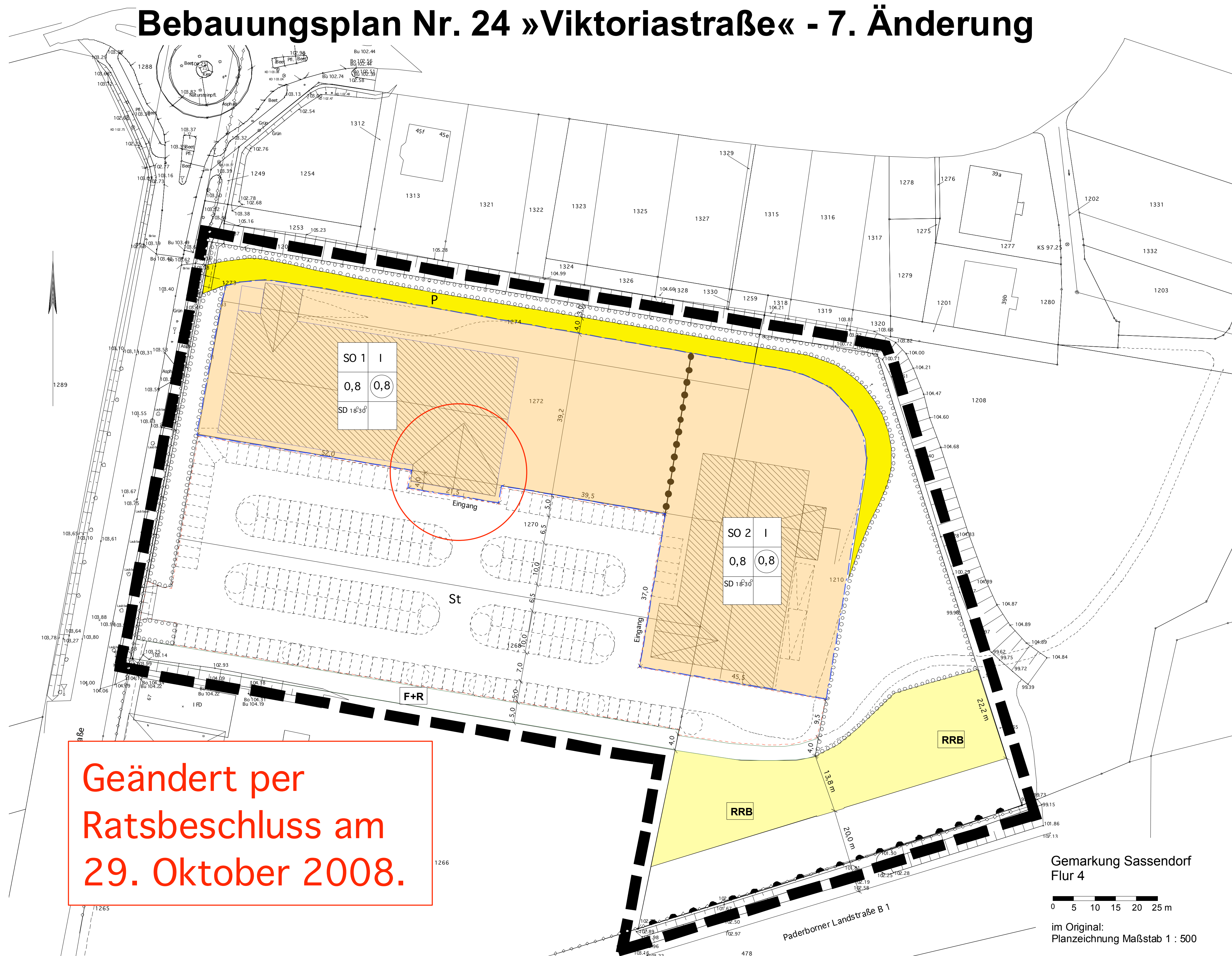


GEMEINDE Bad Sassendorf

Bebauungsplan Nr. 24 »Viktoriastraße« - 7. Änderung



Geändert per
Ratsbeschluss am
29. Oktober 2008.

