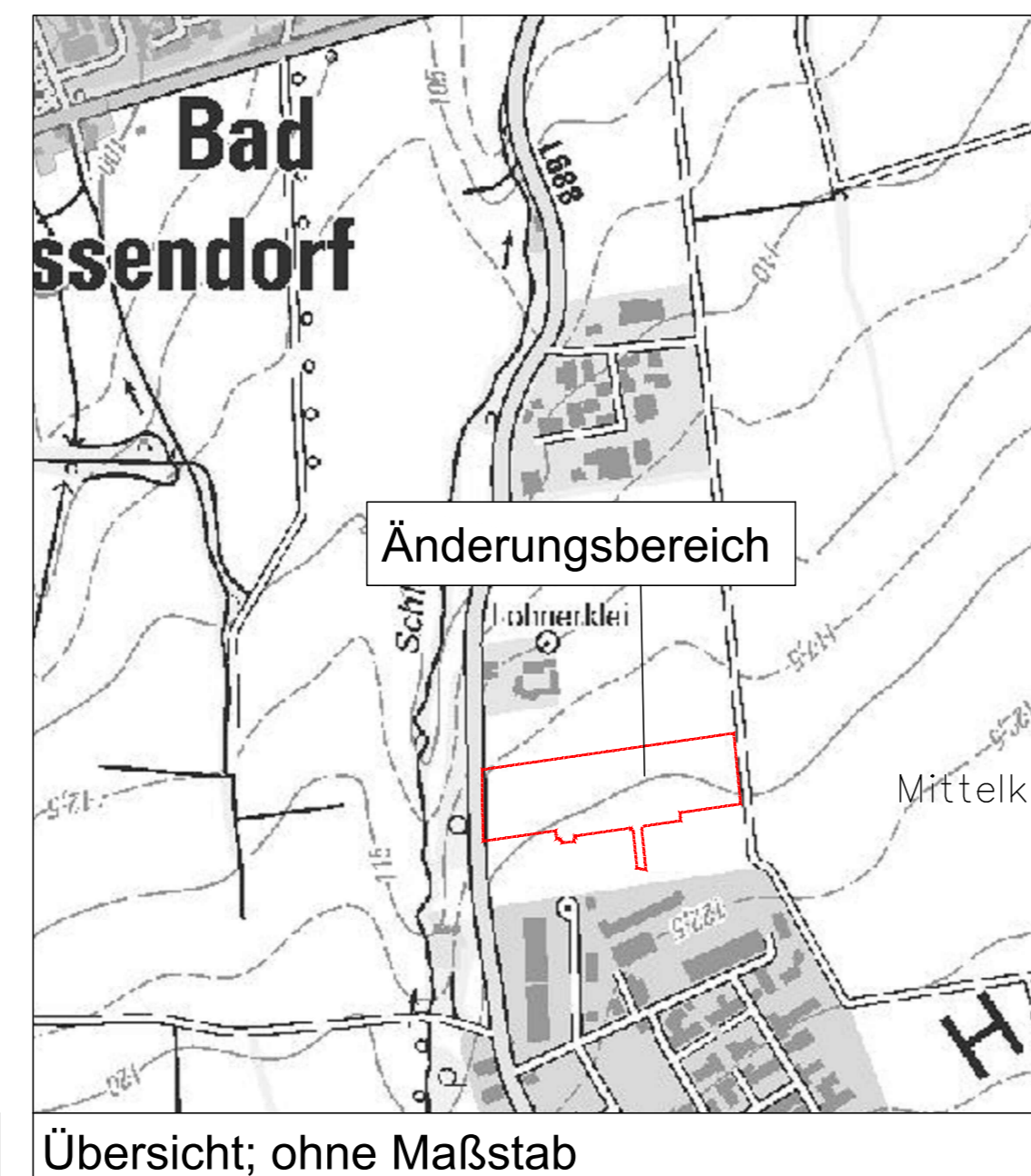
