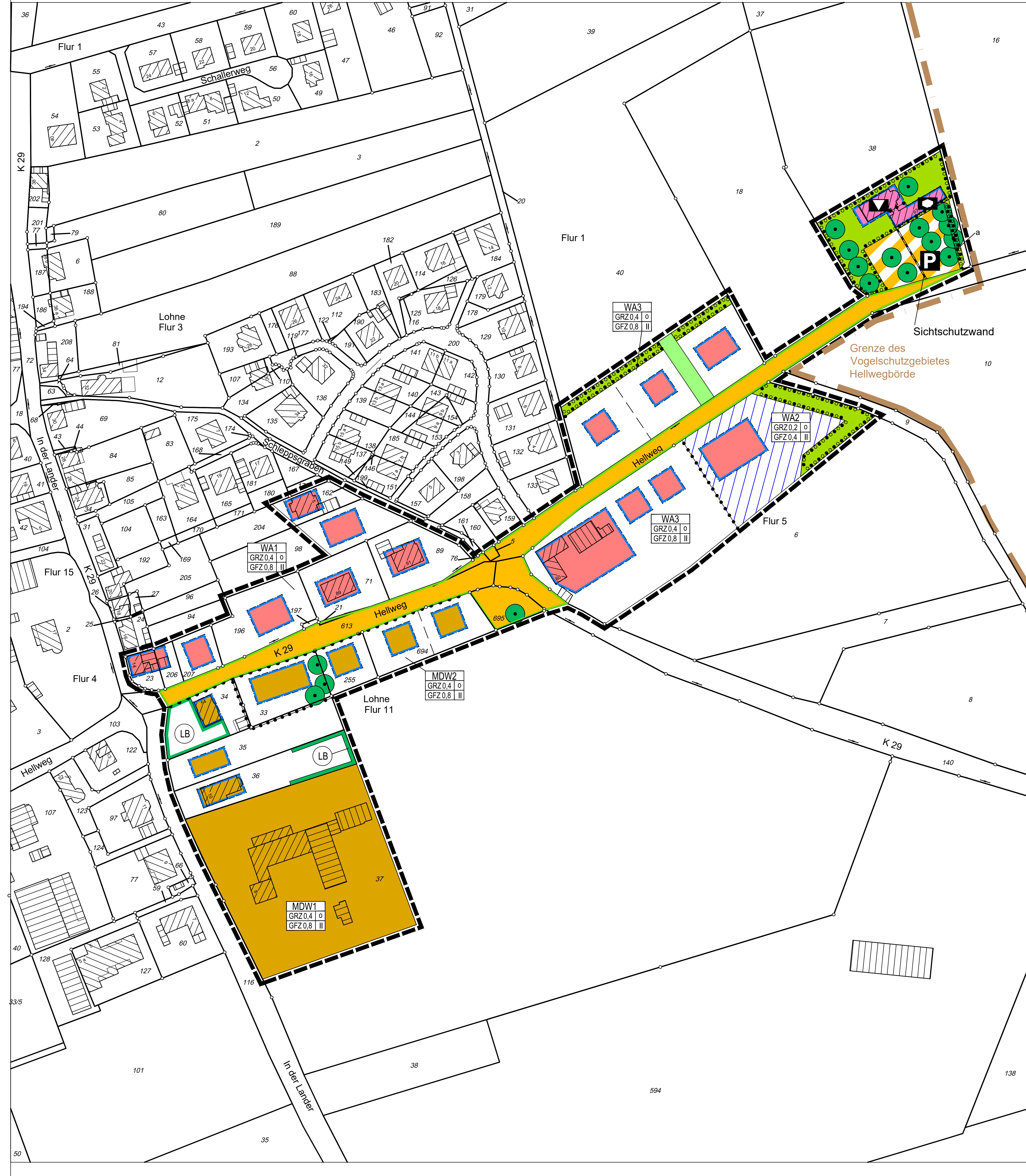


# Gemeinde Bad Sassendorf - Ortsteil Lohne - Bebauungsplan Nr. 22 - "Hellweg" und 1. Änderung Bebauungsplan 12 "Friedhof Lohne" 1:1000



## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juni 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GO NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit geltenden Fassung.
- Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW) vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 661-710).

STAND: März 2023

## FESTSETZUNGEN

### Begrenzungslinien

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

### Art der baulichen Nutzung

WA 1 Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

Allegemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:  
1. Wohngebäude,  
2. Kleinerwerbende land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe, Schenk- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,  
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
1. Betriebe des Bahnerwerbsgewerbes,  
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind gem. § 10 BauNVO:  
1. Gartenbaubetriebe,  
2. Tankstellen.

WA 2 Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

Allegemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:  
1. Wohngebäude,  
2. Anlagen für soziale Zwecke (Kita).  
Nicht zulässig sind gem. § 10 BauNVO:  
1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenk- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,  
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sowie von den ausnahmsweise zulässigen nach Abs. 3:  
1. Betriebe des Bahnerwerbsgewerbes,  
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
3. Anlagen für Verwaltungen,  
4. Gartenbaubetriebe,  
5. Tankstellen.