Bestandsangaben Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Bad Sassendorf, den 11.09.2008 (Ludwig und Schwefel) Öffentl. bestellter Verm.-Ing.	Städtebauliche Planung Für die Erarbeitung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 »Viktoriastraße«. Dortmund, den (Welters) Architekt/Stadtplaner	Aufstellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 »Viktoriastraße« gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.11.2008 beschlossen. Bad Sassendorf, den 25.11.2008 (Bahmann) Bürgermeister	Rechtsgrundlagen (in der jeweils gültigen Fassung) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316). BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes (BGBl. I S. 468). Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58). Baordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert am durch Artikel 2 des Gesetzes v. 11. Dezember 2007 (GV. NRW. S. 708)
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Die vom Rat der Gemeinde Bad Sassendorf am 29.06.2006 beschlossene frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an dieser Planung hat am 07.01.2009 stattgefunden. Die Durchführung der Bürgerbeteiligung wurde am 17.12.2007 öffentlich bekannt gemacht. Bad Sassendorf, den 25.11.2008 (Bahmann) Bürgermeister	Frühzeitige Behördenbeteiligung Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden und die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde mit Schreiben vom 12.12.2007 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Bad Sassendorf, den 25.11.2008 (Bahmann) Bürgermeister	Auslegungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am 27.08.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 »Schützenstraße« und dessen Begründung als Entwurf öffentlich auszulegen. Bad Sassendorf, den 25.11.2008 (Bahmann) Bürgermeister	
Auslegung Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 »Schützenstraße« und dessen Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 15.09.2008 bis einschließlich 17.10.2008 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt, ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 »Schützenstraße« in Kraft getreten. Bad Sassendorf, den 10.12.2008 (Bahmann) Bürgermeister	Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am 29.10.2008 gemäß § 10 BauGB die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 »Schützenstraße« als Satzung beschlossen. Bad Sassendorf, den 25.11.2008 (Bahmann) Bürgermeister	Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss ist am 27.10.2008 gemäß § 10 BauGB mit dem Hinweis, dass die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 »Schützenstraße« ab dem 27.11.2008 im Rathaus Bad Sassendorf während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 »Schützenstraße« in Kraft getreten. Bad Sassendorf, den 10.12.2008 (Bahmann) Bürgermeister	(Becker) Schriftführer

I. Zeichnerische Festsetzungen

nach § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV 90

1. Art der baulichen Nutzung

nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 11 BauNVO

SO Sondergebiet mit der Zweckbestimmung
»Großflächiger Einzelhandel –Lebensmittel–«

2. Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche

nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 23 BauNVO

Baugebiet	Zahl d. Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ)
I	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
	Baugrenze
	Überbaubare Grundstücksfläche
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

3. Verkehrsflächen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
P	Verkehrsfläche (privat)
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
F+R	Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St	Zweckbestimmung Stellplätze

5. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung

nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

	Fläche für die Abwasserbeseitigung
RRB	Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
--	--

7. Plangebiet

nach § 9 Abs. 7 BauGB

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
--	---

II. Gestalterische Festsetzungen

nach § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

SD 18:30°	Satteldach, zulässige Dachneigung 18 bis 30 Grad
---------------------	--

III. Sonstige zeichnerische Darstellungen

1. Nachrichtliche Übernahmen

nach § 9 Abs. 6 BauGB

	Anbaufreie Zone gem. FStGr
--	----------------------------

2. Zeichnerische Darstellungen (unverbindlich)

	Geplante Bebauung
	geplante Wege/Verkehrsflächen
	Baumstandort (geplant)
	Maßangaben in Meter
	unterirdische Versorgungsleitung mit Schutzstreifen

3. Bestandsangaben (Stand Januar 2008)

	Flurstücksgrenzen mit Grenzzeichen
	vorhandene Bebauung mit Hausnummer
	Flurstücksnummer
	Geländehöhen in Meter u. NHN
	Geländeböschung
	Mauer
	Kanalschacht
	Schacht allgemein

IV. Textliche Festsetzungen

nach § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 11 BauNVO

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO1) gemäß § 11 BauNVO

In dem festgesetzten Sondergebiet SO1 sind gemäß § 11 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausschließlich Betriebe des Lebensmittel-Einzelhandels mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.500 qm zulässig. Innerhalb des SO1-Gebietes ist darüber hinaus für die Betriebe des Lebensmittel-Einzelhandels nur folgendes Sortimentsangebot gemäß dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden mit der jeweils entsprechend angegebenen maximalen Verkaufsfläche zulässig:

a) **Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment:**
WB 00-13, 15-18, 960 – Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Tierkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Tiernahrung), Getränke, Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika – bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.300 qm.

b) **Zentrenrelevantes Sortiment:**
WB 19-20, 22-34, 45, 52-57, 65-66, 368-366, 368-369, 978 – Haus- und Heimtextilien, Bekleidung (auch Sportbekleidung), Schuhe (auch Sportschuhe), Leder, Spiel- und Sportwaren, Papier, Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Büroartikel, nichtelektrische Haushaltswaren, Topf- und Schnittblumen, getrocknete Blumen, Gebinde – bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 100 qm.

c) **Ergänzendes Sortiment Nahversorgung:**
WB 00, 02, 12-13, 561 – Fleisch-, Wurst- und Käsetheke, Kaffee- und Backshop, Zeitungen/Zeitschriften – bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 100 qm.

