

10. Änderung des Bebauungsplans

Verfahrensvermerke

<p><b>Hinweis:</b> 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>KARTOGRAPHISCHE DARSTELLUNG</b> Stand der Planunterlagen: Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom ..... Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Soest, den .....</p>	<p><b>ÄNDERUNGSBESCHLUSS</b> Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat in seiner Sitzung am <b>10.04.2019</b> die 10. Änderung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am <b>14.10.2019</b> ortsüblich bekannt gemacht. Bad Sassendorf, den 12.12.2019 gez. Dahlhoff Bürgermeister</p>
<p><b>OFFENLEGUNGSBESCHLUSS</b> Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde am <b>10.04.2019</b> gem. § 3 (2) BauGB vom Rat der Gemeinde Bad Sassendorf beschlossen. Bad Sassendorf, den 12.12.2019 gez. Dahlhoff Bürgermeister</p>	<p><b>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b> Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom <b>28.10.2019</b> bis <b>29.11.2019</b> öffentlich ausgelegt. Die Behörden wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom <b>10.10.2019</b> am Verfahren beteiligt. Ort und Zeit der Auslegung sind am <b>14.10.2019</b> ortsüblich bekannt gemacht worden. Bad Sassendorf, den 12.12.2019 gez. Dahlhoff Bürgermeister</p>	<p><b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Gemeinde Bad Sassendorf am <b>11.12.2019</b> gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden. Bad Sassendorf, den 12.12.2019 gez. Dahlhoff Bürgermeister</p>
<p><b>BEKANNTMACHUNG</b> Gem. § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 8 "Zur Hepperhöhe", 10. Änderung am <b>12.03.2020</b> ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan hat am <b>12.03.2020</b> Rechtskraft erlangt. Bad Sassendorf, den 24.03.2020 gez. Dahlhoff Bürgermeister</p>	<p><b>RECHTSGRUNDLAGEN</b> 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 Beuleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - 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.</p>	

I. Zeichnerische Festsetzungen

**Grenze des räumlichen Änderungsbereiches** gem. § 9 (7) BauGB  
**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen** gem. § 16 (5) BauNVO

- Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

**Art und Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- z.B. II** Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 20 BauNVO
- 0,4** Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- 0,8** Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- Hmax.** maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

**Bauweise / Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

- Baugrenze** gem. § 23 BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 23 (1) BauNVO
- nicht überbaubare Grundstücksfläche**
- offene Bauweise** gem. § 22 (2) BauNVO

**Verkehrsflächen** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

**Gestalterische Festsetzungen** gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

- SD 25° - 45°** Satteldach mit einer zulässigen Dachneigung von 25° bis 45°

**Sonstige Planzeichen**

- 29** Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
- 8,00 m** Bemaßung
- Aufteilung private Stellplätze** (informelle Darstellung)
- 94,92** Kanaldeckelhöhe in Metern über Normalhöhennull
- Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8**

II. Textliche Festsetzungen

**Art und Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Die zulässige Gebäudehöhe darf gem. der jeweiligen Festsetzung maximal 99,50 / 107,50 m über Normalhöhennull betragen. Als oberster Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Aufbauten wie Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind zulässig und dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ausnahmsweise überschreiten.

**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung** gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Die Grundstücksgrenzen des jeweiligen Flurstücks mit Ausnahme der Zufahrten sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen zusammenhängend zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.
- Je 3 Stellplätze ist ein hochstämmiger heimischer standortgerechter Laubb Baum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

**Gestalterische Festsetzungen** gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

- Dachterrassen und Loggien sind bis zu einer Grundfläche von maximal 10 qm zulässig.
- Die direkte Zufahrt zu den einzelnen privaten Stellplätzen hat über das jeweilige private Grundstück zu erfolgen. Eine direkte Anbindung der einzelnen privaten Stellplätze an die öffentliche Verkehrsfläche ist nicht zulässig.
- Private Stellplätze sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrassen) zu befestigen.

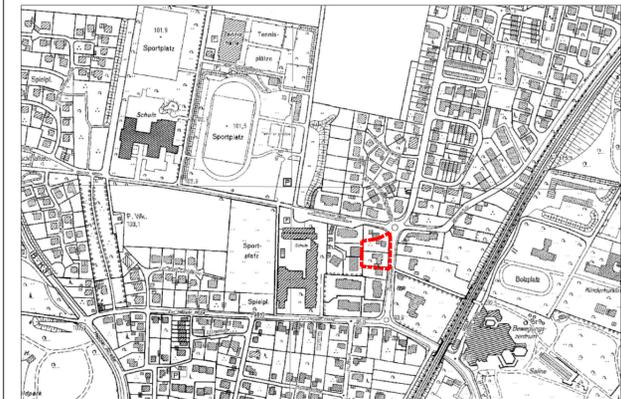
III. Hinweise

- Artenschutz**  
Bei Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten ist unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Okt. und dem 28. Feb. durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiersnutzung durch Vögel sind.  
Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung, etc.) sollen auf vorhandenen befestigten 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 Quartiersnutzung der Gebäude wurde bei der Ortsbegehung nicht durchgeführt. Vor den Abbrucharbeiten ist daher zeitnah eine Intensivkontrolle der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude auf eine Quartiersnutzung durch Fledermausarten durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ergibt sich aus dem Ergebnis der Intensivkontrolle der Gebäude, ggf. ist die Schaffung von Ersatzquartieren erforderlich.

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, auch auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe, Tel. 02761/93750, E-Mail: lwl-archaeologie-olpe@lwl.org 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 Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen. (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

- Altlasten**  
Altlasten sind nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Untere Abfallbehörde des Kreises Paderborn umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung der weiteren Vorgehensweise gesichert zu lagern.

Übersichtsplan ohne Maßstab



09			
08			
07			
06			
05			
04			
03			
02			
01			
	Änderungen	Datum	Projektl. / gez.

Auftraggeber-Zeichnungsnummer: -----	Planer-Zeichnungsnummer: 560-001-00-B4-01-00-00
---	--

Ausfertigung

Gemeinde Bad Sassendorf Eichendorffstraße 1 59505 Bad Sassendorf		
Plotname 560-001-00-B3-01-00-00.pdf Datum 08.07.2020 Blattgröße 11 / B 0,83 / 0,52 Projektleiter: Ca gez. - Va	Auftraggeber Technexx Haus GmbH Goldammerweg 27 a 33142 Büren	
Maßstab 1:500	Projekt Bebauungsplan Nr. 8 "Zur Hepper Höhe"	
Interne Grundlagen-Nr. 1) --- 2) --- 3) ---	Planinhalt 10. Änderung gem. § 13 a BauGB	

**HOFFMANN & STAKEMEIER** **INGENIEURE**  
GMBH  
Königlicher Wald 7 33142 Büren Telefon 02951 / 9815-0 Telefax 02951 / 9815-50