



## PRÄAMBEL

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2019)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172).

**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618).

**Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO)** vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741).

## Festsetzungen und Zeichenerklärungen

### 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**MU** Urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO

(1) Urbane Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind

1. sonstige Gewerbebetriebe,
2. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
3. Tankstellen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO

**0,8** Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

**2,0** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO

**OK max. 105,00** Oberkante (OK) als Höchstmaß gem. § 18 BauNVO in Metern über NNH (DHHN2016)

Als Oberkante eines Gebäudes gilt die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses (Voll- und Nichtvollgeschoss).

Technisch notwendige Dachaufbauten (z.B. Aufzüge, Luftwärmepumpen, Photovoltaikanlagen) dürfen bei Flachdachgebäuden die festgesetzte OK max.-Höhe um bis zu 1,5 m überschreiten, soweit sie um ihre Höhe vom Gebäuderand an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zurückversetzt errichtet werden. Eine Ausnahme von diesem Zurücktreten ist ausschließlich für Aufzüge zulässig.

**OK 92,00** Oberkante (OK) zwingend gem. § 18 BauNVO in Metern über NNH (DHHN2016)

Als Oberkante der Tiefgarage gilt das Bauwerk einschließlich Bodensubstrat und Terrassenbelag. Ausgenommen sind Einrichtungen zur Absturzsicherung.

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

**Baulinie** gem. § 23 Abs. 2 BauNVO

**Baugrenze** gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist für insgesamt vier Terrassen bzw. Balkone (Balkone jeweils über alle Geschossebenen) zulässig. Dabei dürfen drei Terrassen bzw. Balkone eine Länge von max. 5,0 m aufweisen und eine Terrasse bzw. ein Balkon darf eine Länge von max. 8,5 m aufweisen. Eine bzw. einer der max. 5,0 m langen Terrassen bzw. Balkone darf die Baugrenze um max. 2,0 m überschreiten, alle übrigen Terrassen bzw. Balkone dürfen die Baugrenze um max. 1,0 m überschreiten. Die Regelungen des § 6 Abs. 6 Nr. 2c BauO NRW sind dabei einzuhalten; Vorbauten müssen insgesamt mindestens 2,0 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.

**Überbaubare Grundstücksflächen**

**Nicht überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 23 Abs. 5 BauNVO

### 4. Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

**Verlegung der bestehenden Abwasserkanäle**

### 5. Geh- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

**Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

**Gehrecht** zugunsten der Allgemeinheit

**Leitungsrecht** zugunsten der Gemeinde  
An der Außenseite der Tiefgaragenrampe dürfen innerhalb der mit einem Leitungsrecht belasteten Fläche Außengeräte der Luftwärmepumpe angebracht werden (Tiefe: max. 50 cm).

### 6. Maßnahmen zum Anpflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

**Dachbegrünung**  
Flachdächer (Dachneigung ≤ 15°) sind mindestens extensiv zu begrünen (u.a. mind. 8 cm starke Magersubstratauflage, Begrünung mit Sedum-Arten).  
Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausrüstung (z.B. Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln, -bänder und -höfe) ist eine vollflächige Begrünung von Dachflächen vorzunehmen. Dachbegrünungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Anlagen zur Photovoltaik sind im Bereich von Gründächern aufzuständern.

**Begrünung von Tiefgaragen**  
Nicht mit Gebäuden überbaute Dächer von Tiefgaragen sind mit einer mindestens 20 cm starken durchwurzelbaren Vegetationsschicht sowie einer Begrünung zu versehen. Die Begrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen sind Terrassenflächen und Wege, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen zulässig sind.

Geeignete Baumarten zur Bepflanzung von Tiefgaragen:  
**Kleinbäume** (Bäume 3. Ordnung)  
Zum Beispiel: Französischer-Ahorn (Acer monspessulanum), Felsenbime (Amelanchier lamarckii), Hainbuche (Carpinus betulus), Blumen-Esche (Fraxinus ornus), Zier-Äpfel (Malus spec.), Zier-Kirschen (Prunus spec.), Mehlbeere (Sorbus aria/intermedia) und ähnliche geeignete Sorten. Pflanzqualität: Hochstamm mind. 3x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 16 cm.

## 7. Sonstige Festsetzungen

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs** gem. § 9 Abs. 7 BauGB

## 8. Gestaltungsvorschriften gem. § 89 BauO NW

**FD** Flachdach

Flachdächer sind mit einer Dachneigung von maximal 15° zu errichten.

## 9. Nachrichtliche Übernahmen

**Vorhandene Abwasserkanäle** (Verlegung geplant)

**Satzung über die Gestaltung und den Schutz des Ortsbildes**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone 1 der Gestaltungssatzung für den Ortskern und unterliegt damit den Regelungen dieser Satzung.

