

# Gemeinde Bad Sassendorf - Ortsteil Neuengeseke - Bebauungsplan Nr. 6 "Am Haienpoth"



## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juni 2018 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), 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. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
- 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)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.07.2019 (GV. NRW. S. 341)

STAND: 25.09.2020

## FESTSETZUNGEN

### Begrenzungslinien

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

### Art der baulichen Nutzung

**MD** Dorfgebiete § 5 BauNVO  
Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsteile land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht vererblich-ständigen Gewerbetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Erträge der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

- Zulässig sind:
- Wirtschaftsteile land- und forstwirtschaftlicher 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;
  - Erzeugnisbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
  - sonstige Gewerbebetriebe;
  - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gem. § 1(5) BauNVO:

- Gartenbetriebe;
- Tankstellen;
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nummer 2.

### Maß der baulichen Nutzung

**GRZ 0,4** Grundflächenzahl § 19 BauNVO  
**GFZ 0,8** Geschossflächenzahl § 20 BauNVO  
**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO  
**GH 170,5 m** Gebäudehöhe als Höchstmaß über NHN § 16 BauNVO  
Die Gebäudehöhe (GH) bezeichnet den höchsten Punkt des jeweiligen Gebäudes. Davon ausgenommen sind Bauteile wie Dachantennen, Satellitenschüsseln, Kamine oder sonstige technische Anlagen (z. B. der Energiegewinnung). Bezugshöhe ist NHN(2016).

### Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen

o offene Bauweise § 22 (2) BauNVO  
Baugrenze § 23 (3) BauNVO  
Überbaubare Grundstücksflächen § 23 (1) BauNVO  
Terrassen dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen um maximal 3,00 m Tiefe überschreiten. In diesem Maß sind auch Terrassenüberdachungen zulässig. Balkone dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen um maximal 1,50 m Tiefe überschreiten.  
Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

### Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) Nr. 11 BauGB

### Regelungen für Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen einer Hecke aus Heibuchen oder Schlehen und Schnittsträuchern. Die Abgrenzung des Baugebietes im Norden, Osten und Süden muss als Schnitthecke mit min. 3 Pflanzen pro laufendem Meter erfolgen.

Pro 400 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Baum aus folgender Pflanzliste zu pflanzen.

Pflanzliste heimischer Bäume: Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Rotkastanie, Roterle, Sandbirke, Hainbuche, EIBastanie, Scharlachahorn, Rötorn, Apfelorn, Pfleumendorn, Rotbuche, Esche, Walnuß, Zierapfel, Vogelkirsche, Frühe Traubenkirsche, Steleiche, Traubeneiche, Silberweide, Trauerweide, Bruchweide, Eberesche, Sommerlinde, Winterlinde, Bergulme, Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetsche/Pläume, Quitte, Mispel, Ebbare Eberesche, Maulbeere).

## Gestaltungsvorschriften nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

DN 25°-45° Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von 25°-45°

Flachdächer oder flachgeneigte Dächer von Carports oder Garagen sind als begrüntes Dach zu gestalten.

## Zusätzliche Darstellungen und Erläuterungen (keine Festsetzungen)

— Vorhandene Flurstücksgrenze

— Flurgrenze

143 Flurstücksnummer

— Vorhandenes Gebäude

— Vorhandenes Nebengebäude

Neuengeseke Gemarkung

Flur 2 Flurbezeichnung

Am Haienpoth Straßenname

10,0 Bemaßung

⊗ KD 156,06 Kanaldeckel mit Höhe

× 160,44 Höhenpunkt mit Höhe

FH 162,54 Firsthöhe eines vorhandenen Gebäudes

WH 159,82 Wandhöhe eines vorhandenen Gebäudes

160,44 Geplante Höhe der Straße

## Hinweise

- Die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sowie des Bundesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutter- und Unterboden zu separieren und entsprechend der DIN 19731 einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
- Alle bauvorbereitenden Maßnahmen sowie der Baubeginn müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) und Gehölzmaßnahmen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30. September – 1. März durchgeführt werden, um die Auswirkungen des Eingriffs auf planungsrelevante und auf europäische, nicht planungsrelevante Vogelarten zu minimieren. Somit können die Gefährdung durch Tötung von Individuen und Störungen während der Fortpflanzungszeit (Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden. Siedeln sich Vögel trotz schon begonnener Bauarbeiten im Bereich der Baustelle an, ist davon auszugehen, dass diese durch die Arbeiten nicht gestört werden. Im Hinblick auf Artenschutzbelange ist dabei sicherzustellen, dass keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört werden.
- Bei der Durchführung von Bauvorhaben ist darauf zu achten, ob der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfallungen hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden. Ist dies der Fall, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst ist über die Gemeinde Bad Sassendorf zu verständigen.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelunde 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 Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02751/ 93750; Fax: 02751/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 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 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am 24.06.2020 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 nach § 13 a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 02.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Sassendorf, den 17.12.2020

gez. Dahlhoff  
Der Bürgermeister

Gem. § 13 (2) BauGB wurde die Auslegung nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 19.10.2020 bis einschließlich 20.11.2020 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Bad Sassendorf, den 17.12.2020

gez. Dahlhoff  
Der Bürgermeister

Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NW und § 2 und § 10 BauGB hat der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf am 16.12.2020 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bad Sassendorf, den 17.12.2020

gez. Dahlhoff  
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist am 12.01.2021 durch Aushang an der Bekanntmachungstafel am Rathaus, Eichendorffstraße 1, 59505 Bad Sassendorf öffentlich bekanntgemacht worden. Der Aushang ist für eine Woche erfolgt, die Bekanntmachung ist mit Ablauf dieser Frist vollzogen, damit tritt der Bebauungsplan am 12.01.2021 in Kraft.  
Der Bebauungsplan liegt während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung aus.

Bad Sassendorf, den 12.01.2021

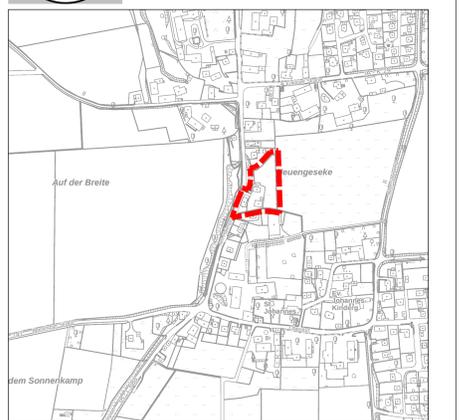
gez. Dahlhoff  
Der Bürgermeister

Die Planunterlage (Stand 06.2015) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 16.10.2020

gez. Schwefer  
Öffentl. best. Verm.-Ing.

**GEMEINDE BAD SASSENDORF**  
**Ortsteil Neuengeseke**  
**Bebauungsplan Nr. 6**  
**"Am Haienpoth"**  
**M 1: 500**



Übersichtplan / Geltungsbereich M: 1: 500  
Stand : 25.09.2020

AZ.: 200110-001  
**Ludwig und Schwefer**  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
Faldorferweg 18 Tel.: 02927 3560-0 www.l-s-soest.de  
59505 Soest Fax: 02927 3560-31 post@l-s-soest.de