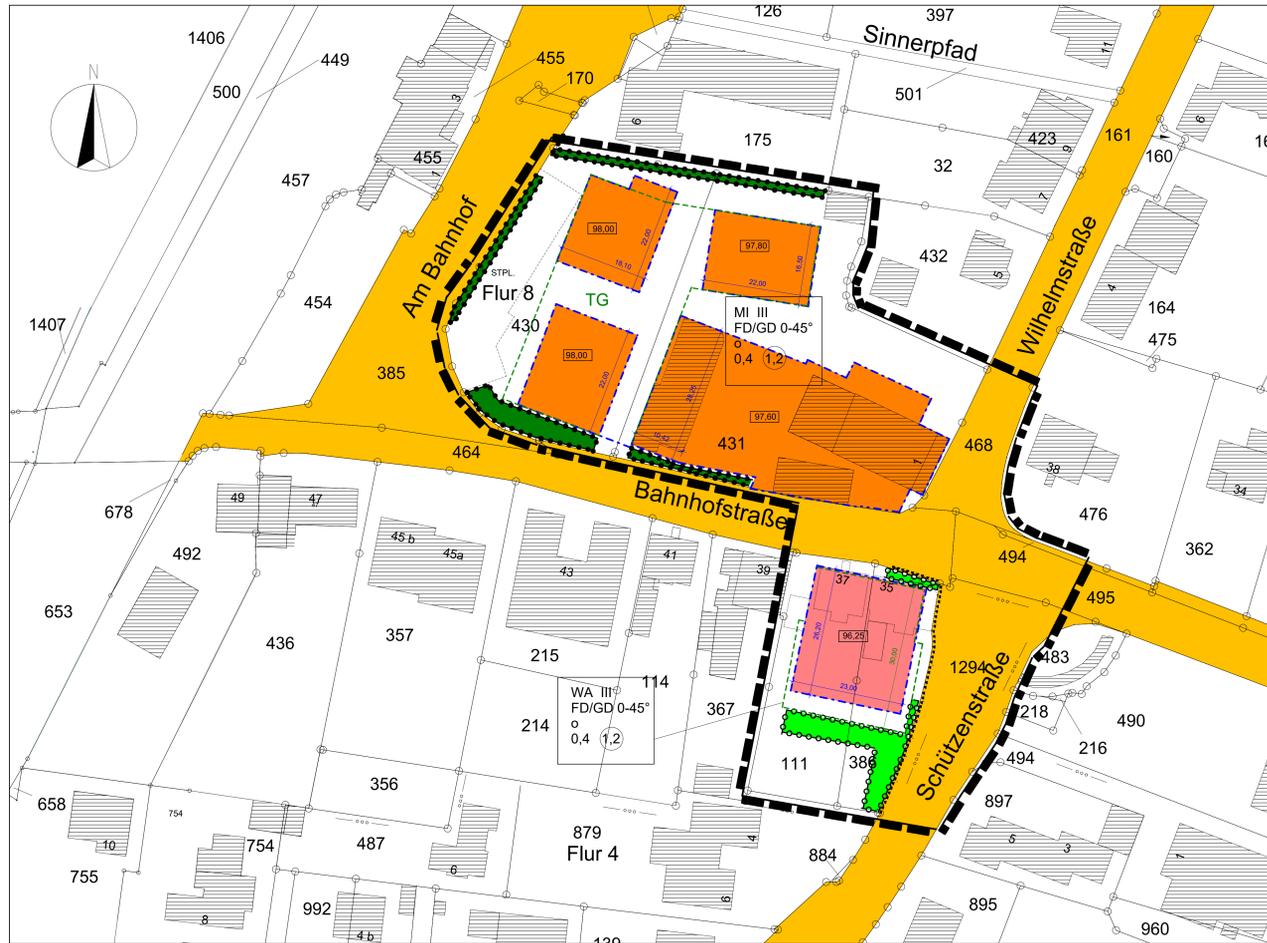


Gemeinde Bad Sassendorf

Bebauungsplan Nr. 6 "Bahnhofstraße" und 3. Änderung Nr. 4 "Sanierungs Ortsmitte" Teilplan I Ortsteil Bad Sassendorf" nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren



<p>Aufstellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am 23.02.2023 nach § 2 (1) BauGB beschlossen den Bebauungsplan Nr. 6 "Bahnhofstraße" und die 3. Änderung Nr. 4 "Sanierung Ortsmitte" Teilplan I aufzustellen. Bad Sassendorf, 19.12.2023 gez. Dahhoff, Bürgermeister</p>	<p>Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden Der Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung hat gem. § 13a (2) BauGB in der Zeit vom 09.10.2023 bis 10.11.2023 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt. Diese Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt. Bad Sassendorf, 19.12.2023 gez. Dahhoff, Bürgermeister</p>
<p>Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am 13.12.2023 gem. § 10 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 "Bahnhofstraße" und die 3. Änderung Nr. 4 "Sanierung Ortsmitte" Teilplan I als Satzung beschlossen. Bad Sassendorf, 19.12.2023 gez. Dahhoff, Bürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten Gem. § 10 (3) BauGB ist der Beschluss des Bebauungsplanes am 18.01.2024 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 "Bahnhofstraße" und die 3. Änderung Nr. 4 "Sanierung Ortsmitte" Teilplan I in Kraft getreten. Bad Sassendorf, 22.01.2024 gez. Dahhoff, Bürgermeister</p>
<p>Plangrundlage Die Plangrundlage, Stand 13.12.2023 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Bad Sassendorf, 19.12.2023 gez. Sander Planungsgesellschaft Schäper&Sander</p>	