1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO2) gemäß § 11 BauNVO

In dem festgesetzten Sondergebiet SO2 sind gemäß § 11 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausschließlich Betriebe des Lebensmittel-Einzelhandels mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 900 qm zulässig. Innerhalb des SO2-Gebietes ist darüber hinaus für die Betriebe des Lebensmittel-Einzelhandels nur folgendes Sortimentsangebot gemäß dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden mit der jeweils entsprechend angegebenen maximalen Verkaufsfläche zulässig:

a) **Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment:**
WB 00-13, 15-18, 960 – Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Tierkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Tiernahrung), Getränke, Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika – bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 840 qm.

b) **Zentrenrelevantes Sortiment:**
WB 66 – nichtelektrische Haushaltswaren/Aktionsartikel – bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 60 qm.

2. Maß der baulichen Nutzung

nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

2.1 Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO1 und SO2 darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten jeweils bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

3. Stellplätze und Garagen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

3.1 In den Sondergebieten sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze und Garagen nur auf dem eigenen Grundstück innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze innerhalb der entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig.

4. Verkehrsflächen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.1 Die genaue Ausführung und Gliederung der Verkehrsflächen bleibt der späteren Detailplanung überlassen.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

5.1 Für jeweils 4 Stellplätze ist innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Stellplätze und/oder innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ein hochstämmiger Baum (Qualität: 2x verpflanzt, ca. 190 m Höhe - 12 cm Stammumfang) der folgenden Arten anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen: Spitzahorn, Hainbuche, Esche, Stieleiche. Darüber hinaus ist in den übrigen Bereichen der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine landschaftsgerechte Unterpflanzung mit heimischen Sträuchern vorzunehmen.

5.2 Die festgesetzten Pflanzstreifen können durch fußläufige Zuwegungen unterbrochen werden.

V. Nachrichtliche Übernahmen

nach § 9 Abs. 6 BauGB

1. Anbaufreie Zone gem. FStGr

Unmittelbar angrenzend an die südliche Grenze des Geltungsbereiches befinden sich die Bundesstraße B 1. Hieraus resultiert gemäß Fernstraßengesetz (FStG) eine 20 m breite anbaufreie Zone, die im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt wird.

