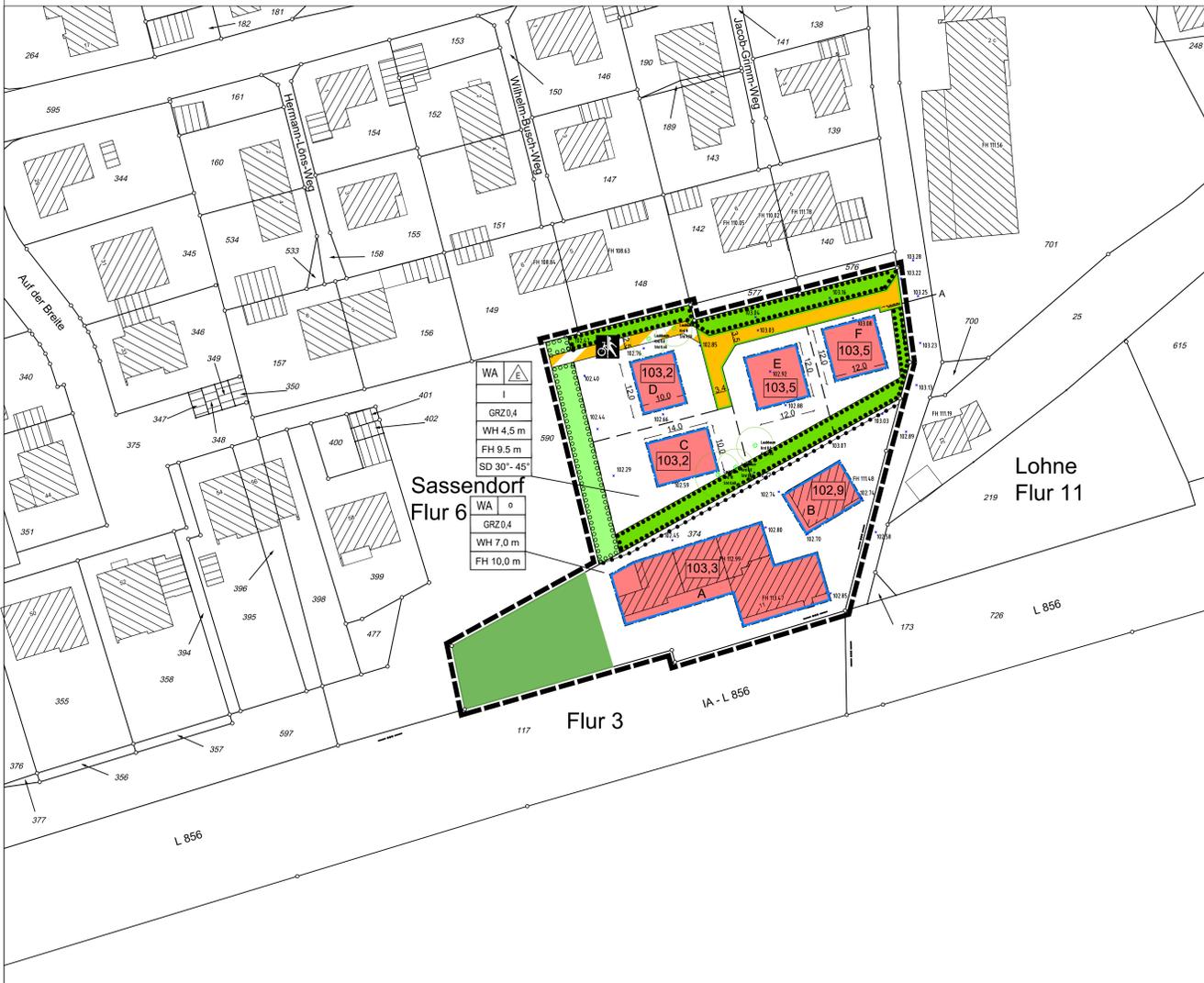


# Gemeinde Bad Sassendorf - Ortsteil Bad Sassendorf - Bebauungsplan Nr. 13 - "Auf der Breite" - 8. Änderung und Bebauungsplan Nr. 2 - "Lohner Höhe" - 1. Änderung



- ### Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.201 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.202 (BGBl. I S. 587)
  - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juni 2018 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b)
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
  - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 866 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b)
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
  - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
  - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
  - Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934)
  - Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.07.2019 (GV. NRW. S. 341).