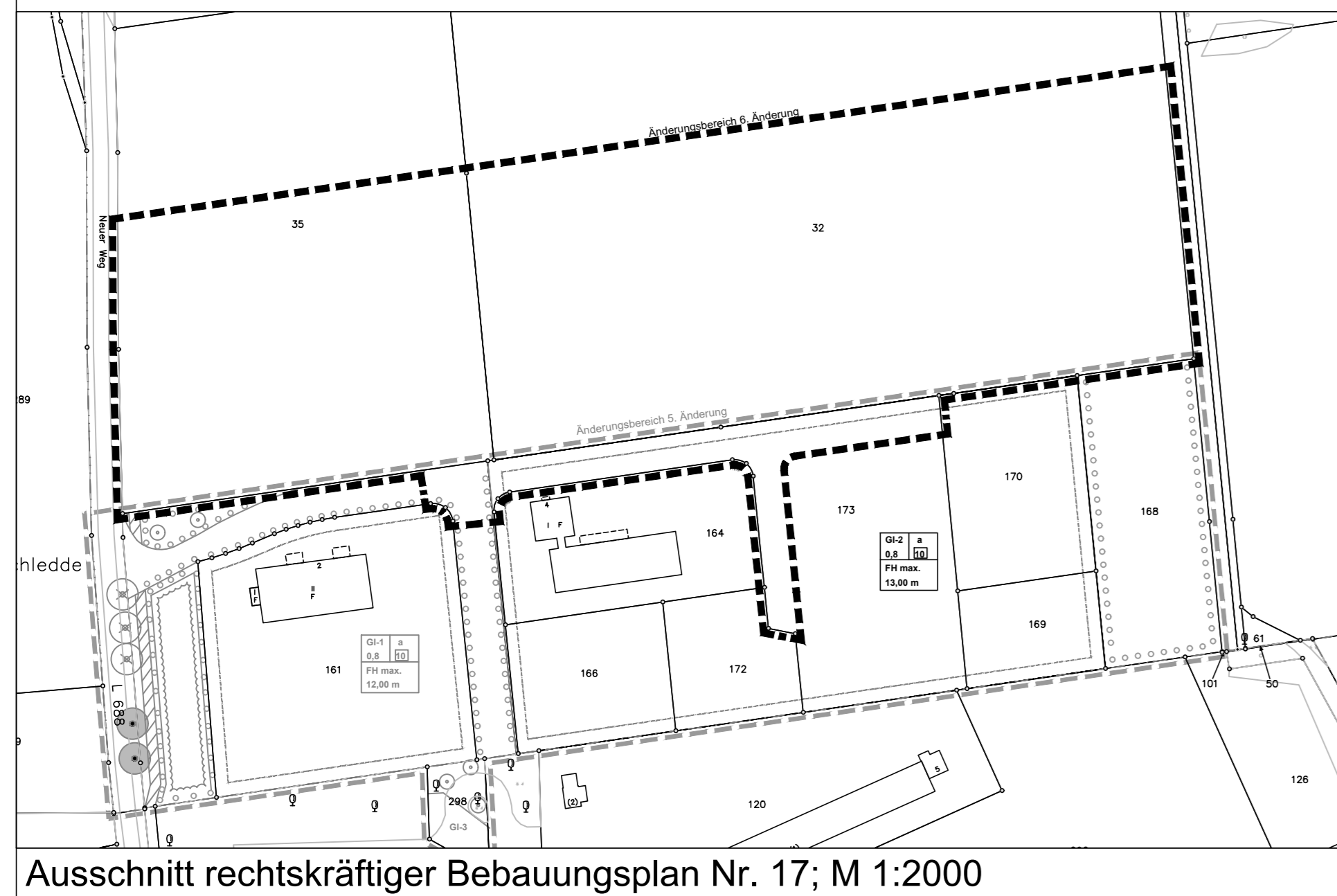


