



PRÄAMBEL

Aufgrund
§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV NRW S. 878),
§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722),
in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548),
in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
hat der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf in seiner Sitzung am 06.07.2016 die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Auf der Breite“ mit Begründung als Satzung beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:	Offenlegung:	Satzungsbeschluss:	Schlussbekanntmachung:
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18.12.2013 die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Auf der Breite“, OT. Bad Sassendorf und die Begründung lagen gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 29.02.2016 bis einschließlich 01.04.2016 öffentlich aus. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Bad Sassendorf, den 07.07.2016	Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Auf der Breite“, OT. Bad Sassendorf lag gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 29.02.2016 bis einschließlich 01.04.2016 öffentlich aus. Ort und Dauer der Offenlegung wurde gem. § 3 (2) BauGB am 16.02.2016 öffentlich bekannt gemacht. Bad Sassendorf, den 07.07.2016	Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am 06.07.2016 die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Auf der Breite“, OT. Bad Sassendorf beschlossen. Bad Sassendorf, den 07.07.2016	Der Beschluss über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Auf der Breite“, OT. Bad Sassendorf wurde gem. § 10 (3) BauGB am 12.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Auf der Breite“, OT. Bad Sassendorf in Kraft. Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Auf der Breite“, OT. Bad Sassendorf einschl. Begründung liegen ab dem heutigen Tage während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Bad Sassendorf zu jedermanns Einsicht aus. Bad Sassendorf, den 09.08.2016

Dahlhoff Der Bürgermeister	Dahlhoff Der Bürgermeister	Dahlhoff Der Bürgermeister	Held Schriftführerin	Dahlhoff Der Bürgermeister
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	-------------------------------

FESTSETZUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

MI Mischgebiet

Das Mischgebiet dient gem. § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe ausschließlich im Erdgeschoss, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der "Bad Sassendorfer Sortimentsliste" nur bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 50 m²,
4. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. Sonstige Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
7. Gartenbaubetriebe,
8. Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16-21a BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

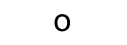
OK max. max. Höhe der baulichen Anlagen in m ü. NHN, als Oberkante (OK) eines Gebäudes gilt die Firsthöhe, als First gilt die obere Kante eines Satteldaches

Staffelgeschosse als oberstes Geschoss müssen gegenüber den Außenwänden der darunter liegenden Geschosse allseitig um mindestens 1,00 m zurücktreten. Eine Ausnahme von dieser Festsetzung ist zur Erstellung von Treppenhäusern zulässig.

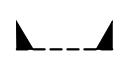
Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22, 23 BauNVO)

 Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise um maximal 2 m zulässig.

 offene Bauweise

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

 Ein- und Ausfahrten auf das Grundstück sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Bereiche zulässig

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

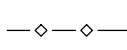
Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO (z.B. Kraft-Wärme-Koppelungsanlagen) sind im Baugebiet ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

 Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der hierfür gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

 Versorgungsfläche Gashochdruckanlage

 unterirdische Versorgungsleitung (Art der Leitung siehe Einschrieb)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

 Erhaltungsgebot Baum

Die im Planbereich mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume bzw. zu erhaltenden Anpflanzungen innerhalb von Flächen sind zu schützen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust fachgerecht zu ersetzen. Das Überbauen und Versiegeln von Flächen im Kronenraumbereich, soweit im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt, ist unzulässig. Während der Bauarbeiten ist durch die Bauleitung sicher zu stellen, dass der Bereich der Kronenraube abgeriegelt wird, so dass Bodenabtrag und -auftrag, Ablagerungen von Baumaterialien, Bodenverdichtung, Verletzung der Rinde etc. vorgebeugt wird.

Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm der Alleestraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

 Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

In den Lärmpegelbereichen III und IV müssen die Umfassungsbauteile einschließlich der Fenster von Fassaden bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an das resultierende Luftschalldämm-Maß $R'_{w, res}$ gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ des Deutschen Instituts für Normung, Berlin, Ausgabe November 1989 „Anforderungen und Nachweise“ sowie Beiblatt 1 zur DIN 4109 „Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren“ einhalten:

Lärmpegelbereich	Mallgeblicher Außenlärmpiegel dB (A)	$R'_{w, res}$ dB (A) erforderlich für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	$R'_{w, res}$ dB (A) erforderlich für Büroräume ¹ u. ä.
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

¹ $R'_{w, res}$ = bewertetes Bauschalldämmmaß nach DIN ISO 140 des gesamten Außenbauteils (Wand + Fenster + Rollläden + Lüftung u. ä.)
² An Fassaden von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

In den Lärmpegelbereichen III und IV sind für alle Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 m³/h pro Person unter Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schalldämmmaßes garantieren.
Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.
Die DIN 4109 kann bei der Gemeinde Bad Sassendorf, Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Gemeindeentwicklung, Lohweg 2, während der Dienststunden eingesehen werden.
Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der DIN 4109.

Sonstige Festsetzungen

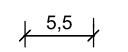
 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit „GFL“ gekennzeichnete Fläche bezeichnet ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger.

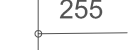
Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Die im Baugebiet gesondert festgesetzte Stellplatzanlage ist an ihrer Ostseite durchgehend einzufrieden. Hierzu ist eine mindestens 1,50 m hohe blickdichte Konstruktion aus Stein oder Holz zu verwenden.

