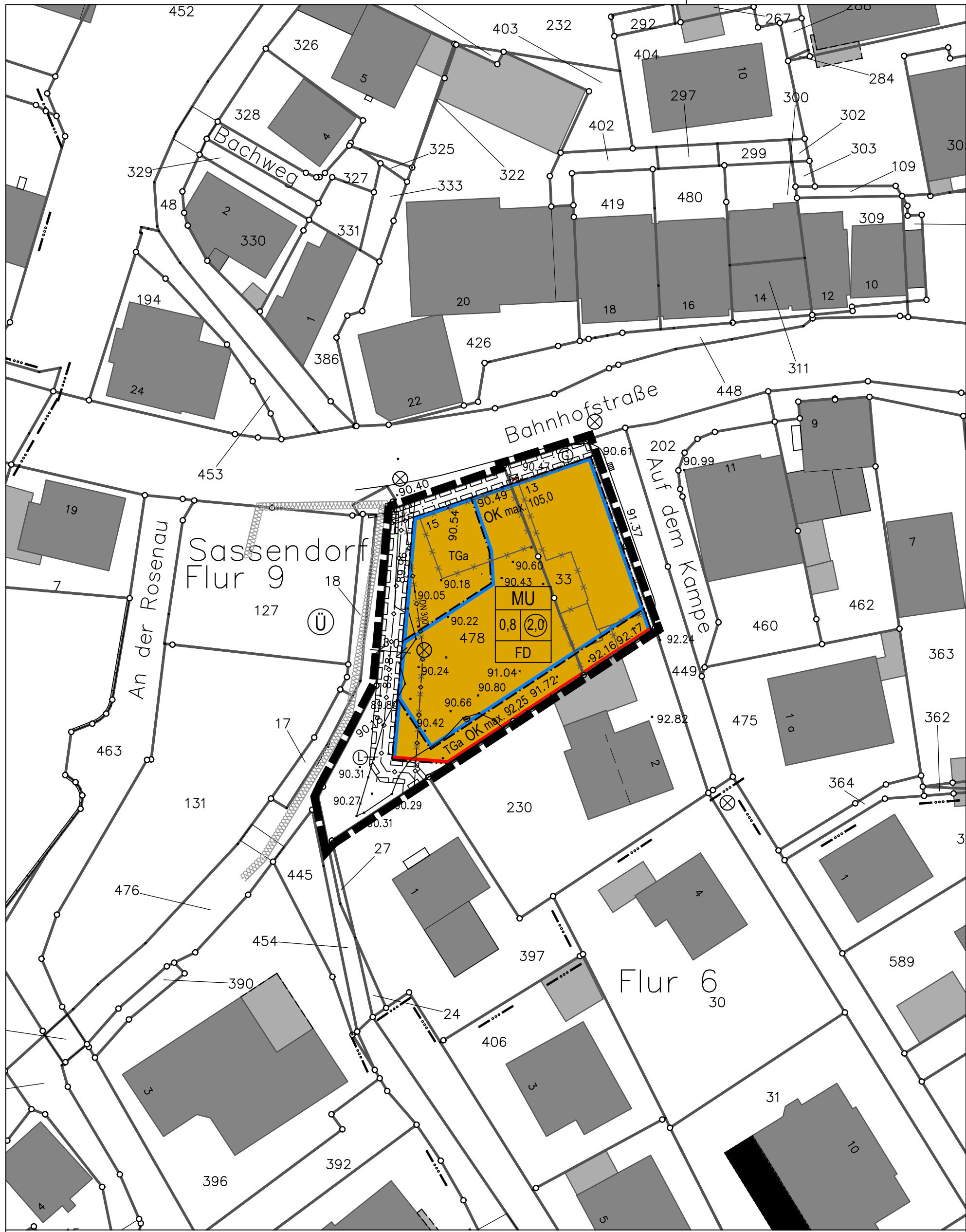




PRÄAMBEL

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 01.01.2024.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV. NRW. S. 444), in Kraft getreten am 31.07.2024.

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741), in Kraft getreten am 21.11.2015.

Festsetzungen und Zeichenerklärungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- MU** Urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO
- (1) Urbane Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwichtig sein.
- (2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Nicht zulässig sind
1. sonstige Gewerbebetriebe,
 2. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
 3. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO

- 0,8** Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
- (2,0)** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO
- OK max. 105,0** Oberkante (OK) als Höchstmaß gem. § 18 BauNVO in Metern über NHN (DHHN2016)
- Als Oberkante eines Gebäudes gilt die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses (Voll- und Nichtvollgeschoss).
- Technisch notwendige Dachaufbauten (z.B. Aufzüge, Luftwärmepumpen, Photovoltaikanlagen) dürfen bei Flachdachgebäuden die festgesetzte OK-Höhe um bis zu 1,5 m überschreiten, soweit sie um ihre Höhe vom Gebäuderand an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zurückversetzt errichtet werden. Eine Ausnahme von diesem Zurücktreten ist ausschließlich für Aufzüge zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

