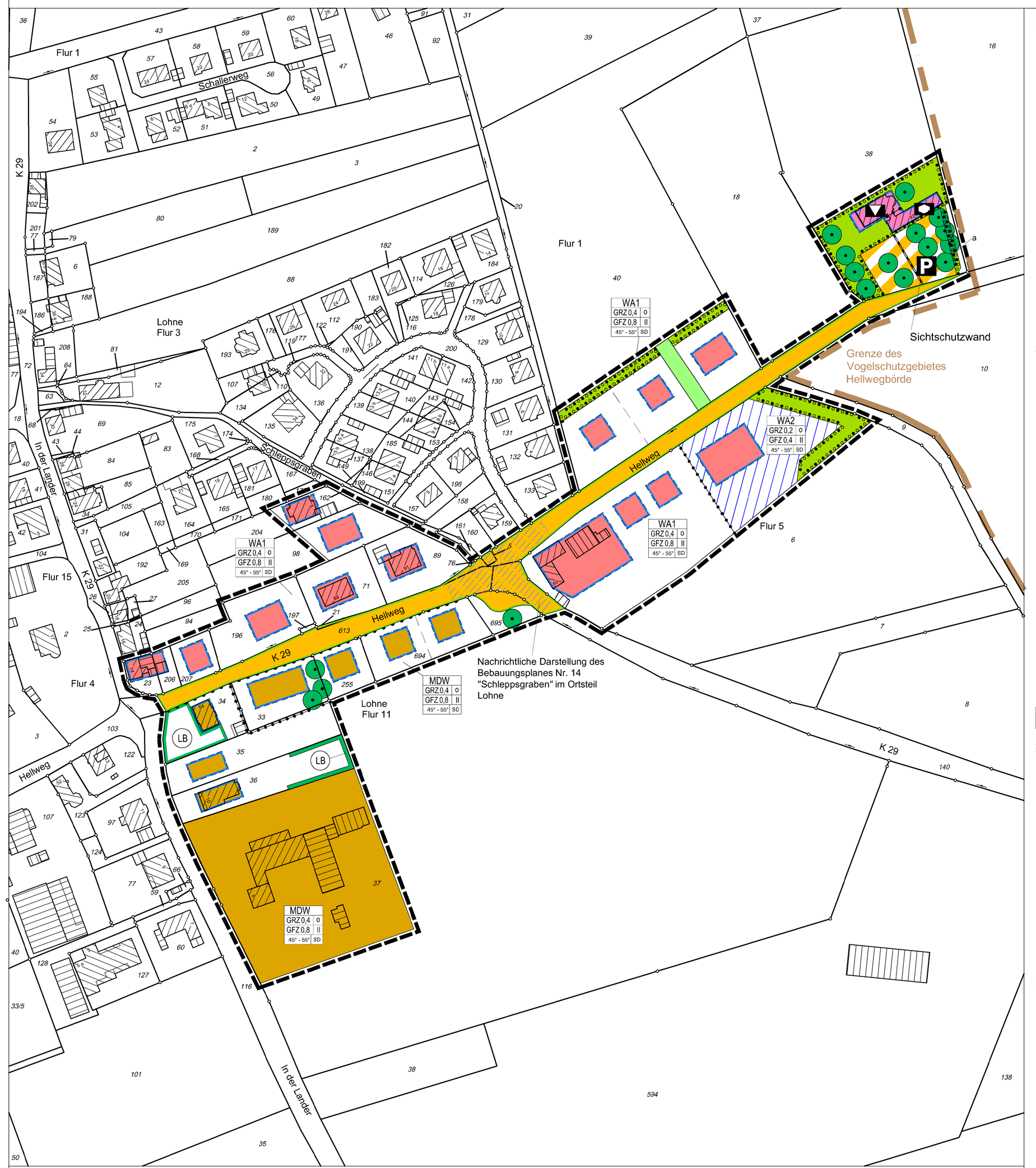
Gemeinde Bad Sassendorf - Ortsteil Lohne - Bebauungsplan Nr. 22 - "Hellweg" und 1. Änderung Bebauungsplan 12 "Friedhof Lohne" 1:1000



Rechtsgrundlagen

1. 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)
2. 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)
3. 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)
4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)
5. 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.
6. Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetzt (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 661-710).

STAND: Januar 2024

FESTSETZUNGEN

Begrenzungslinien

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9 (7) BauGB

Art der baulichen Nutzung

WA 1 — Allgemeine Wohngebiete — § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind gem. § 1(5) BauNVO
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

WA 2 — Allgemeine Wohngebiete — § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. Anlagen für soziale Zwecke (Kita).