6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 17; M 1:1000



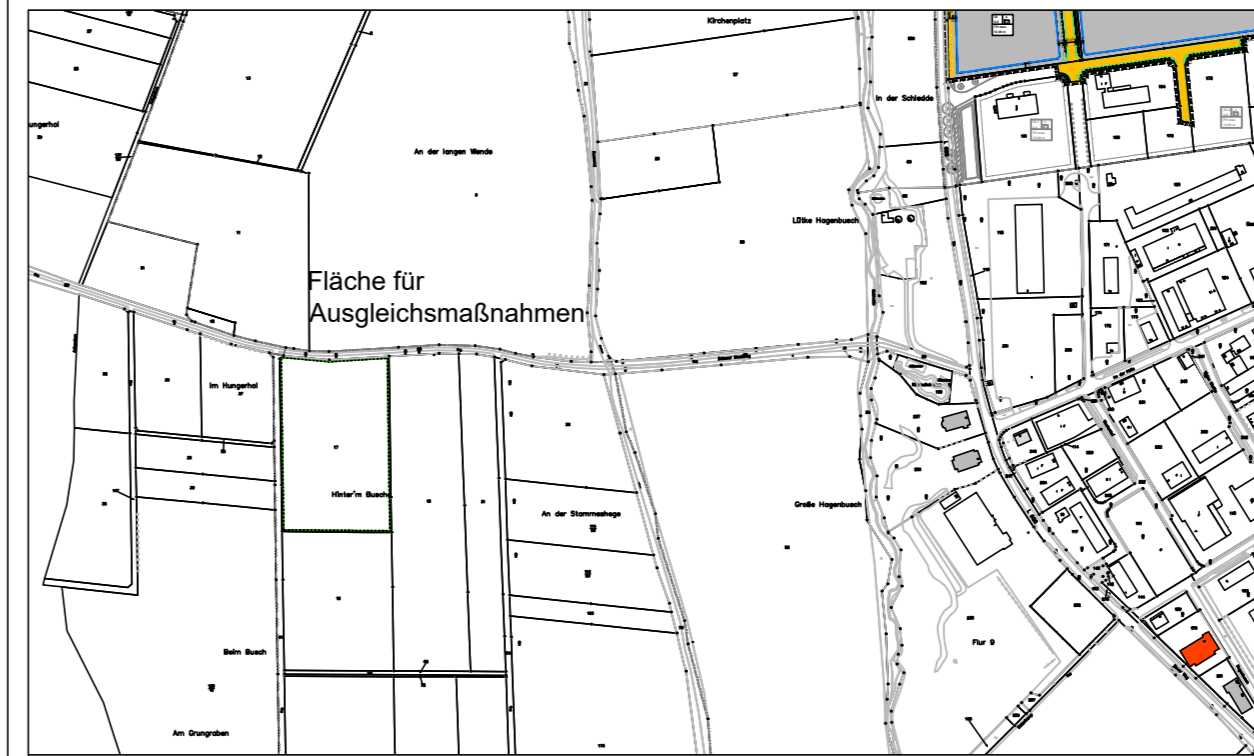
**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit geltenden Fassung.  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit geltenden Fassung.  
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planihalts (Planzonenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zurzeit geltenden Fassung.  
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GVBl. NRW. Nr. 19 S. 421 ff.), in der zurzeit geltenden Fassung.  
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zurzeit geltenden Fassung.