STAND: Januar 2021

### FESTSETZUNGEN

#### Begrenzungslinien

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

#### Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

- Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:
- Wohngebäude
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen.
- Nicht zulässig sind gem. § 1(5) BauNVO:
- Gartenbaubetriebe,
  - Tierbetriebe.

#### Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl § 19 BauNVO  
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 18 BauNVO  
 Es ist nur ein Vollgeschoss zulässig.

#### Höhe der baulichen Anlage

WH 4,5 m Max. zulässige Wandhöhe § 16 BauNVO  
 FH 9,5 m Max. zulässige Firsthöhe § 16 BauNVO

Die Traufhöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut gebildet. Die Firsthöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel gebildet. Die vorgeschriebenen obersten Gebäudehöhen dürfen nur von technischen Einrichtungen, wie z. B. Schornsteinen oder Anlagen zur Energiegewinnung bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m überschritten werden.

103,2 Unterer Bezugspunkt: Höhenlage über Normalhöhennull in Metern, z.B. 103,2 m über NHN § 9 (3) BauGB  
 Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Trauf- und Firsthöhen ist die für jede überbaubare Grundstücksfläche gesondert festgesetzte Höhenlage über NHN.

#### Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen

- o offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
- E nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksflächen § 23 (1) BauNVO
- Terrassen dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen um maximal 3,00 m Tiefe überschreiten. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch die Einrichtung einer Terrassenüberdachung ist zulässig, wenn die Überschreitung nicht mehr als 30 m² Grundfläche einnimmt. Je Wohnhaus darf nur eine Terrassenüberdachung die Baugrenze überschreiten. Bauteile wie z. B. Erker, Balkone etc. die gem. BauO NRW 2017 § 6 (b) keine Abstandsflächen erzeugen, dürfen die überbaubare Grundstücksfläche überschreiten.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

#### Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Die mit „A“ gekennzeichneten Flächen innerhalb der Verkehrsfläche sind an Tagen der Müllabfuhr zum Abstellen von Müllcontainern und Wertstoffcontainern bestimmt.
- Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- ♿ Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg § 9 (1) Nr. 11 BauGB

#### Grünflächen § 9 (1) Nr. 15

■ Private Grünfläche

#### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

- Pro Grundstück ist mindestens 1 Baum anzupflanzen. Die Position des Baumes auf dem Grundstück ist frei wählbar. Die verwendeten Pflanzen müssen einheimische Laubgehölze sein.
- Öffentliche Grünflächen zum Anpflanzen einer mehrreihigen, lebensraumtypischen Hecke mit Überhältern;
- Die verwendeten Pflanzen müssen einheimische Laubgehölze sein, es müssen verschiedene Gehölzarten verwendet werden.
- Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

#### Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

A-F Baulandkennzeichnung aus Lärmzeichnungsplan  
 Passiver Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärm § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Bei der Planung/Errichtung von Gebäuden mit Wohnnutzungen ist zur Sicherung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Verkehrslärm baulicher Schallschutz erforderlich. In den Rastermarken der schallschützenden Unternehmung der DEKRA Automobil GmbH Bericht-Nr. 21468/31342/253144176-B02 zum geplanten Wohngebiet sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gem. DIN 4109-2:2018-01 aufgeführt.

Im Rahmen der Realisierung eines Bauvorhabens ist vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechend der maßgeblichen Außenlärmpegel dimensioniert werden.

