

11. Bepflanzungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 und 7 BauO NRW
- Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen**  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Rasen einzusäen und mit einheimischen Sträuchern oder als Blühwiese zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig.
- Einfriedigungen**  
Als Einfriedigung entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind, auch abschnittsweise, nur Hecken aus Laub abwerfenden Gehölzen zulässig. Zäune sind nur als „versteckte“ Einfriedigung innerhalb der Heckenanpflanzungen gestattet.  
Als Einfriedigung zwischen den Grundstücken sind Hecken aus Laub abwerfenden Gehölzen zu pflanzen. Zäune sind nur als „versteckte“ Einfriedigung innerhalb der Heckenanpflanzungen erlaubt.  
Die Heckenanpflanzungen dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen das Maß von 1,0 m, gemessen von der Oberkante der jeweiligen festigten Verkehrsfläche nicht übersteigen.
- Begrünung von Dachflächen**  
Dachflächen sind zu 30 % mit einer extensiven Begrünung nachhaltig anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Ermittlung der zu begründenden Dachflächen bleiben Flächen für technische Dachaufbauten unberücksichtigt.
- Fassadenbegrünung**  
Außenwandflächen von Erdgeschoss und Obergeschoss sind zu 20 % mit nachhaltiger Fassadenbegrünung zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist. Bei der Ermittlung der Außenwandflächen bleiben Fenster- und Türöffnungen unberücksichtigt.
12. Nachrichtliche Übernahme  
**Satzung über die Gestaltung und den Schutz des Ortsbilds für den Bereich des Ortskerns**  
Die Flurstücke 64, 65, 66, 67, 68, 108, 256, 263, 264, 265, 276, 278 und 279 in der Gemarkung Sassendorf, Flur 2 liegen innerhalb der Schutzzone 1 der Gestaltungssatzung für den Ortskern und unterliegen damit den Regelungen dieser Satzung.
13. Sonstige Darstellungen
- Flurstücksgrenzen und -nummern
  - Flurgrenzen
  - vorhandene Bebauung außerhalb des Plangebiets / innerhalb des Plangebiets
  - Gebäude Abriss
  - Baumbestand
  - Straßenhöhe in Meter ü. NHN in der Fahrbahnmitte
  - Höhe des Kanaldecks und der Kanalsohle in Meter ü. NHN
  - Bemaßung von Abständen

- ### HINWEISE
- Bodendenkmalpflege**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder natur-geschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde der Gemeinde Bad Sassendorf oder der LWL - Archäologie für Westfalen - Außenstelle Olpe 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 und 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).
  - Behandlung von Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen bei Erdarbeiten**  
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.
  - 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 schädlichen Bodenveränderung nicht hervorgerufen werden.
  - Artenschutzregelungen**  
Das geplante Vorhaben 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 ist nicht zulässig. Soweit eine Beleuchtung von Zugängen/Zufahrten aus Sicherheitsgründen erfolgt, sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