Nicht zulässig sind gem. § 1(5) BauNVO
1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sowie von den ausnahmsweise zulässigen nach Abs. 3
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
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 WA 2 Gebietes nur dann möglich, wenn der Bedarf im Kindergartenbedarfsplan des Kreises festgestellt ist.

MDW — Dörfliche Wohngebiete — § 5a BauNVO

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsrichtung muss nicht gleichgewichtig sein.
Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. sonstige Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

Flächen für den Gemeinbedarf 1 — § 9 (1) Nr. 5 BauGB
Anlagen, die einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich sind. Zweckbestimmung: Trauerhalle, Gebäude für Friedhofszwecke.

Flächen für den Gemeinbedarf 2 — § 9 (1) Nr. 5 BauGB
Anlagen, die einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich sind. Zweckbestimmung Dorfgemeinschaftshaus.

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
GFZ 0,8	Geschoßflächenzahl	§ 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Es sind 2 Vollgeschosse zulässig.	§ 18 BauNVO

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen

o	offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 23 (1) BauNVO
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen 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.	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

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

Verkehrsflächen

	öffentliche Verkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
P	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Parken	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Die Stützmauer am Südseite 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), Schlehe (Prunus spinosa), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Weißdorn (Crataegus laevigata).

Zu erhaltender Baum

Anzupflanzender Baum
Pro Grundstück sind alle 250 m² ein standortgerechter Laubbaum (Pflanzqualität 2xv, Stammumfang 12 -14 cm) anzupflanzen. 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 m²) 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

Sofern 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 15 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.

Je Kfz-Stellplatz ist bei Neubauten 1 Obstbaum anzupflanzen.

Die Grundstücke sind entlang der Straße mit einer Hecke aus standortgerechten, laufabwerfenden Gehölzen einzufriedigen. Innerhalb der Hecken dürfen Zäune aus transparenten Materialien (z.B. Maschendraht) als versteckte Einfriedigungen angelegt werden. Die max. Zaunhöhe darf 1,00 m nicht überschreiten.
Zwischen den Grundstücken ist eine Einfriedigung mit standortgerechten, laufabwerfenden Gehölzen zulässig. Innerhalb der Hecken dürfen Zäune aus transparenten Materialien (z.B. Maschendraht) als versteckte Einfriedigungen angelegt werden. Die max. Zaunhöhe darf 1,00 m nicht überschreiten. Unterbrechungen sind nur für notwendige Zufahrten/ Zugänge zulässig.

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

SD — Als Dachform für das Hauptgebäude ist nur ein Satteldach zulässig.

45° - 55° — zulässige Dachneigung für das Hauptgebäude

Dächer der Nebengebäude mit einer Dachneigung < 10° sind extensiv zu begrünen.
Dächer der Neben- und Hauptgebäude mit einer Dachneigung > 10° sind mit Photovoltaik-Anlagen auszustatten.

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

Zur Trennung der Sichtbeziehungen der Nutzungen in der Gemeinbedarfsfläche ist eine Sichtschutzwand entsprechend 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)

LB — Geschützter Landschaftsbestandteil (LB)

Grenze des Vogelschutzgebietes Hellwegbörde

Zusätzliche Darstellungen und Erläuterungen (keine Festsetzungen)

	Vorhandene Flurstücksgrenze	37	Flurstücksnummer
	Vorhandenes Wohngebäude		Vorhandenes Nebengebäude
Lohne	Gemarkung	Flur 5	Flurnummer
Hellweg	Straßenname		Flurgrenze

