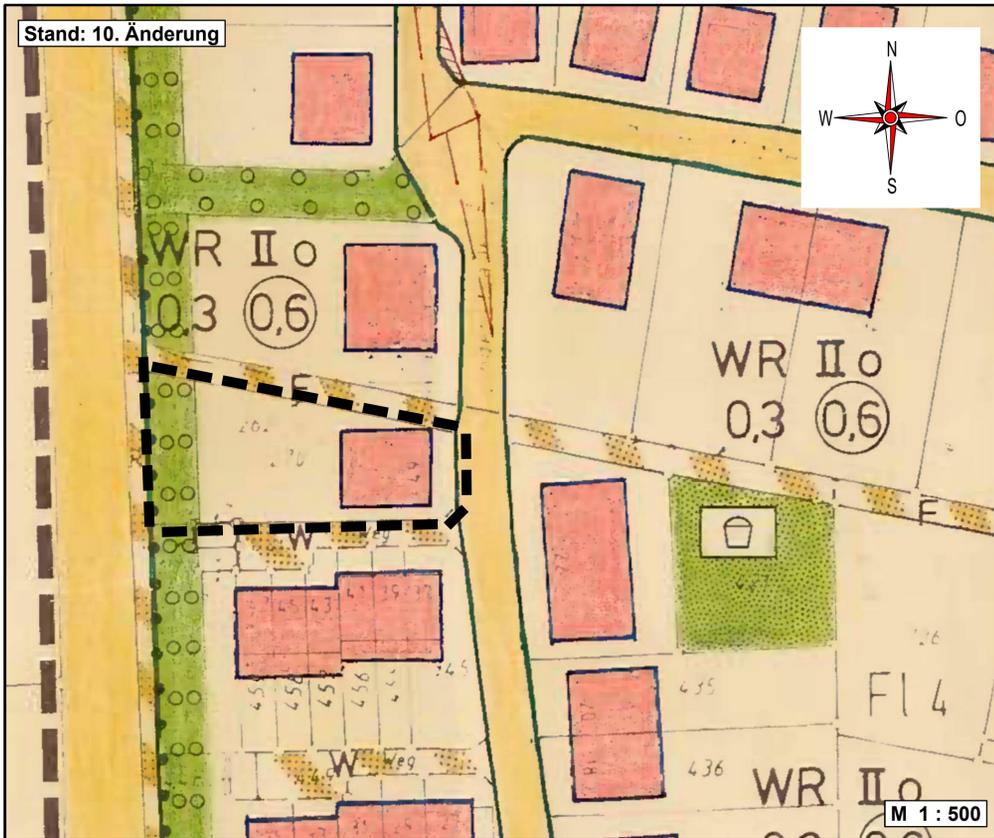


Stand: 10. Änderung



PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

- WR Reine Wohngebiete
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO**
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- GH max = Maximale Gebäudehöhe in m ü NHN
110m ü NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- Offene Bauweise
- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Stellplätze aus versickerungsfähigem Material/Belag

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hier: Heckenpflanzung, b= 1,0m
- Anpflanzen von standortgerechten heimischen Laubbäumen in der Qualität SU 16-20cm (Die Standorte sind nicht festgesetzt)