<p>RECHTSGRUNDLAGEN</p> <ol style="list-style-type: none"> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geltenden Fassung. Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674). Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766). Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802). Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen 2018 (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018. Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086). Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802). Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 f.), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490).

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
A: FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WA Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
Allgemein zulässig gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind:
1. Wohngebäude gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO
3. Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO
Gemaß § 1 (6) BauNVO sind folgende Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet unzulässig:
4. Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO
5. Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO

MI Mischgebiet, § 8 BauNVO
Allgemein zulässig gem. § 6 Abs. 2 BauNVO sind:
1. Wohngebäude gem. § 6 (2) Nr. 1 BauNVO
2. Geschäfte- und Bürogebäude gem. § 6 (2) Nr. 2 BauNVO
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO
4. sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO
5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 (2) Nr. 5 BauNVO
Gemaß § 1 (6) BauNVO sind folgende Nutzungen im Mischgebiet nicht zulässig:
6. Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2) Nr. 6 BauNVO
7. Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO
8. Vergnügungstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

III Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) § 16 BauNVO
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
Die GRZ wird durch die GRZ gem. § 19 (4) Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO
Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

GH Gebäudehöhe als Höchstmaß
Die Gebäudehöhe (GH) gilt für das gesamte Baugelände und bezeichnet den höchsten Punkt des jeweiligen Gebäudes. Davon ausgenommen sind Bauteile wie Dachaufbauten, Satellitenschüsseln, Kamine und sonstige technische Anlagen, z.B. der Energiegewinnung.
Die maximale zulässige Gebäudehöhe beträgt beim Flachdach (FD) 10,50 m. Die maximale Gebäudehöhe für zurücksporgende, nicht Vollgeschosse 13,50 m. Die maximale zulässige Firsthöhe beträgt beim geneigten Dach (GD) 13,50 m.

97,80 Der untere Bezugspunkt zur Bemessung der Gebäudehöhe ist die für die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche gesondert festgesetzte Höhe NN.

3. Bauweise, Baugrenzungen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

o Offene Bauweise § 22 BauNVO
- - - Baugrenze § 23 (3) BauNVO
WA überbaubare Grundstücksfläche § 23 (1) BauNVO
MI überbaubare Grundstücksfläche § 23 (1) BauNVO

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch die Einrichtung von Terrassen und Terrassenüberdachungen bis zu 30 m² Grundfläche und einer Tiefe von bis zu 5 m ist zulässig. Je Gebäude darf nur eine Terrassenüberdachung die Baugrenze überschreiten.
Balkone dürfen bis zu 1,50 m über die Baugrenzen hinausragen, bei maximal 1/3 der dahinterliegenden Fassadenlänge.

o Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 BauNVO
Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen i. S. v. § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren sowie den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Stellplätze/Garagen/Nebenanlage § 9 (1) Nr. 4 BauGB

TG Tiefgarage
- - - Begrenzungslinie Tiefgarage

5. Öffentliche Verkehrsflächen / Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

o Straßenverkehrsflächen
o Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bepflanzung § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

o Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25b
o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a
Innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsflächen sind Hecken oder Straucher aus standortgerechten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7. Festsetzungen für technische Maßnahmen für die Reduzierung, Nutzung und Speicherung von Strom § 9 (1) Nr. 23 BauGB

Nutzung Solarer Energie
Pro Neubau sind Photovoltaik-Anlagen mit einer Leistung von mindestens 11 kWp und zusätzlichem Speicher mit mindestens 6 kW zu installieren. Bei geneigten Dächern sind Solaranlagen bei der Anbringung auf der Dachfläche in gleicher Neigung auszurichten. Aufgeständerte, nicht der Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind unzulässig.
Bei Hauptgebäuden mit Flachdächern darf die Oberkante von Solaranlagen max. 1,00 m höher liegen als die Oberkante der Attika. Von der Gebäudekante / Dachkante ist zu straßenzugewandten Seiten ein Abstand von mind. 1,50 m sowie zu straßenabgewandten Seiten ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.
Pro Neubau sind mindestens 3 Stellplätze mit elektrischen Lademöglichkeiten (Wallboxen) mit einer Ladeleistung von mindestens 11 kW auszurüsten.
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dürfen fossile Brennstoffe nicht verwendet werden.