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 schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
2. Alle bauvorbereitenden Maßnahmen sowie der Baubeginn, jegliche Inanspruchnahme von Vegetationsflächen sowie Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.), also ausschließlich in der Zeit zwischen 01.10. und 28./ 29.02. durchgeführt werden, um die Auswirkungen des Eingriffs auf planungsrelevante und auf europäische, nicht planungsrelevante Vogelarten zu minimieren. Somit können die Gefahrdung 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 Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen. Alle Gebäude sind vor dem Abriss auf Hinweise, die auf Vorkommen von Vögeln oder Fledermäusen hindeuten (Vogelnester, Gewölle, Tierkadaver, Ansammlungen von Fraßresten, Federn, Kot etc.) durch eine fachkundige Person zu kontrollieren. Sollte ein Vorkommen von Fledermäusen oder planungsrelevanten Vögeln (Schwalben, Eulen, Falken, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Star) nachgewiesen werden, ist die UNB des Kreises Soest unverzüglich zu verständigen. Sofern durch das Abrissvorhaben auch Gehölze in den umgebenden Gartenflächen/ Außenbereichen betroffen sind (insbesondere Höhlenbäume), sind auch diese vor einer Fällung durch eine fachkundige Person auf Tiervorkommen zu kontrollieren.
4. Vorhandene, zu erhaltende Gehölze sind während der Bauarbeiten durch Beachtung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und der RASLG 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" vor Beschädigung zu bewahren. Schutzmaßnahmen gegen mechanische Schäden an oberirdischen Teilen und im Wurzelbereich der Bäume sind zu ergreifen. Eingriffe in Wurzelbereiche sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und in Handschachtung durchzuführen. Dies bedeutet insbesondere bei unvermeidlichen Baugruben im Traufbereich den notwendigen Wurzelschutz durchzuführen.
5. Bei der Durchführung von Bauvorhaben ist darauf zu achten, ob der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden. Ist dies der Fall, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist über die Abteilung Ordnungsangelegenheiten der Gemeinde Bad Sassendorf oder über die Polizei unverzüglich zu informieren.
6. 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, 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).
7. 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 Verschlechterung zu schützen. Er ist vorrätig/ev. in Flächenbeet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
8. Ergänzt am 17.06.2024 gez. Dahlhoff
9. Laut Starkregengefahrenkarte kann es bei extremen Ereignissen insbesondere in den Straßenbereichen zu hohen Wasserständen kommen. Eine Hausvorsorgeberatung könnte diese Situation verbessern.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGS- / ÄNDERUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat in seiner Sitzung am **06.04.2022** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Hellweg" sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Friedhof Lohne" im Ortsteil Lohne gemäß §§ 13 a, b BauGB sowie in seiner Sitzung am **13.12.2023** beschlossen, ein Regelverfahren durchzuführen.
Die Bekanntmachung des Aufstellungs- / Änderungsbeschlusses wurde am **22.12.2023** ausgehängt.

Bad Sassendorf, den 11.03.2024
gez. Dahlhoff
Der Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG
Die vom Rat der Gemeinde Bad Sassendorf beschlossene (frühzeitige) Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung der Planung wurde 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 um Stellungnahmen gebeten.

Bad Sassendorf, den 11.03.2024
gez. Dahlhoff
Der Bürgermeister

BESCHLUSS ZUR OFFENLEGUNG
Der Rat der Gemeinde hat am **13.12.2023** beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Bad Sassendorf, den 11.03.2024
gez. Dahlhoff
Der Bürgermeister

VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET
Dieser Bebauungsplan wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.01.2024 bis einschließlich 16.02.2024 im Internet veröffentlicht. Die Bekanntmachung der Veröffentlichung ist am **22.12.2023** ausgehängt worden.
Gleichzeitig wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahmen gebeten.

Bad Sassendorf, den 11.03.2024
gez. Dahlhoff
Der Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken in seiner Sitzung am 07.03.2024 diese Bebauungsplanänderung und – erweiterung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Sassendorf, den 11.03.2024
gez. Dahlhoff
Der Bürgermeister

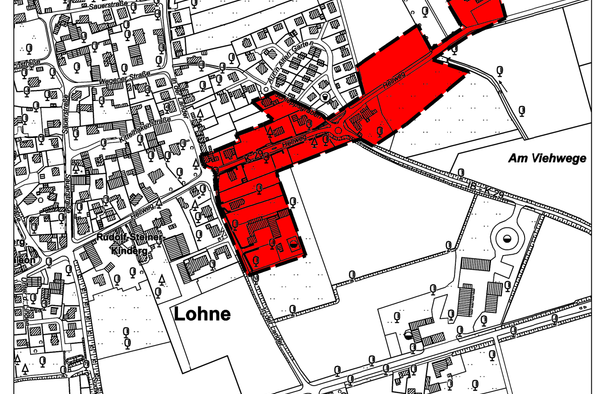
BEKANNTMACHUNG/ INKRAFTTRETEN
Der Beschluss dieses Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ist am 10.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung ist mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist von einer Woche am 17.06.2024 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan liegt während der allgemeinen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht aus.

Bad Sassendorf, den 17.06.2024
gez. Dahlhoff
Der Bürgermeister

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT
Die Planunterlage (Stand 04.2022) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 11.03.2024
gez. Schwefer
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 :10.01.2024

AL : 200165–001

Ludwig und Schwefer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Friedrichsweg 18 Tel.: 02921/ 3600-0 www.ls-soest.de
59494 Soest Fax.: 02921/ 3600-20 post@ls-soest.de