VI. Hinweise

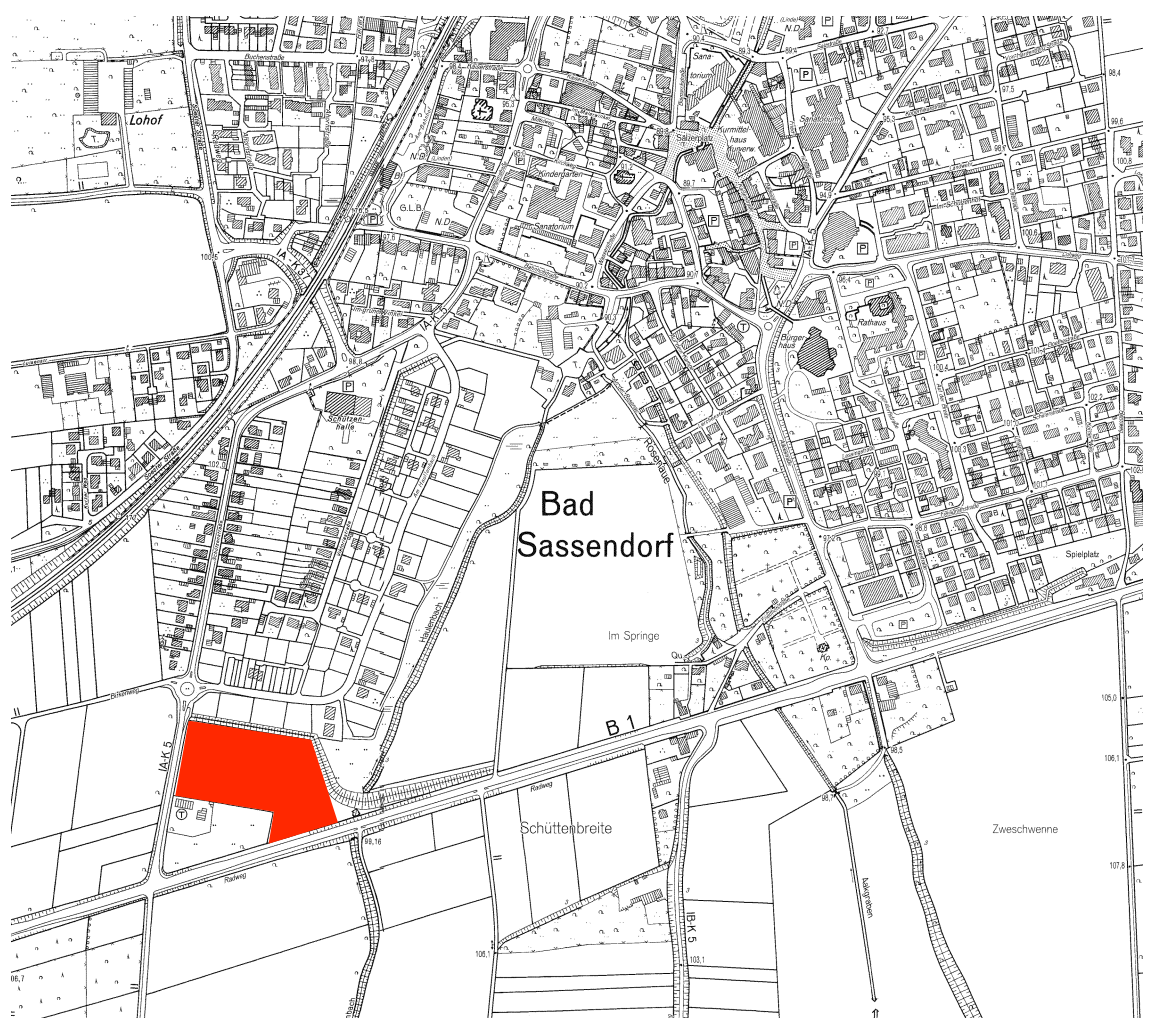
1. Niederschlagswasser
Die Bodenverhältnisse erlauben keine Versickerung des Niederschlagswassers. Vorgesehen ist eine getrennte Zuleitung zum nächstgelegenen Vorflur.

2. Bodendenkmäler
Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelgründe, aber auch Veränderungen und 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 Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 9375-0, Fax: 02761/ 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 DSchG NRW – Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landesverband 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 NRW).

3. Grundstücksversorgung und -entwässerung
Die Trinkwasserversorgung ist über die gemeindliche Wasserversorgung von der Schutzstraße aus gewährleistet. Die Strom- und Gasversorgung erfolgt ebenfalls über Leitungen in der Schutzstraße. Die Ableitung von Schmutz und/oder Niederschlagswasser der Gebäude, die Kunden-parkplätze sowie sonstiger Freiflächen erfolgt über das in der Schutzstraße vorhandene Kanalsystem. Ein entsprechender Entwässerungsantrag ist bei der Gemeinde einzureichen. Bei baulichen Maßnahmen, die die Belange der Träger der Ver- und Entsorgungsleitungen berühren, ist eine frühzeitige Abstimmung herbeizuführen.

4. Vorhandene Leitungen
Die dargestellten Schutzstreifen vorhandener Versorgungsleitungen sind in einer Breite von 2 m (beiderseits der Leitungstrasse) von jeglicher Bebauung freizuhalten und dürfen auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Größere Bodenauf- und -abträge sind ebenfalls nicht zulässig.

Übersichtsplan (Maßstab 1 : 10.000)



Gemarkung Sassendorf
Flur 4
Flurstücke 1210, 1268, 1270, 1272, 1274
Maßstab 1 : 500
Oktober 2008

Gemeinde Bad Sassendorf

Bebauungsplan Nr. 24 Viktoriastraße - 7. Änderung

bearbeitet von:



**Norbert Post
Hartmut Welters**
Architekten BDA & Stadtplaner SRL

Arndtstraße 37, 44135 Dortmund
Tel. 02 31, 47 73 48, 60 / Fax 02 31, 55 44 44
info@post-welters.de / www.post-welters.de