**I. Erklärung der Planzeichen / Textliche Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Änderungsbereiches** gem. § 9 (7) BauGB  
 Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB
- Art und Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) BauGB  
 GI Industriegebiete gem. § 9 BauNVO i.V.m. § 1 (4) BauNVO  
 Zulässig sind nur Gewerbebetriebe und Betriebsanlagen, die das Abstandserfordernis gegenüber Wohnbebauungen einhalten.  
 Die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sind im Industriegebiet nicht zulässig: Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (SMBl. NRW. 283) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.  
 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sind. Im Industriegebiet sind an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben allgemein zulässig, wenn diese in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen und deren Verkaufsfläche 20 % der Betriebsfläche des Handwerks- oder Gewerbebetriebs bzw. 200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.
- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO  
 10 Baumassenzahl (BMZ) gem. § 21 BauNVO  
 FHmax. Firsthöhe (§ 16 (4) BauNVO) Höchstmaß über natürlichem Gelände das aufgrund der Nähe zum Vogelschutzgebiet nicht überschritten werden darf.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 23 BauNVO  
 a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) anzuwendend ist die offene Bauweise, jedoch dürfen auch Gebäude von über 50 m Länge errichtet werden  
 Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO  
 überbaubare Grundstücksfläche  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO
- Verkehrsflächen** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
 Verkehrsfläche besonderer Zwecksbestimmung, hier: Fuß- und Radweg gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern** gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB  
 Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
- Auf der mit 2 gekennzeichneten Fläche sind licht von Sträuchern dominierte Gehölzströme mit untergeordneten (niedrigen) Bäumen anzupflanzen  
 Arteninventar Sträucher (ca. 90 %):  
 Hundsrose Rosa canina  
 Weißdorn Crataegus laevigata + monogyna  
 Blut-Horniege Cornus sanguinea  
 Hasel Corylus avellana  
 Pfaffenhütchen Euonymus europaeus  
 Schwarzer Holunder Sambucus nigra  
 Schiele Prunus spinosa  
 Arteninventar Bäume (ca. 10 %):  
 Feld-Ahorn Acer campestre  
 Eberesche Sorbus aucuparia  
 Vogelkirsche Prunus avium  
 Pflanzgrößen Sträucher: 2 x verpflanzt, im Container, Höhe zwischen 60 und 100cm  
 Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, im Container (5 - 10 ltr.), Höhe zwischen 100 und 125 cm Pflanzabstand: > 1,5 x 1,5 m
  - Anlage einer extensiven Grünlandfläche. Auf der mit 1 gekennzeichneten Anpflanzungsfläche ist zur Verbesserung der Biotopsituation (Habitat, Nahrungsgrundlage) für gebietsstypische Vogelarten des Offenlandes (Feldlerche, Wiesenscheiwe, Rothweih, Rotmilan u.a.) eine ca. 2500 m<sup>2</sup> große extensive Grünlandfläche anzulegen.
  - An der Erschließungsstraße ist im Abstand von 20 m je ein artgereicher Baum zu pflanzen. (Hainbuche alternativ Feld-Ahorn) Hochstamm, 3 x verpflanzt, Umfang (in 1 Meter Höhe) zwischen 20 und 25 cm, mit Erdballen. Die Bäume sind so anzuordnen, dass Grundstückerschließungen frei bleiben.
  - Je 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Baum zu pflanzen.

**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Für die Feldlerche und die Rohrweihelie können artenschutzrechtliche Betroffenheiten nicht ausgeschlossen werden. Die Arten wurden in einer vertiefenden Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) betrachtet. Die vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) ergab, dass sich artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch einen Ausgleich von Lebensraum (verloren gehende Bruthabitate der Feldlerche und verloren gehende Nahrungshabitate der Rohrweihelie) umgehen lassen. Davon ausgehend, dass die Maßnahmenfläche einen optimalen Lebensraum bietet und sich in umgebenden Ackerflächen einfügen wird, wird die Herrichtung einer Maßnahmenfläche von 2 ha Flächengröße erforderlich. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Soest erfolgen die Ausgleichsmaßnahmen auf Gemarkung Opmünden, Flur 2, Flurstück 17 (21.240qm).