SONSTIGE PLANZEICHEN

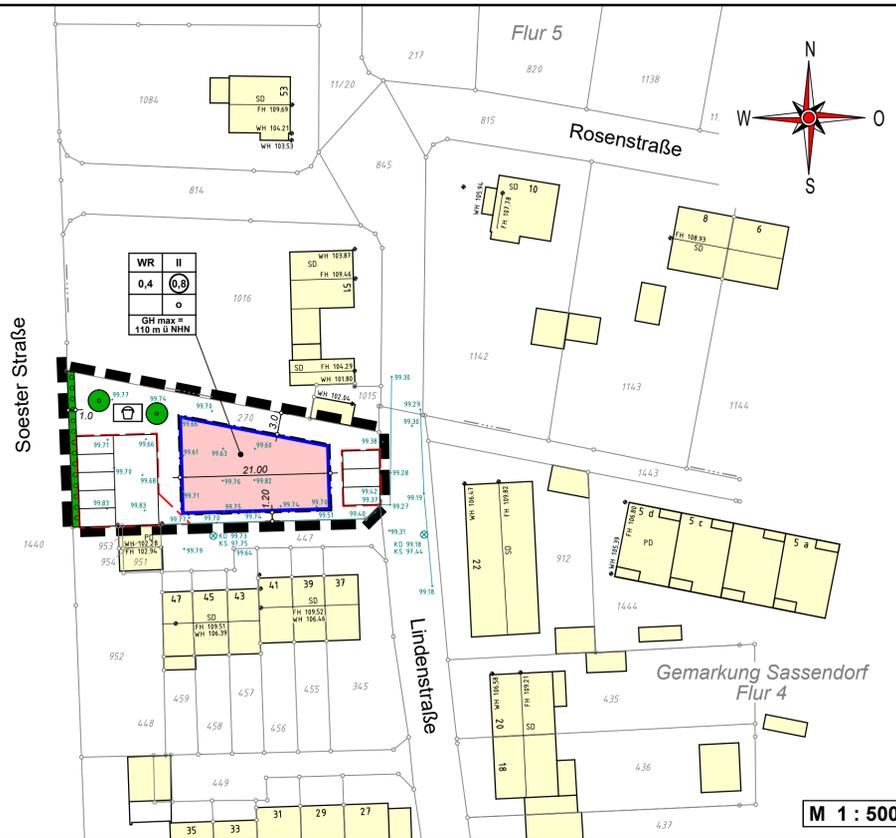
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Auf den nicht überbaubaren Flächen / Freiflächen des Grundstückes ist ein Kinderspielfeld gem. BauO NRW aus § 8 Abs. 4 anzulegen

TEXT
FESTSETZUNG GEM. §9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
 Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
 Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
 Zulässig sind
 1. Wohngebäude
 2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.
 Ausnahmsweise können zugelassen werden.
 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 2. Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 GH - Höhe der baulichen Anlagen
 Die maximale Gebäudehöhe beträgt 110m ü NHN.
 Als Gebäudehöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.
3. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
4. FESTSETZUNGEN FÜR TECHNISCHE MASSNAHMEN FÜR DIE ERZEUGUNG, NUTZUNG UND SPEICHERUNG VON STROM GETROFFEN WERDEN MÜSSEN (gem. § 9 (1) Nr. 23 BauGB)
 Bei der Errichtung von Gebäuden müssen folgende technische Maßnahmen für Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom getroffen werden:
 - Photovoltaikanlage pro Wohnung mindestens 2 kW Peak
 - Speicher pro Wohnung mit mindestens 2 kWh
 - Lagermöglichkeit für 1 Elektroauto mit einer Ladeleistung von mindestens 11 kW
 - zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dürfen fossile Brennstoffe nicht verwendet werden
5. FLÄCHEN FÜR WASSERWIRTSCHAFT UND DIE REGELUNG DES WASSER-ABFLUSSES (gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB)
 Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind bauliche oder technische Maßnahmen zu treffen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich der Schäden durch Starkregen dienen. Je Baugrundstück ist eine Zisterne von mindestens 1 cbm Inhalt pro Wohnung anzulegen, die neben der gedrosselten Einleitung bei Starkregen in die Kanalisation auch der Gartenbewässerung dienen muss. Eine zusätzliche Grauwassernutzung im Wohnhaus ist anzustreben.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN
FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB
Die Gestaltungsfestsetzungen vom 12.09.1984 werden für den Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Im Bruche-Westgebiet“ aufgehoben

- Fassaden sind geputzt mit hellem Farbton auszuführen. Verkleidungen in Bitumen oder Metall sind unzulässig. Die Außenwandflächen von Erdgeschoss und Obergeschoss sind zu 20% mit nachhaltiger Fassadenbegrünung zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist. Bei der Ermittlung der Außenwandflächen bleiben Fenster- und Türeöffnungen unberücksichtigt.
- Die Grundstücksfreiflächen sind als Beitrag zum Artenschutz ausreichend mit heimischen Pflanzen, Gräsern und insbesondere blühenden Pflanzen zu bestücken. Schottergärten sind nicht zulässig.
- Die Stellplatzanlage ist mit versickerungsfähiger Oberfläche herzustellen. Als Material dürfen Rasengitter- oder Rasenkammersteine mit Rasen- oder Kiesfüllung und offenporige Pflasterbeläge verwandt werden.