Bei schutzbedürftigen Räumen, vor denen höhere Beurteilungspegel als 45 dB(A) im Nachtzeitraum anliegen, sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Bei einem Bauvorhaben mit schutzbedürftigen Räumen (gem. DIN 4109) im Bau-fenster F sind im Rahmen der Planungen Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der zulässigen Werte für kurzzeitige Geräuspeitzellen gem. TA Lärm fachgerecht zu ermitteln und bei der Errichtung des Gebäudes zu realisieren.

#### Gestaltungsfestsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauONW

Zuwegungen und Stellplätze sind mit Filtersteinen oder Pflastersteinen mit Raserfugen oder auch als wassergebundene Decke auszuführen. Eine völlig geschlossene Verriegelung in Asphalt oder Beton ist nicht gestattet.

Dächer mit einer Dachneigung < 10° sind zu begrünen.

SD 30° - 45°-Zulässige Dachform ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30° - 45°.

#### Sonstige Planzeichen § 16 (5) BauNVO

--- Abgrenzung des Maßes der Nutzung

#### Zusätzliche Darstellungen und Erläuterungen (keine Festsetzungen)

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- 374 Flurstücknummer
- Vorhandenes Gebäude
- Vorhandenes Nebengebäude
- Sassendorf Gemarkung
- Flur 6 Flurbezeichnung
- Auf der Breite Straßenname
- geplante Grenze (unverbindliche Darstellung)
- 14,0 Bemaßung
- X 102,59 Höhenpunkt mit Höhe
- Vorhandener Baum mit Kronenbereich

#### Hinweise

- 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 schließlichen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
- Alle bauvorbereitenden Maßnahmen sowie der Baubeginn müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) und Gehölzmaßnahmen 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 auf europäische, nicht planungsrelevante Vogelarten zu minimieren. 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.
- Bei der Durchführung von Bauvorhaben ist darauf zu achten, ob der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfallungen hinweist oder verlässliche Gegenstände beobachtet werden. Ist dies der Fall, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmitteleinsatz ist über die Gemeinde Bad Sassendorf zu verständigen.
- 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) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Ope (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 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 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

### VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat nach § 13 a i.V.m. § 2 (1) BauGB am ..... die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Bad Sassendorf, den .....  
 Der Bürgermeister

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

Bad Sassendorf, den .....  
 Der Bürgermeister

Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NW und § 2 und § 10 BauGB hat der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf am ..... die Änderung dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom ..... Bad Sassendorf, den .....  
 Der Bürgermeister

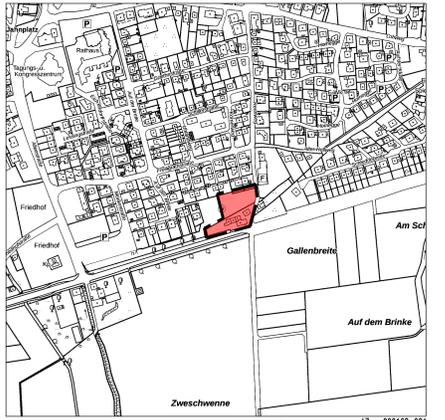
Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Bad Sassendorf in Kraft.

Bad Sassendorf, den .....  
 Der Bürgermeister

Die Planunterlagen (Stand 09.2020) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den .....  
 Öffentl. best. Verm.-Ing.

**GEMEINDE BAD SASSENDORF**  
**Ortsteil Bad Sassendorf**  
 B-Plan Nr. 13 "Auf der Breite"  
 8. Änderung  
 sowie B-Plan Nr. 2 "Lohner Höhe"  
 1. Änderung



Übersichtsplan / Geltungsbereich M: 1: 5000  
 Stand : 24.02.2021  
 AZ : 200168-001  
**Ludwig und Schaefer**  
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
 Festlegungs-Nr. 18 Fax: 02921 73602-0 www.ludwig-schaefer.de  
 50624 Soest Fax: 02921 73602-30 post@ludwig-schaefer.de