projekt./gez. |
| Auftraggeber-Zeichnungsnummer:<br>---- | Planer-Zeichnungsnummer:<br>076-008-00-B4-01-00-00 |                     |

**Ausfertigung**

Gemeinde Bad Sassendorf  
Eichendorffstraße 1  
59505 Bad Sassendorf

|   |   |
|---|---|
| Plotname: 076-010-00-B4-01-00-00.pdf        | Auftraggeber: Gemeinde Bad Sassendorf       |
| Datum: 04.02.2022                           | Eichendorffstr.1                            |
| Blattgröße: L 118 x 84 mm                   | 59499 Bad Sassendorf                        |
| Projektgröße: L 118 x 84 mm                 | 3. Änderung des                             |
| Projektleiter: Ca. gez.: Ma/Va              | Bebauungsplans Nr.5a                        |
|   | "Albert-Otto-Weg"                           |
| Interne Grundlagen-Nr. 1) --- 2) --- 3) --- | Planinhalt: Bebauungsplan gem. § 13 a BauGB |

**HOFFMANN & STAKEMEIER INGENIEURE GMBH**

Königlicher Wald 7 33142 Büren Telefon 02951 / 9815-0 Telefax 02951 / 9815-50