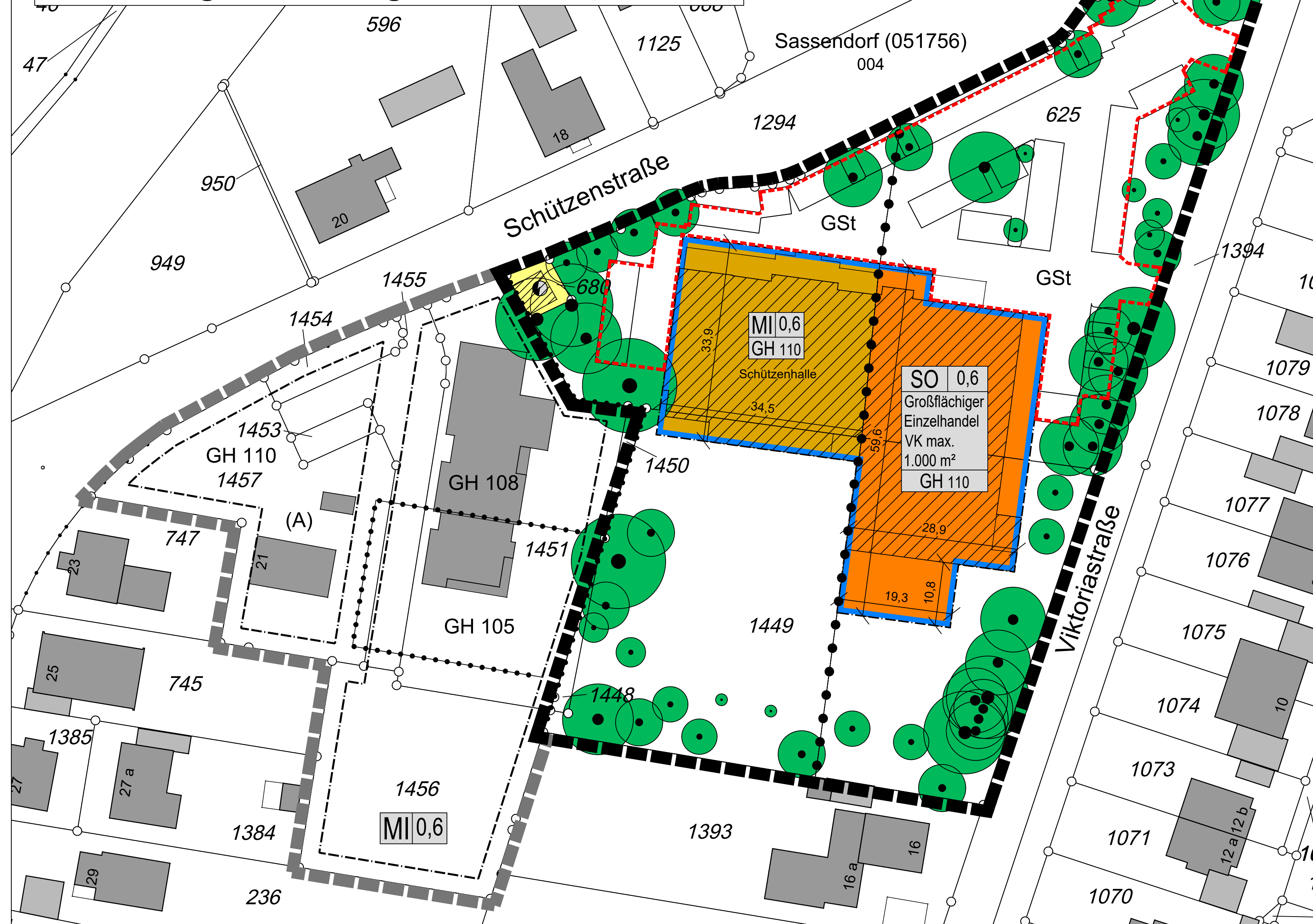


Bebauungsplan Nr. 26 "An der Schützenhalle"