Die Bewirtschaftung ist entsprechend den Maßnahmensteckbriefen von MKULNV & LANUV (2013) wie folgt durchzuführen:

- Doppelter Saatreihenabstand (Pakete 4026, 4031 und 4034 im Anwenderhandbuch Vertragsnaturschutz):
- Anbau von Winter- oder Sommergetreide
  - Anbau im doppelten Reihenabstand
  - Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel
  - keine mechanische Beikrautregulierung von Anfang April bis Mitte August oder gänzlicher Verzicht
  - Reihenabstand im Mittel 20 cm
  - ausreichender Abstand zu Stör- und Gefahrenquellen (z. B. Straßen, stark frequentierte Feldwege)
  - offenes Gelände mit freiem Horizont (> 50 m Abstand zu Einzelbäumen, > 120 m zu Baumreihen und Feldgehölzen, > 160 m zu geschlossener Vertikalkulisse, z. B. Wald, Siedlungsrand)
  - Die Möglichkeit der Rotation innerhalb eines geeigneten Flächenpools besteht
  - Keine Ernte vor dem 15.08. oder Ernteverzicht

- Anlage von Brachstreifen oder -flächen:
- Ackerrandstreifen oder Brachstreifen mindestens 6 m breit
  - Blüh- oder Brachstreifen nur in Kombination mit offenen Bodenstellen
  - Selbstbegrenzung ist Einsaat vorzuziehen
  - ausreichender Abstand zu Stör- und Gefahrenquellen (z. B. Straßen, stark frequentierte Feldwege)
  - offenes Gelände mit freiem Horizont (> 50 m Abstand zu Einzelbäumen, > 120 m zu Baumreihen und Feldgehölzen, > 160 m zu geschlossener Vertikalkulisse, z. B. Wald, Siedlungsrand)
  - nach Möglichkeit Verzicht auf Biozide und mechanische Regulierung
  - Mahd ab Mitte August.

Der Bebauungsplan erzeugt ein Kompensationsdefizit in Höhe von 41.308 Biotoppunkten.  
 Zum Ausgleich dieses Defizits kann die vorgesehene Maßnahme für die Feldlerche und die Rohrweihelie berücksichtigt werden. Die Maßnahme wird auf dem 21.240 m<sup>2</sup> großen Flurstück 17 der Flur 2 in der Gemarkung Opmünden umgesetzt. Sowohl bei der Extensivierung der Ackerfläche als auch bei der Anlage einer Brachfläche kann mit einer Wertverbesserung von 2 Biotoppunkten pro m<sup>2</sup> gerechnet werden. Für die Maßnahmenfläche ergibt sich also eine Biotoppunktverbesserung von 42.480 Biotoppunkten. Damit gilt der Ausgleich als vollständig erbracht. Auf der Fläche verbleibt ein Überschuss von 1.172 Biotoppunkten.

**III. Hinweise**

- Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.
- Bei Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten ist unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.
- Die überplante Fläche befindet sich in der Zone III des Heilquellenerschutzbereiches Bad Sassendorf. Die Errichtung und Erweiterung gewerblicher Anlagen sowie deren Nutzungsänderung ist genehmigungspflichtig.
- Bei Anlagen, die der Störfall-Verordnung unterliegen, ist der jeweils angemessene Sicherheitsabstand zu berücksichtigen. Dieses ist auch bei einer späteren Änderung oder Erweiterung bestehender Firmen zu einem "Störfallbetrieb" zu beachten.
- Im Plangebiet befinden sich Vermutete Bodendenkmäler gem. § 3 (1) Satz 4 DSchG NW. Vor Bodeneingriffen ist daher eine archäologische Ausgrabung durch eine archäologische Fachfirma durchzuführen.

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).