- Als Grundstückseinfriedungen sind Mauern, Palisaden und andere Massive Materialien nicht zulässig. Zäune sind nur als „versteckte“ Einfriedungen innerhalb einer Heckenanpflanzung aus heimischen, Laub anwendenden Gehölzen gestattet. Die Heckeneinfriedungen dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen das Maß 1,50 m, gemessen von der Oberkante der jeweiligen befestigten Verkehrsfläche, nicht übersteigen.

- zusätzlich gilt:**
- SD/PD/FD Satteldach / Pultdach / Flachdach sind zulässig.
 - 10° maximale Dachneigung
 - Dachflächen sind zu 30 % mit einer extensiven Begrünung nachhaltig anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Ermittlung der zu begrünenden Dachflächen bleiben Flächen für technische Dachaufbauten unberücksichtigt.

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer
- vorh. Geländehöhen
- Firsthöhe
- Wandhöhe

HINWEISE

1. **BODENEINGRIFFE UND MELDEPFLICHT VON BODENFUNDEN**
 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 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). (Ergänzt nach Beschluss Gemeinderat vom 20.06.2023)
2. **ARTENSCHUTZ**
 Auf der Ebene der Abrissgenehmigung muss durch fachgutachterliche Untersuchungen sichergestellt werden, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten der potenziell vorhandenen Zwergfledermäuse nicht beschädigt werden und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird sowie der Erhaltungszustand der lokalen Population durch den Abriss nicht gefährdet wird. Die daraus resultierenden Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen der Abrissgenehmigung festzulegen.
 Gehölzrodungen sollten nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchgeführt werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

- der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 668), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1072), in Kraft getreten am 01.06.2022 durch Bekanntmachung vom 07.03.2022 (GV. NRW. S. 286),
 - des § 2 Abs. 1 und § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
 - der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086)
 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
 - des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, Ber. S. 1436) m.W.V. 29.07.2022
 - des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. 2000 S.568) zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.02.2022 (GV. NRW. S. 139)
 - Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVdO NRW) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741)
 - Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 07.07.1987 (GV. NRW. S. 220), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 14.12.2021 (GV. NRW. S. 1473)

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorordnung .
 Soest , den 16.06.2023
 gez. Ludwig und Schwefer,
 Öffentliche bestellte Vermessungsingenieure

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am 06.04.2022 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 16.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Bad Sassendorf, den 21.06.2023
 gez. Dahlhoff
 Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am 06.04.2022 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
 Bad Sassendorf, den 21.06.2023
 gez. Dahlhoff
 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 23.01.2023 bis 24.02.2023 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 16.01.2023. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
 Bad Sassendorf, den 21.06.2023
 gez. Dahlhoff
 Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am 20.06.2023 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
 Bad Sassendorf, den 21.06.2023
 gez. Dahlhoff
 Bürgermeister

gez. Held
 Schriftführerin

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 03.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
 Bad Sassendorf, den 11.07.2023
 gez. Dahlhoff
 Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN NR. 10 „Im Bruche Westgebiet“

11. Änderung (§ 13a BauGB)



 FINGER BAUPLAN PLANUNGSBÜRO FÜR BAUWESEN	Projektsteuerung	Finger Bauplan GmbH
	Verkehrs- und Freianlagen	Silmecke 47
	Kanal- und Tiefbau	59846 Sundem
	Kanalerfassung	Fon 0 29 33 - 78 00 23
Bauleitplanung	Fax 0 29 33 - 78 00 24	
Baubewachung	info@finger-bauplan.de	
		www.finger-bauplan.de

Planungsstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB

59505 Bad Sassendorf, im Juli 2023