1. Änderung/Erweiterung



VERFAHRENSVERMERKE

Geometrische Eindeutigkeit: Die Planunterlage, Stand entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Soest, den	Aufstellungsbeschluss: Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „An der Schützenhalle“, OT. Bad Sassendorf beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht. Bad Sassendorf, den	Offenlegung: Der Entwurf der 1. Änderung des des Bebauungsplans Nr. 26 „An der Schützenhalle“, 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
gez. öffentl. best. Verm.-Ing.	gez. Dahlhoff Der Bürgermeister	gez. Dahlhoff Der Bürgermeister
Satzungsbeschluss: Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Bad Sassendorf hat am im Wege der Dringlichkeit gem. § 60 (1) GO NRW die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „An der Schützenhalle“, OT. Bad Sassendorf gem. § 10 (1) BauGB als Satzung nebst Begründung beschlossen. Bad Sassendorf, den	Schlussbekanntmachung: Der Beschluss über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „An der Schützenhalle“, OT. Bad Sassendorf wurde gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 26 „An der Schützenhalle“ - 1. Änderung, OT. Bad Sassendorf in Kraft. Der Bebauungsplan Nr. 26 „An der Schützenhalle“ - 1. Änderung, OT. Bad Sassendorf einsch. Begründung liegen ab dem heutigen Tage während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Bad Sassendorf zu jedermanns Einsicht aus. Bad Sassendorf, den	
gez. Dahlhoff Der Bürgermeister	gez. Heid Schriftführerin	
Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am den Dringlichkeitsbeschluss genehmigt. Bad Sassendorf, den		
gez. Dahlhoff Der Bürgermeister	gez. Heid Schriftführerin	gez. Dahlhoff Der Bürgermeister

PRÄAMBEL

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)
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)
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)
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
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

Festsetzungen im Geltungsbereich der 1. Änderung/Erweiterung

- Begrenzungslinien
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 6 und 11 BauNVO)
 - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - Zulässig:
 - Wohngebäude,
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe und
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Nicht zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen und
 - Vergnügungstätten.
 - Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
 - Das Baugebiet dient der Unterbringung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche (VK) von maximal 1.000 m².
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)
 - 0,6 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 - GH 110 Maximale Gebäudehöhe (GH) in Metern über Normalhöhennull (DHHN2016), als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - Die festgesetzten Gebäudehöhen können für technische Anlagen (wie zum Beispiel Zu- und Abluftanlagen, Fahrstuhlüberfahrten, Solaranlagen, etc.) um bis zu 2,5 m überschritten werden. Die technischen Anlagen müssen entsprechend ihrer jeweiligen Höhe von der nächstgelegenen Gebäudekante des Geschosses abgedeckt realisiert werden und dürfen mit Ausnahme von Solaranlagen maximal 10 vom Hundert der Dachflächen bedecken. Die Dach- und Technikaufbauten mit Ausnahme von Solaranlagen sind gruppiert anzuordnen. Freistehende Antennenanlagen sind unzulässig.
- Bauweise und überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
- Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Erhaltung: Bäume

Erhaltung von Bäumen
Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

7. Gemeinschaftlich genutzte Stellplatzanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

- Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
- In den Baugebieten sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der für Stellplätze ausgewiesenen Fläche zulässig.

Sonstige Darstellungen

- Vorhandene Bebauung
- Vorhandene Parkplätze
- Straßennamen
- Flurstücksgrenzen, -nummern und Grenzpunkte
- Gemarkung und Flur
- Bemaßung in Metern

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26

- Begrenzungslinien
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 6 und 11 BauNVO)
 - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zulässig.
 - Besondere Festsetzung (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)
 - Wohnnutzungen sind ausschließlich innerhalb der mit (A) bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,6 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 - GH 111 Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull, als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - Die festgesetzten Gebäudehöhen können für technische Anlagen (wie zum Beispiel Zu- und Abluftanlagen, Fahrstuhlüberfahrten, Solaranlagen, etc.) um bis zu 2,5 m überschritten werden. Die technischen Anlagen müssen entsprechend ihrer jeweiligen Höhe von der nächstgelegenen Gebäudekante des Geschosses abgedeckt realisiert werden und dürfen mit Ausnahme von Solaranlagen maximal 10 vom Hundert der Dachflächen bedecken. Die Dach- und Technikaufbauten mit Ausnahme von Solaranlagen sind gruppiert anzuordnen. Freistehende Antennenanlagen sind unzulässig.
- Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)
 - Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)
 - Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Wenn die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete überschritten werden, ist durch bauliche Maßnahmen (wie verglaste Vorbauten, Doppelfassaden u. a.) sicherzustellen, dass diese Immissionsrichtwerte 50 cm vor zu öffnenden Fenstern von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen eingehalten werden.
 - Durch bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen ist sicherzustellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittlungspegel gemäß der VDI-Richtlinie 2719, August 1987, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") führt:

Raumart	Mittlungspegel
1. Schlafräume nachts	
1.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2 in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2. Wohnräume tagsüber	
2.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2 in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragssäle, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2 Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dies nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenwänden, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wenn der maßgebliche Innenschallpegel bei teilgeöffnetem Fenster überschritten wird, ist dieser durch den Einbau von schalldämmten Lüftungssystemen zu gewährleisten. Freisitze wie Terrassen und Balkone sind ausschließlich im Schallschatten an den verkehrslärmabgewandten Gebäudewest- und -südsseiten zulässig.

6. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Pro sechs hergestellte Stellplätze ist mindestens ein standortheimischer Baum (wie Spitzahorn, Rotbuche oder Stieleiche u. a.) anzupflanzen.

Das Mischgebiet ist mit einer mindestens 1 m hohen standortheimischen Hecke (wie Rotbuche, Liguster u. a.) entlang der Schützenstraße einzuzüchten. Die Hecke darf zu Gunsten von Zufahrten unterbrochen werden.

Die anzupflanzenden Bäume und Hecken sind dauerhaft zu erhalten. Bei deren Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:1 zu leisten.

HINWEISE

Landschaftsplanerische Hinweise / Artenschutzrechtliche Ge- und Verbote
Für Gehölzrودungen und Baufeldfreimachungen sind die Verbotfristen gemäß § 39 BNatSchG (01. März bis 30. September) zu berücksichtigen.
Bei unvermeidbaren Baumfällungen ist vor Beginn immer durch einen Fachmann eine Überprüfung der Bäume auf Höhlen, Spalten und Risse sowie auf Horstbäume hin vorzunehmen (auch hinsichtlich des potenziellen Vorkommens von Vögeln, Fledermäusen oder Kleinsäugetern).
Heilquellenschutzgebiet
Das Plangebiet befindet sich vollständig in Zone B des Heilquellenschutzgebietes Bad Sassendorf. Die Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Sassendorf ist im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.
Satzung über die Gestaltung und den Schutz des Ortsbildes
Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone (Zone 2) der Gestaltungssatzung. Die Gestaltungssatzung ist im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.
Bodendenkmäler
Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 26 wurden bei archaischen Untersuchungen Reste einer linearbandkeramischen Siedlung errögen. Es ist zu vermuten, dass sich der Siedlungsplatz weiter bis in den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans ausdehnt. Innerhalb des Planbereichs liegen somit Vermutete Bodendenkmäler i. S. d. § 2 Abs. 5 S. 2 DSchG NW vor, die bei allen öffentlichen Planungen und Maßnahmen genauso zu behandeln sind wie eingetragene Bodendenkmäler (§ 3 DSchG NW).
Im Vorfeld oder im Rahmen notwendiger Bodeneingriffe werden voraussichtlich archaische Maßnahmen notwendig sein. Die LWL-Archäologie für Westfalen ist frühzeitig zur Entscheidung über die Maßnahmen und zur Sicherung der Planungssicherheit in die konkreten Planungen miteinzuziehen. Die Kosten für die Maßnahmen werden gemäß „Veranlassungsprinzip“ (§ 27 Abs. 1 DSchG NW) zu Lasten des Vorhabenträgers gehen und voraussichtlich von einer archaischen Fachfirma durchgeführt werden müssen.
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen 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 Unteren Denkmalbehörde (Tel.: 02921 - 103 3411) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750), 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 freigeigt 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 (§ 8 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).
Verwendung von Mutterboden
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 Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
VDI 2719
Die VDI 2719 kann in der Gemeinde Bad Sassendorf, Eichendorffstraße 1, 59505 Bad Sassendorf, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Bebauungsplan Nr. 26 "An der Schützenhalle" 1. Änderung/Erweiterung

im Ortsteil Sassendorf der Gemeinde Bad Sassendorf

Entwurf

Übersichtsplan M. 1:5.000