Bedingte Festsetzung für das WA2 Gebiet § 9 Abs. 2 BauGB  
Eine Bebauung (auch Wohnen) ist im gekennzeichneten Bereich des WA2 Gebietes nur dann möglich, wenn der Bedarf im Kindertagesstättenplan des Kreises festgestellt ist.

WA 3 Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

Allegemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:  
1. Wohngebäude,  
Nicht zulässig sind gem. § 10 BauNVO:  
1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenk- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,  
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sowie von den ausnahmsweise zulässigen nach Abs. 3:  
1. Betriebe des Bahnerwerbsgewerbes,  
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
3. Anlagen für Verwaltungen,  
4. Gartenbaubetriebe,  
5. Tankstellen.

MDW1 Dörfliche Wohngebiete § 5a BauNVO

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Zulässig sind:  
1. Wohngebäude,  
2. Wirtschaftsklein- land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,  
3. Kleinerwerbende land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbende mit entsprechenden Nutzplätzen

4. nicht gewerbliche Einzelhandels- und Anlagen für die Tierhaltung,  
5. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schenk- und Speisewirtschaften,  
6. Betriebe des Bahnerwerbsgewerbes,  
7. sonstige Gewerbebetriebe,  
8. Anlagen für öffentliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
1. Wirtschaftsklein- land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,  
2. Gartenbaubetriebe,  
3. Tankstellen.

MDW2 Dörfliche Wohngebiete § 5a BauNVO

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Zulässig sind:  
1. Wohngebäude,  
2. Wirtschaftsklein- land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,  
3. Kleinerwerbende land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbende mit entsprechenden Nutzplätzen

4. nicht gewerbliche Einzelhandels- und Anlagen für die Tierhaltung,  
5. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schenk- und Speisewirtschaften,  
6. Betriebe des Bahnerwerbsgewerbes,  
7. sonstige Gewerbebetriebe,  
8. Anlagen für öffentliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
1. Wirtschaftsklein- land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,  
2. Gartenbaubetriebe,  
3. Tankstellen.

## Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

GFZ 0,8 Geschossflächenzahl § 20 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 18 BauNVO  
Es sind 2 Vollgeschosse zulässig.

## Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen

o offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen § 23 (1) BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Zulässig sind Garagen, Carports, Terrassen, Balkone und sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3,00 m Tiefe durch Balkone ist zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch die Errichtung von Terrassen und Terrassenüberdachungen ist zulässig, wenn die Überschreitung nicht mehr als 30 qm der Grundfläche einnimmt. Je Wohnhaus darf nur eine Terrasse und Terrassenüberdachung die Baugrenze überschreiten.

Im WA 2 sind außerdem Anlagen zur adäquaten Nutzung entsprechend dem pädagogischen Konzept der Hauptnutzung zulässig.

## Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
Die Stützmauer an Südsseite der Straße Hellweg ist zu erhalten. Unterbrechungen sind nur für notwendige Zufahrten/Zugänge zulässig.

## Öffentliche und private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

## Flächen zum Anpflanzen oder Erhalt von Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a bzw. b BauGB

Fläche zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In der mit „a“ gekennzeichneten Fläche ist zur freien Landschaft hin eine blickdichte Hecke aus heimischen Strauchgehölzen anzupflanzen.

Folgende Sträucher, 2-x verpflanzt, in einer Höhe von 100-120 cm stehen hierfür zu Auswahl:  
Haselnuss (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schliehe (Prunus spinosa), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Weißdorn (Crataegus laevigata).

Zu erhaltender Baum

Anzupflanzender Baum  
Pro 100 m<sup>2</sup> bebauter Fläche ist mindestens ein standortheimischer Baum auf dem Grundstück zu pflanzen. Der Standort des Baumes auf dem Grundstück ist frei wählbar.

## Flächen für Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Bei Neubauten (außer Nebenanlagen mit Dachflächen kleiner 5 m<sup>2</sup>) müssen folgende bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen

Auf dem Grundstück sind Zisternen von mindestens 6 Kubikmeter Volumen zur Brauch-/Gartenbewässerung anzulegen.

## Festsetzungen für technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Solfern keine anderweitigen erneuerbaren Energieträger genutzt werden können, müssen bei Neubauten außer bei Nebenanlagen folgende technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom getroffen werden:

- Photovoltaikanlage mit mindestens 15 Kilowatt Peak,
- Speicher mit mindestens 10 kWh,
- Lademöglichkeit für 1 Elektroauto mit einer Ladeleistung von mindestens 11 kW.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dürfen fossile Brennstoffe bei Neubauten nicht verwendet werden.

## Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung § 1 (4) BauNVO

## Örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

gem. § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW dürfen die Stellplätze nur mit einer versickerungsfähigen Oberfläche hergestellt werden.