Sonstige Darstellungen

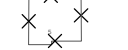
 Bemessung von Abständen

 vorhandene Bebauung

 Flurstücksgrenzen und -nummern

 vorhandene Geländehöhe ü. NHN

 Bestandsbaum

 Gebäudeabbruch

 geplante Stellplatzaufteilung

HINWEISE

1. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

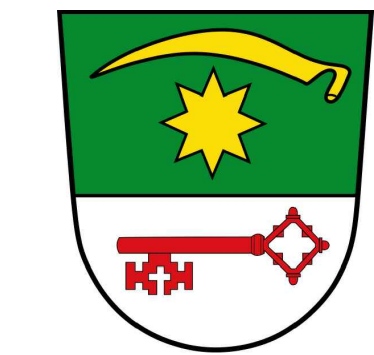
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) 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 Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

2. Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

Mutterboden im Sinne der DIN 18 300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Zugunsten von „Wiederanddeckungsmaßnahmen“ ist eine Bodenverdichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

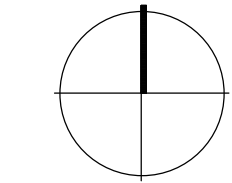
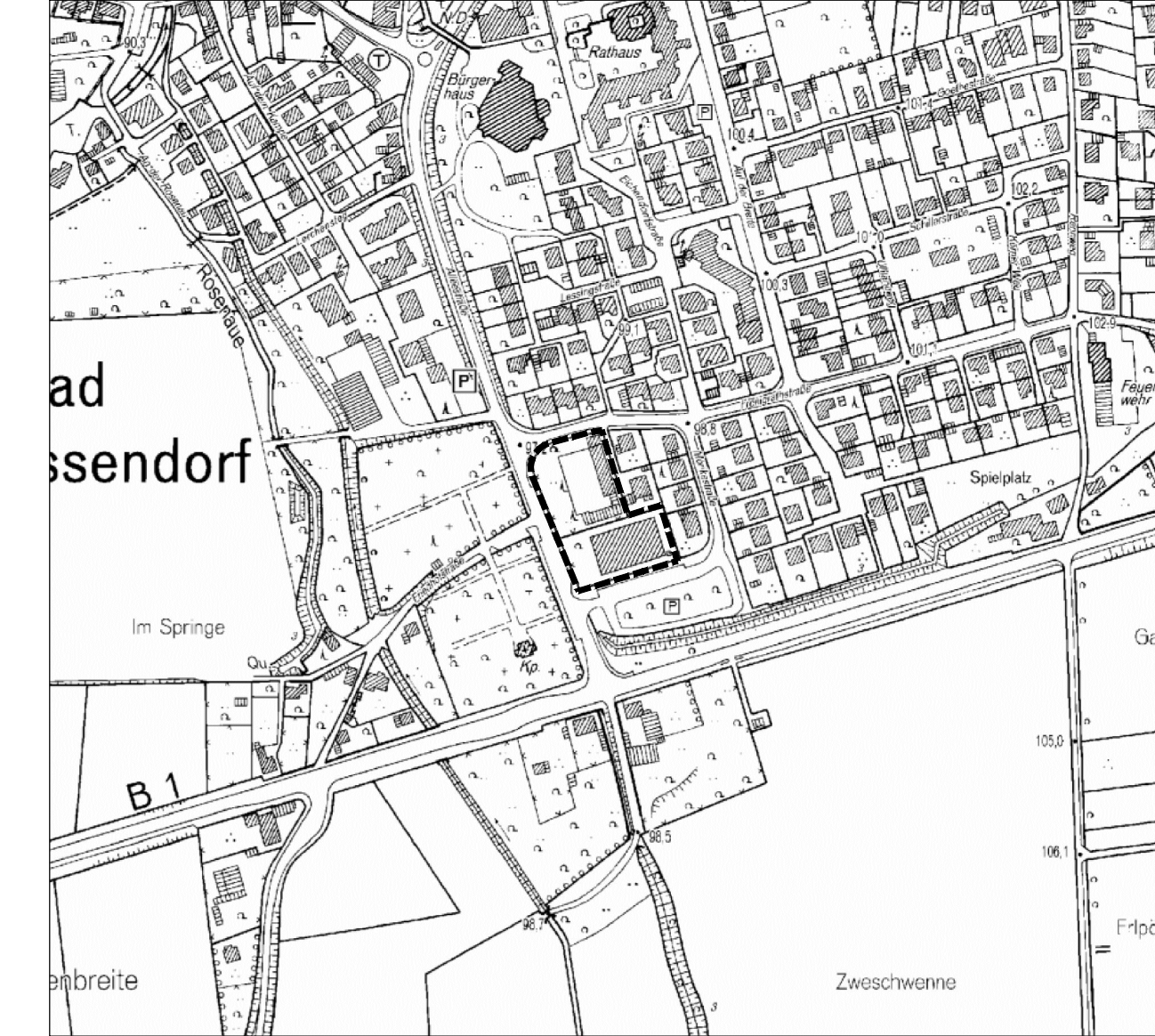
3. Maßnahmen zum Artenschutz gemäß BNatSchG und LG NRW

Bei allen bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. der Fällung von Bäumen oder dem Abriss von Gebäuden sind die Verbotstatbestände des Allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG-Bundesnaturschutzgesetz) und des Besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) zu beachten.
In der Zeit vom 1. März bis zum 30. September sind Baum- und Gehölzfällungen verboten (§ 64 LG NRW Landschaftsgesetz NRW).

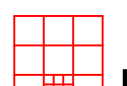


Bebauungsplan Nr. 13 "Auf der Breite" 6. Änderung im Ortsteil Bad Sassendorf der Gemeinde Bad Sassendorf

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Maßstab: 1 : 500
Datum: 02.06.2016

 Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergsstraße 34 · 44139 Dortmund · Tel. 0231/557114-0