8. Flächen für Wasserwirtschaft und Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Regenwassernutzung
Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind bauliche und technische Maßnahmen zu treffen, die der Vermeidung oder Verminderung von Hochwasserschäden einschließlich der Schäden durch Starkregen dienen.
Pro Neubau ist eine Zisterne von mindestens 6 m³ Inhalt anzulegen, die neben der gedrosselten Entleitung bei Starkregen in die Kanalisation auch der Gartenbewässerung dienen sollte. Eine zusätzliche Grauwassernutzung im Gebäude ist anzustreben.

9. Sonstige Planzeichen

o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

B: Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V. mit § 89 BauO NRW

Dächer:
zulässig sind:
GD geneigtes Dach
Als geneigtes Dach ist das Sattel-, Walm- sowie das Zeltdach zulässig.
FD Flachdach
0° - 45° Dachneigung
Dachneigung max. 45° bei geneigtem Dach, bezieht sich nur auf das Hauptdach des Gebäudes.
Begrünung von Dachflächen
Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen, sofern diese mit Flachdächern oder fach geneigten Dächern bis 7° ausgeführt werden. Dies gilt auch für nicht überbaute Teile von Tiefgaragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bei einer extensiven Begrünung ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm mit einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen.
Fassaden- und Dachgestaltung
Für Hauptgebäude sind ausschließlich Putzfassaden in hellen Farben zulässig. Für untergeordnete Gebäude Teile wie Eingänge, Vorbauten, Erker, Wintergärten und für Nebengebäude wie Garagen und Gartenschuppen können auch andere Fassadenmaterialien eingesetzt werden, wenn diese nicht spiegeln oder glänzen.
Dachendachungen mit einer spiegelfenden, glänzenden oder reflektierenden Oberfläche sind unzulässig.
Die Begrünung von Außenwandflächen im Erdgeschoss und Obergeschoss ist zulässig.

Bepflanzungsvorschriften
Je 100 m² überbaubare Fläche ist mindestens ein Obstbaum oder ein standortgerechter Laubbäum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume werden angerechnet.
Grundstücksflächen sind als Beitrag zum Artenschutz ausreichend mit heimischen Pflanzen, Gräsern und insbesondere blühenden Pflanzen zu gestalten.
Schottergärten sind nicht zulässig.
Befestigte Flächen
Stellplätze und Zufahrten sind in versickerungsfähiger Oberfläche auszuführen. Als Material dürfen Rasengitter- oder Rasenkammersteine mit Rasen- oder Kiesfüllung und offeneporige Pflasterbeläge verwendet werden.
Einfriedigungen
Als Einfriedigung entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen, sowie öffentlichen Grünflächen sind, auch abschweifend, nur Hecken aus laubabwerfenden Gehölzen zulässig. Zäune sind nur als "versteckte" Einfriedigungen innerhalb der Heckenpflanzungen gestattet. Als Einfriedigung zwischen den Grundstücken sind Hecken aus laubabwerfenden Gehölzen zu pflanzen. Zäune sind nur als "versteckte" Einfriedigungen innerhalb der Heckenpflanzungen erlaubt. Die Heckenpflanzungen dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen das Maß von 1,50 m, gemessen von der Oberkante der jeweiligen befestigten Verkehrsfläche, nicht übersteigen.

C: Sonstige Darstellungen

o vorhandene Gebäude mit Hausnummer
o vorhandene Grundstücksgrenze
430 Flurstücksnummer
Sassendorf, 8 Gemarkung, Flurbezeichnung
Bahnhofstraße Straßenname
o private Stellplatzanlage

D: Hinweis:

Bodendenkmäler:
Bei Bodenergräbnissen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfundamente aber auch Verfallungen 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 Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Ostf. (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/93752) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungslage mindestens die Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird, ist 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 DSchGNV).

Artenschutz:
Alle bevorzulebenden Maßnahmen sowie der Baubeginn müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) und Gebrüchelnahme ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 3. September bis 1. März durchgeführt werden, um Auswirkungen des Eingriffs auf planungsrelevante und auf europäische, nicht planungsrelevante Vogelarten zu minimieren. Somit können die Gefährdung und Tötung von Individuen und Störungen während der Fortpflanzungszeit (Verbot nach § 44 (1) Nr. 1 und 2 BNatSchG) oder vorkommenden Vogelarten vermieden werden. Siehe sich Vogel trotz schon begonnener Bauarbeiten im Bereich der Baustelle an, ist davon auszugehen, dass diese durch die Arbeiten nicht gestört werden. Im Hinblick auf Artenschutzzielange ist dabei sicherzustellen, dass keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört werden. Die Beleuchtung im Plangebiet soll zweckdienlich gestaltet werden.

Bodenschutz:
Die Vorschriften der 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.

Kampfmittel:
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.

Angefertigt: Oktober 2023

Architekt:
Planungsgesellschaft Schäper&Sander
Hovestädter Straße 26 59510 Lippetal
Tel 02923/652431 Fax 652466 Email w.sander@schaeper-sander.de

Bebauungsplan Nr. 6 "Bahnhofstraße" und 3. Änderung Nr. 4 "Sanierung Ortsmitte" Teilplan I
Gemeinde Bad Sassendorf
Ortsteil Bad Sassendorf
M. 1: 500