Zulässig sind:  
1. Wohngebäude,  
Nicht zulässig sind gem. § 10 BauNVO:  
1. Wirtschaftsklein- land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,  
2. Kleinerwerbende land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbende mit entsprechenden Nutzplätzen

3. nicht gewerbliche Einzelhandels- und Anlagen für die Tierhaltung,  
4. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schenk- und Speisewirtschaften,  
5. Betriebe des Bahnerwerbsgewerbes,  
6. sonstige Gewerbebetriebe,  
7. Anlagen für öffentliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

sowie von den ausnahmsweise zulässigen nach Abs. 3:  
1. Wirtschaftsklein- land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,  
2. Gartenbaubetriebe,  
3. Tankstellen.

Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Anlagen, die einem nicht fest bestimmten, wechsellastigen Teil der Bevölkerung zugänglich sind. Zweckbestimmung: Trauerhalle, Gebäude für Friedhofszwecke.

Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Anlagen, die einem nicht fest bestimmten, wechsellastigen Teil der Bevölkerung zugänglich sind. Zweckbestimmung: Dorfgemeinschaftshaus.

Bei Neubauten sind Fassaden in hellen Farben auszuführen, eine Fassadenbegrenzung ist zulässig.

Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung unter 15° sind extensiv zu begrünen, mindestens mit einer Substratschicht von 10 cm Höhe.

Eine Gartengestaltung mit Stein- oder Kiesschutt (sog. Schottergärten) ist nicht zulässig.

Zur Trennung der Sichtbeziehungen der Nutzungen in der Gemeinbedarfsfläche ist eine Sichtschutzwand entsprechend dem Plan auf dem Parkplatz zu errichten, die mindestens 2 m hoch in geschlossener Form aus Holz, Stein oder Kunststoff bestehen muss.

## Nachrichtliche Darstellungen (keine Festsetzungen)

Geschützter Landschaftsbestandteil (LB)

Grenze des Vogelschutzgebietes Hellwegbörde

Zulässige Flurstücksgrenze 37 Flurstücksnummer

Vorhandenes Wohngebäude Gemarkung Flur 5 Flurnummer

Vorhandenes Nebengebäude Flur 5 Flurnummer

Flurgrenze

Straßenname

## Hinweise

1. 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 schlossenen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

2. Alle bauvorbereitenden Maßnahmen sowie der Baubeginn müssen zum Schutz der Brühlögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) und Gehölzstammenden ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30. September – 1. März durchgeführt werden, um die Auswirkungen des Eingriffs auf planungsrelevante und europäische, nicht planungsrelevante Vogelarten zu mindern. Somit können die Gefährdung durch Tötung von Individuen und Störungen während der Fortpflanzungszeit (Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden. Siedeln sich Vögel trotz schon begonnener Bauarbeiten im Bereich der Baustelle an, ist davon auszugehen, dass diese durch die Arbeiten nicht gestört werden. Im Hinblick auf Artenschutzbelange ist dabei sicherzustellen, dass keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört werden.

3. Bei der Durchführung von Bauvorhaben ist darauf zu achten, ob der Erdaushub auf außergewöhnliche Verhältnisse 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.

4. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturl- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzel Funde 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.: 0271 - 93700; Fax: 0271 - 937020), 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 freigelegt 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 Bodendenkmal 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:

5. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermineralisierung zu schützen. Er ist vorordentlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat nach § 13 a i.V.m. § 2 (1) BauGB am 06.04.2022 die Aufteilung des Bebauungsplans 22 „Hellweg“ sowie die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Friedhof Lohne“ im Ortsteil Lohne im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Bad Sassendorf, den 21.06.2023

gez. Dahlhoff  
Der Bürgermeister

Gem. § 13 (2) BauGB wurde die Beteiligung der betroffenen Bürger in der Zeit vom 17.04.2023 bis zum 19.05.2023 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Bad Sassendorf, den 21.06.2023

gez. Dahlhoff  
Der Bürgermeister

Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NRW und § 2 und § 10 BauGB hat der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf am 20.06.2023 diesen Bebauungsplan und die Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 20.06.2023 übereinstimmt und dass das Verfahren gem. § 2 (1) u. 2) Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde.

Bad Sassendorf, den 20.06.2023

gez. Dahlhoff  
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 (3) BauGB am 03.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan 22 „Hellweg“ sowie die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Friedhof Lohne“ im Ortsteil Lohne in Kraft.

Bad Sassendorf, den 11.07.2023

gez. Dahlhoff  
Der Bürgermeister

Die Planunterlagen (Stand 02.2022) entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 16.06.2023

gez. Schwefler  
Öffentl. best. Verm.-ing.

## GEMEINDE BAD SASSENDORF

### Ortsteil Lohne

### B-Plan 22 "Hellweg"

### und 1. Änderung

### BP 12 "Friedhof Lohne"

1:1000



Übersichtsplan / Geltungsbereich M: 1: 5000

Stand : 12.04.2023

AZ.: 200165-001

Ludwig und Schwefler

Öffentlich bestellbare Vermessungsingenieure

Festplanmäßig 18. Tel.: 02021 2569-0 www.lsw.de

10634 Soest - Fax: 02021 2569-33 post@lsw.de