- Baulinie** gem. § 23 Abs. 2 BauNVO
- Baugrenze** gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
- Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nach Maßgabe des § 6 Abs. 6 BauO NW zulässig.
- Darüber hinaus ist an vier Bereichen der Fassade des Hauptbaukörpers eine Überschreitung der Baugrenzen für Balkone und Terrassen um bis zu 2 m Tiefe und 5 m Breite zulässig. Entlang der mit einem Leitungsrecht zu belastenden Fläche sind Balkone ab einer lichten Höhe von 95,18 Metern über NHN (DHHN2016) zulässig und Terrassen unzulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen**
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 5 BauNVO

4. Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- Verlegung der bestehenden Abwasserkanäle**

5. Geh- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
- G** Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- L** Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde

6. Maßnahmen zum Anpflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

- Dachbegrünung**
- Flachdächer (Dachneigung ≤ 15°) sind mindestens extensiv zu begrünen (u.a. mind. 8 cm starke Magersubstratauflage, Begrünung mit Sedum-Arten).
- Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln, -bänder und -höfe) ist eine vollflächige Begrünung von Dachflächen vorzunehmen. Dachbegrünungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Anlagen zur Photovoltaik sind im Bereich von Gründächern aufzuständern.
- Begrünung von Tiefgaragen**
- Nicht mit Gebäuden überbaute Dächer von Tiefgaragen sind mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Vegetationsschicht sowie einer Begrünung zu versehen. Die Begrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen sind Terrassenflächen und Wege, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen zulässig sind.
- Geeignete Baumarten zur Bepflanzung von Tiefgaragen:
- Kleinbäume (Bäume 3. Ordnung)
- Zum Beispiel: Französischer-Ahorn (Acer monspessulanum), Felsenbirne (Amelanchier lamarckii), Hainbuche (Carpinus betulus), Blumen-Esche (Fraxinus ornus), Zier-Äpfel (Malus spec.), Zier-Kirschen (Prunus spec.), Mehlbeere (Sorbus aria/intermedia) und ähnliche geeignete Sorten, Pflanzqualität: Hochstamm mind. 3x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 16 cm.

7. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs** gem. § 9 Abs. 7 BauGB

8. Gestaltungsvorschriften gem. § 89 BauO NW

- FD** Flachdach
- Flachdächer sind mit einer Dachneigung von maximal 15 ° zu errichten.

9. Nachrichtliche Übernahmen

- Vorhandene Abwasserkanäle (Verlegung geplant)**

Satzung über die Gestaltung und den Schutz des Ortsbildes

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone 1 der Gestaltungssatzung für den Ortskern und unterliegt damit den Regelungen dieser Satzung.

- Überschwemmungsgebiet der Rosenau (außerhalb des Plangebiets)**

10. Sonstige Darstellungen

- Bahnhofstraße** Straßenname
- Sassendorf** Gemarkung
- Flur 9** Flurgrenze und -nummer
- 478** Flurstücksgrenzen und -nummern
- 15** Vorhandene Bebauung außerhalb des Plangebiets mit Hausnummern
- Gebäudebestand: Abriss geplant**
- 90.54** Höhenpunkte mit Höhenangabe

Hinweise

1. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Trotzdem können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Ein-zelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erde-schichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

2. Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen

Gemäß § 11 Abs. 4 BauO NW müssen Bäume, Hecken und sonstige Bepflanzungen, die aufgrund anderer Rechtsvorschriften zu erhalten sind, während der Bauausführung geschützt werden. Dies ist durch die Bauleitung sicherzustellen. Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Ablagerung von Baumaterialien, Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen grundsätzlich nicht im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich stattfinden.

3. Behandlung von Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen bei Erdarbeiten

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

4. Bodenschutz

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.

5. Artenschutzregelungen

Die Planung ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn

- die bauvorbereitenden Maßnahmen sowie der Baubeginn außerhalb der Brutzeit (15.03.-31.07.) stattfindet.
- Nach Durchführung der bauvorbereitenden Maßnahmen ist ein Baubeginn innerhalb der Brutzeit ausnahmsweise zulässig, soweit sichergestellt wurde, dass sich zwischenzeitlich keine Arten auf dem Baugrundstück ansiedeln konnten.
- Baumfällungen sowie Gehölzschnitt gem. § 39 BNatSchG dürfen grundsätzlich nur in der Zeit 01.10.-28.02. getätigt werden.

Vermeidung von Lichtverschmutzung

Eine permanente Beleuchtung von Gebäuden oder Gebäudeteilen sollte vermieden werden. Soweit eine Beleuchtung von Zugängen/Zufahrten aus Sicherheitsgründen erfolgt, sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

6. Heilquellenschutzgebiet

Die betrachteten Flächen liegen innerhalb der Schutzzone B des Heilquellenschutzgebiets Bad Sassendorf. Zum Schutz der Heilquellen sollten Bodeneingriffe, die die Emscher-Formation durchdringen, unabhängig von der Art der Flächennutzung vermieden werden. Die Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Sassendorf ist im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

7. Außerstaatliche Vorschriften

Soweit in diesem Planverfahren auf außerstaatliche Vorschriften, wie z.B. VDI-Richtlinien oder DIN-Normen Bezug genommen wird, können diese bei der Gemeinde Bad Sassendorf Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung, Eichendorffstraße 1, 59505 Bad Sassendorf eingesehen werden.

Bebauungsplan Nr. 4 "Ortsmitte" Teilplan I, 4. Änderung gem. § 13a BauGB

im Ortsteil Bad Sassendorf der Gemeinde Bad Sassendorf