**Überschwemmungsgebiet der Rosenaue** (außerhalb des Plangebiets)

## 10. Sonstige Darstellungen

**Bahnhofstraße** Straßenname

**Sassendorf** Gemarkung

**Flur 9** Flurgrenze und -nummer

**478** Flurstücksgrenzen und -nummern

**15** Vorhandene Bebauung außerhalb des Plangebiets mit Hausnummern

**\*90,54** Höhenpunkte mit Höhenangabe

**Geplante Bebauung**

## Hinweise

**1. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden**  
Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Trotzdem können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Ein-zelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erde-schichtlicher 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).

**2. Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen**  
Gemäß § 11 Abs. 4 BauO NW müssen Bäume, Hecken und sonstige Bepflanzungen, die aufgrund anderer Rechtsvorschriften zu erhalten sind, während der Bauausführung geschützt werden. Dies ist durch die Baulistung sicherzustellen. Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Ablagerung von Baumaterialien, Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen grundsätzlich nicht im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich stattfinden.

**3. Behandlung von Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen bei Erdarbeiten**  
Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

**4. Bodenschutz**  
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.

**5. Artenschutzregelungen**  
Die Planung ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn

- die bauvorbereitenden Maßnahmen sowie der Baubeginn außerhalb der Brutzeit (15.03.-31.07.) stattfindet.
- Nach Durchführung der bauvorbereitenden Maßnahmen ist ein Baubeginn innerhalb der Brutzeit ausnahmsweise zulässig, soweit sichergestellt wurde, dass sich zwischenzeitlich keine Arten auf dem Baugrundstück ansiedeln konnten.
- Baumfällungen sowie Gehölzschnitt gem. § 39 BNatSchG dürfen grundsätzlich nur in der Zeit 01.10.-28.02. getätigt werden.

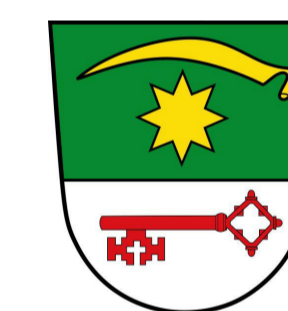
**Vermeidung von Lichtverschmutzung**  
Eine permanente Beleuchtung von Gebäuden oder Gebäudeteilen sollte vermieden werden. Soweit eine Beleuchtung von Zugängen/Zufahrten aus Sicherheitsgründen erfolgt, sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

**6. Heilquellenschutzgebiet**  
Die betrachteten Flächen liegen innerhalb der Schutzzone B des Heilquellenschutzgebiets Bad Sassendorf. Zum Schutz der Heilquellen sollten Bodeneingriffe, die die Erscher-Formation durchörtern, unabhängig von der Art der Flächennutzung vermieden werden. Die Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Sassendorf ist im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

**7. Außerstaatliche Vorschriften**  
Soweit in diesem Planverfahren auf außerstaatliche Vorschriften, wie z.B. VDI-Richtlinien oder DIN-Normen Bezug genommen wird, können diese bei der Gemeinde Bad Sassendorf Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung, Eichendorffstraße 1, 59505 Bad Sassendorf eingesehen werden.

## VERFAHRENSVERMERKE

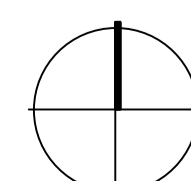
<p><b>Geometrische Eindeutigkeit:</b> Die Planunterlagen, Stand 14.07.2025 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Soest, den .....</p> <p>..... öffentl. best. Verm.-Ing.</p>	<p><b>Aufstellungsbeschluss:</b> Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 26.02.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Ortsmitte", Teilplan I, 5. Änderung, OT. Bad Sassendorf im Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Bad Sassendorf, den .....</p> <p>..... Der Bürgermeister</p>
<p><b>Veröffentlichung im Internet:</b> Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 "Ortsmitte" Teilplan I, 5. Änderung, OT. Bad Sassendorf und die Begründung wurden vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 (2) BauGB im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden gemäß § 3 (2) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit von ..... bis einschließlich ..... Gelegenheit zur Stellungnahme. Bad Sassendorf, den .....</p> <p>..... Der Bürgermeister</p>	<p><b>Satzungsbeschluss:</b> Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Ortsmitte", Teilplan I, 5. Änderung OT. Bad Sassendorf gem. § 10 (1) BauGB als Satzung nebst Begründung beschlossen. Bad Sassendorf, den .....</p> <p>..... Der Bürgermeister ..... Schriftführerin</p>
<p><b>Schlussbekanntmachung:</b> Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Ortsmitte", Teilplan I, 5. Änderung, OT. Bad Sassendorf wurde gem. § 10 (3) BauGB am 20.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Nach Ablauf einer Woche nach der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 4 "Ortsmitte", Teilplan I, 5. Änderung, OT. Bad Sassendorf in Kraft. Der Bebauungsplan Nr. 4 "Ortsmitte", Teilplan I, 4. Änderung, 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 .....</p> <p>..... Der Bürgermeister</p>	



# Bebauungsplan Nr. 4 "Ortsmitte" Teilplan I, 5. Änderung gem. § 13 BauGB

## im Ortsteil Bad Sassendorf der Gemeinde Bad Sassendorf

Übersichtsplan M. 1:5.000



Maßstab: 1:500  
Datum: 27.03.2026