- Soweit in diesem Planverfahren auf technische Regelwerke (z.B. der Abstandsregeln, DIN-Normen, VDI-Richtlinien) Bezug genommen wird, werden diese im Rathaus der Gemeinde Bad Sassendorf, Bauverwaltungsamt, Eichendorffstr. 1, 59505 Bad Sassendorf, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

**Verfahrensvermerke**

<p><b>KARTOGRAPHISCHE DARSTELLUNG</b>                  Stand der Planunterlagen:                  Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom                  Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p> <p>Soest, den .....</p> <p>i.A.</p>	<p><b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b>                  Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat in seiner Sitzung am <b>10.07.2019</b> die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 17 "Gewerbepark Lohner Klei" in Lohne gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am <b>20.01.2020</b> ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am <b>20.01.2020</b>.</p> <p>Bad Sassendorf, den 22.06.2023</p> <p>gez. Dahlhoff                  Bürgermeister</p>	<p><b>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG</b>                  Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom <b>27.01.2020</b> bis <b>28.02.2020</b> durchgeführt. Die Behörden wurden mit Schreiben vom <b>09.01.2020</b> am Verfahren gem. § 4 (1) BauGB beteiligt.</p> <p>Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am <b>20.01.2020</b>.</p> <p>Bad Sassendorf, den 22.06.2023</p> <p>gez. Dahlhoff                  Bürgermeister</p>	<p><b>OFFENLEGUNG</b>                  Dieser Plan hat mit der Begründung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom <b>17.04.2023</b> bis einschl. <b>19.05.2023</b> ausgelegen. Der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hatten in der Zeit vom <b>17.04.2023</b> bis einschl. <b>19.05.2023</b> Gelegenheit zur Stellungnahme.</p> <p>Die Offenlegung wurde am <b>10.04.2023</b> ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Bad Sassendorf, den 22.06.2023</p> <p>gez. Dahlhoff                  Bürgermeister</p>	<p><b>SATZUNGSBESCHLUSS</b>                  Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken in seiner Sitzung am <b>20.06.2023</b> diese Bebauungsplanänderung und -erweiterung gem. § 10 (1) BauGB beschlossen.</p> <p>Bad Sassendorf, den 22.06.2023</p> <p>gez. Dahlhoff                  Bürgermeister</p>	<p><b>BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN</b>                  Der Beschluss dieses Bebauungsplans als Satzung gem. § 10 (1) BauGB ist am <b>17.07.2023</b> ortsüblich gem. § 10 (3) BauGB bekannt gemacht worden und wird während der allgemeinen Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten.</p> <p>Bad Sassendorf, den 19.07.2023</p> <p>gez. Dahlhoff                  Bürgermeister</p>
---	--	---	--	--	---

**Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)**

- Dach- und Fassadengestaltung
  - Glänzende Materialien, die auf das Vogelschutzgebiet wirken können, sind nicht zulässig.
  - Flachdächer sind mind. auf 50% der Dachfläche zu begrünen.
  - Dächer sind auf mind. 50% der Fläche mit Photovoltaikmodulen zu versehen.
  - Fassaden sind mind. 25% der gesamten Fassadenfläche (ohne Fenster) zu begrünen.
- Stellplätze
  - Stellplätze für PKW sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche zu gestalten.

**Sonstige Darstellungen**

- Flurgrenze
- Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
- Bemaßung von Abständen

10			
09			
08			
07			
06			
05			
04			
03			
02			
01			

Änderungen	Datum/Projekt/Gez.
------------	--------------------

Auftraggeber-Zeichnungsnummer:	Planner-Zeichnungsnummer:
-----	076-007-00-B4-01-01-00

**Satzungsfassung**

Gemeinde Bad Sassendorf  
 Eichendorffstraße 1  
 59505 Bad Sassendorf

Projekt: **Bebauungsplan Nr. 17 "Gewerbepark Lohner Klei Süd" OT Lohne**

Planinhalt: **6. Änderung und Erweiterung**

Maßstab: **1:1000**

Interne Grundlagen-Nr.:  
 1) ---  
 2) ---  
 3) ---

**HOFFMANN & STAKEMEIER** **INGENIEURE GMBH**

Königlicher Wald 7 33142 Büren Telefon 02951 / 9815-0 Telefax 02951 / 9815-50