### FESTSETZUNGEN

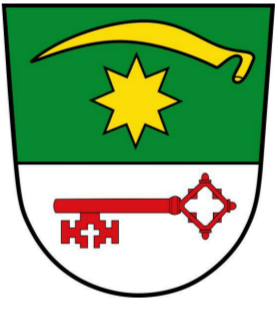
- Begrenzungslinien**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  
Allgemeines Wohngebiet (WA)  
Allgemein zulässig sind:  
1. Wohngebäude,  
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,  
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Ausnahmsweise zulässig sind:  
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
2. sonstige nicht störende Gewerbetriebe,  
3. Anlagen für Verwaltungen.  
Nicht zulässig sind:  
1. Gartenbaubetriebe und  
2. Tankstellen.  
Öffentlich geförderter Wohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)  
In Mehrfamilienhäusern mit mehr als 5 Wohneinheiten sind alle darüber hinaus gehenden Wohneinheiten so zu errichten, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**  
Grundflächenzahl  
Traufhöhe in m ü. NHN, als Höchstmaß  
Zulässige Traufhöhe  
Die Traufhöhe ist definiert durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die max. zulässige Traufhöhe gilt nicht für Dachaufbauten bzw. Dachanschnitte. Bezugshöhe der Höhenangaben ist das Landesystem DHHN2016.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**  
offene Bauweise  
Baugrenze  
überbaubare Grundstücksfläche mit Bezeichnung des jeweiligen Baufeldes  
Eine Überschreitung der Baugrenze ist für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Treppenhäuser, Hausanschlussräume) bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.  
Eine Überschreitung der Baugrenze ist für Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig.  
Eine Überschreitung der Baugrenze ist für Terrassen einschließlich ihrer Überdachung bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig.  
Jede der o.g. Überschreitungen ist nur auf einer Länge von 2/3 der jeweils zugehörigen Fassadenbreite zulässig.  
Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**  
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
Garagen, Carports, Stellplätze, Fahrrad-Stellplätze und Standort für Müllbehälter  
Stellplätze, Garagen, Carports und Müllsammelplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie der gesondert hierfür gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze (St), Garagen (Ga), Carports (Cp), Fahrräder (F-St) und Müllsammelplätze (Mu) zulässig.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Straßenbegrenzungslinie  
öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)  
Minderung des Versiegelungsgrads  
Zur Minderung des Versiegelungsgrads sind neue angelegte Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material zu errichten.
- Anpflanzgebot**  
Innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsflächen sind Bäume oder Sträucher aus standortgerechten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
**Stellplatzbegrünung**  
Je 3 hergestelltem Pkw-Stellplatz ist ein Laubbaum auf dem zugehörigen Baugrundstück in der Qualität StU 16-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
**Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**  
Unzulässigkeit fossiler Brennstoffe  
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes dürfen fossile Brennstoffe nicht verwendet werden.  
**Solardachpflicht**  
Bei der Errichtung von Gebäuden sind Photovoltaik-Module zu installieren, deren Größe mindestens 40 % der Bruttodachfläche des Hauptgebäudes entspricht. Die Photovoltaik-Anlage ist durch einen Stromspeicher von mindestens 6 kW zu ergänzen.  
**Lademöglichkeit für Elektro-Autos**  
Pro Wohngebäude ist mindestens eine Lademöglichkeit für Elektro-Autos herzustellen.  
**Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**  
Vermeidung / Verringerung von Schäden durch Starkregen  
Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind bauliche oder technische Maßnahmen zu treffen, die der Vermeidung von Schäden durch Starkregen dienen.  
Je Neubau ist eine Zisterne von mindestens 4 m³ Inhalt anzulegen, die neben der Gartenbewässerung auch der gedrosselten Einleitung von Regenwasser in die Kanalisation (bei Starkregen) dienen muss. Eine zusätzliche Grauwassernutzung im Wohnhaus ist anzustreben.  
**Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW**  
Dachform: Flachdach  
Dachform: Pultdach  
maximale Dachneigung  
Fassadengestaltung  
Fassaden sind geputzt mit hellem Farbton auszuführen. Verkleidungen in Bitumen oder Metall sind unzulässig.

### VERFAHRENSVERMERKE

<b>Geometrische Eindeutigkeit:</b> Die Planunterlage, Stand ..... entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Soest, den .....	<b>Aufstellungsbeschluss:</b> Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Landwehr“, OT. Bad Sassendorf beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Bad Sassendorf, den .....	<b>Offenlegung:</b> Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 „Landwehr“, OT. Bad Sassendorf und die Begründung lagen gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich aus. Ort und Dauer der Offenlegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... öffentlich bekannt gemacht. Bad Sassendorf, den .....	<b>Satzungsbeschluss:</b> Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Bad Sassendorf hat am ..... im Wege der Dringlichkeit gem. § 60 (1) GO NRW die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Landwehr“, OT. Bad Sassendorf gem. § 10 (1) BauGB als Satzung nebst Begründung beschlossen. Bad Sassendorf, den .....	<b>Schlussbekanntmachung:</b> Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Landwehr“, OT. Bad Sassendorf wurde gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 12 „Landwehr“, OT. Bad Sassendorf in Kraft. Der Bebauungsplan Nr. 12 „Landwehr“, 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 .....	<b>Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)</b> <b>Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)</b> <b>Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)</b> <b>Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 01.01.2024</b> <b>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)</b>
gez. .... öffentl. best. Verm.-Ing.	gez. Dahlhoff Der Bürgermeister	gez. Dahlhoff Der Bürgermeister	gez. Dahlhoff Der Bürgermeister	gez. Dahlhoff Der Bürgermeister	gez. Dahlhoff Der Bürgermeister

### PRÄAMBEL

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 „Landwehr“, OT. Bad Sassendorf wurde gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 12 „Landwehr“, OT. Bad Sassendorf in Kraft.

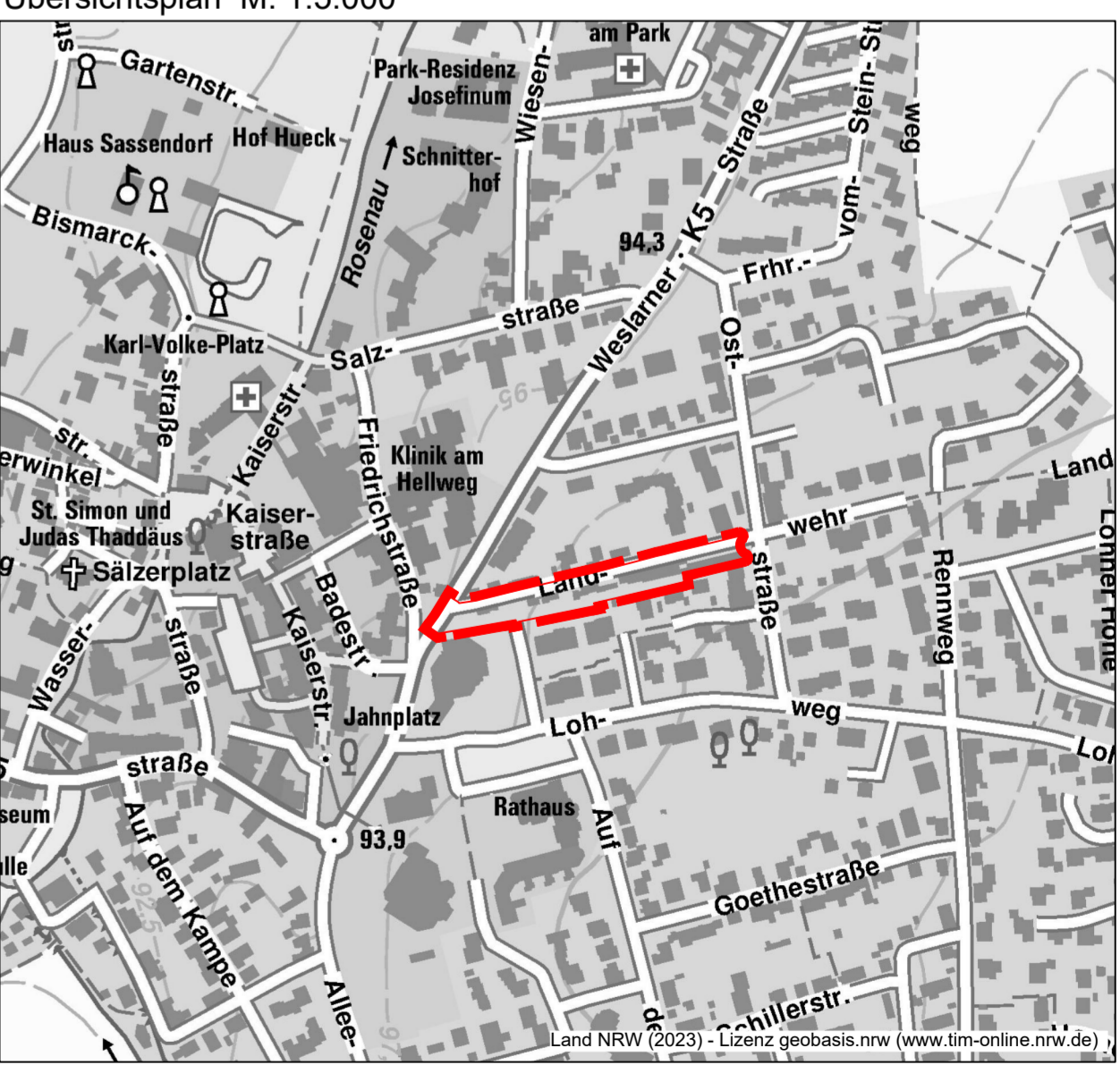


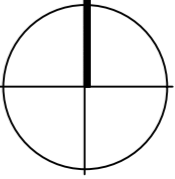
## Bebauungsplan Nr. 12 "Landwehr"

im Ortsteil Sassendorf  
der Gemeinde Bad Sassendorf

### Entwurf

Übersichtsplan M. 1:5.000





Maßstab: 1 : 500  
Datum: 21.03.2024

