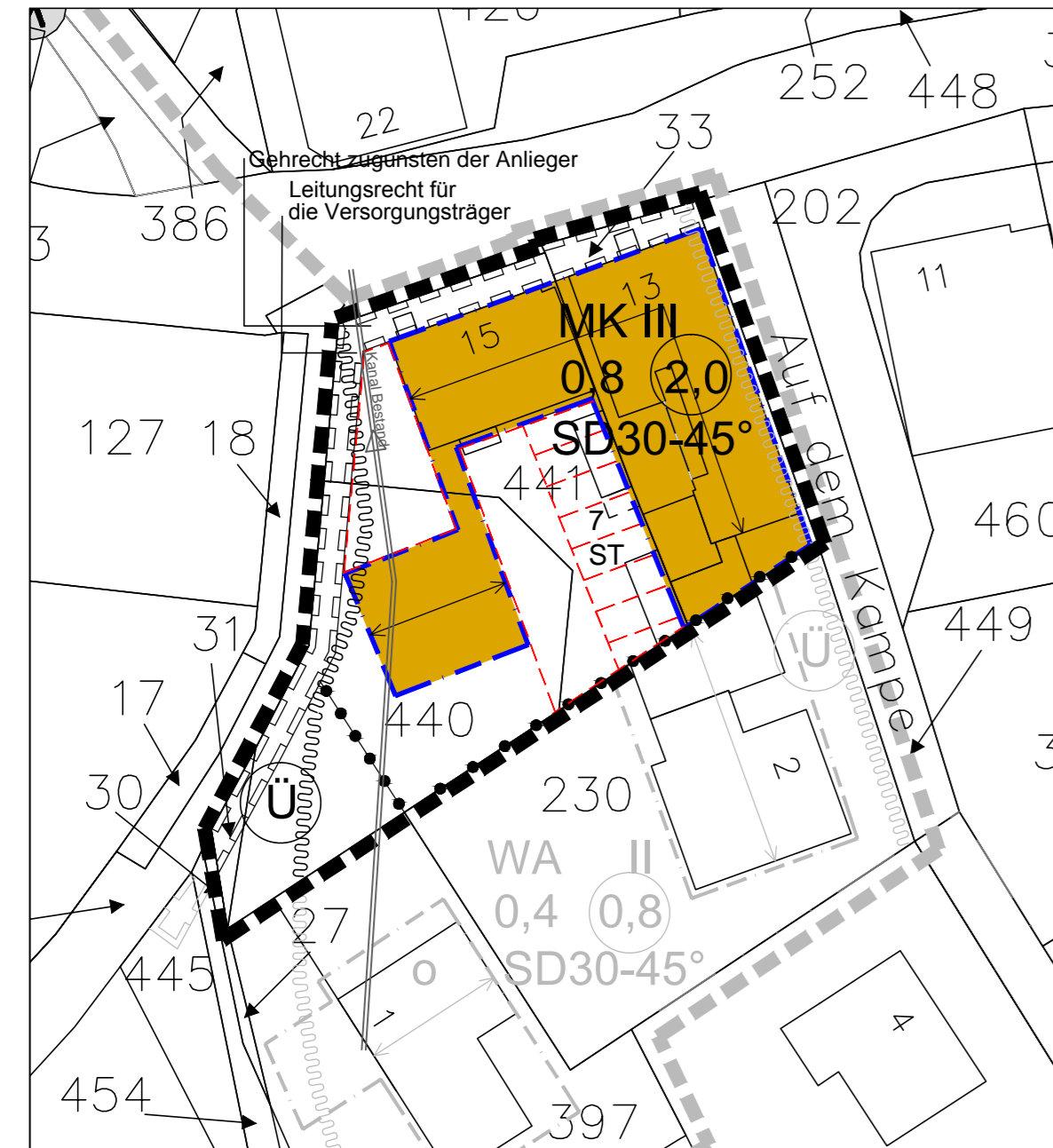


Bebauungsplan Nr. 4 "Sanierung Ortsmitte" Teilplan I, Ortsteil Bad Sassendorf, 2. Änderung, M 1:500



Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan



2. Änderung

**Verfahrensvermerke**

Hinweis:  
Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird verzichtet.

**KARTOGRAPHISCHE DARSTELLUNG**  
Stand der Planunterlagen: .....  
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom .....  
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den .....

i.A.  
.....

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat in seiner Sitzung am ..... die 2. (beschleunigte) Änderung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.  
Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Sassendorf, den .....

.....  
Bürgermeister

**OFFENLEGUNGSBESCHLUSS**  
Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde am ..... gem. § 3 (2) BauGB vom Rat der Gemeinde Bad Sassendorf beschlossen.

Bad Sassendorf, den .....

.....  
Bürgermeister

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Die Behörden wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... am Verfahren beteiligt. Ort und Zeit der Auslegung sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Sassendorf, den .....

.....  
Bürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Gemeinde Bad Sassendorf am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden.

Bad Sassendorf, den .....

.....  
Bürgermeister

**BEKANNTMACHUNG**  
Gem. § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr.4 "Sanierung Ortsmitte" Teilplan I - 2. (beschleunigte) Änderung am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan hat am ..... Rechtskraft erlangt.

Bad Sassendorf, den .....

.....  
Bürgermeister

**I. 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  
**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 gleichgewichtig sein.  
 (2) Zulässig sind:  
 1. Wohngebäude,  
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,  
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
 4. Anlagen für Verwaltungen sowie 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.

**0,8** Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO  
**2,0** Geschossflächenzahl gem. §§ 16 und 20 BauNVO  
**FHmax.** Höhe baulicher Anlagen: hier maximale Firsthöhe 105,50 m über NHN gem. § 16 (3) Nr.2 BauNVO  
**WH** Höhe baulicher Anlagen: hier Wandhöhe über NHN gem. § 16 (3) Nr.2 BauNVO  
 Baulinie 1: Wandhöhe Tiefgarage 91,87 m über NHN  
 Baulinie 2: Wandhöhe EG/1.OG 98,72 m über NHN  
 Baulinie 3: Wandhöhe 2.OG 101,82 m über NHN  
 Baulinie 4: Wandhöhe 3.OG 104,26 m über NHN  
 Für die Baugrenzen gelten folgende Wandhöhen:  
 Wandhöhe Tiefgarage max. 92,00 m über NHN  
 Wandhöhe EG/1.OG max. 99,00 m über NHN  
 Wandhöhe 2.OG max. 102,00 m über NHN  
 Wandhöhe 3.OG max. 104,50 m über NHN

**Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 23 BauNVO  
**Baulinie** gem. § 23 (2) BauNVO  
**Baugrenze** gem. § 23 (3) BauNVO  
 überbaubare Grundstücksfläche  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO  
 Die Anlage von Tiefgaragen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**  
 Flächen, die mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belasten sind gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB  
**G** Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit  
**L** Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde

**Nachrichtlich übernommene Festsetzungen** gem. § 9 (4) BauGB  
**Ü** Gesetzliches Überschwemmungsgebiet gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

**II. Sonstige Darstellungen**

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4  
 Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer  
 geplanter Abbruch vorhandenes Gebäude  
 geplantes Gebäude

**III. Hinweise**

1. 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.  
 Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Okt. und dem 28. Feb. durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiersnutzung durch Vögel sind.  
 Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung, etc.) sollen auf vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

2. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, auch auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe, Tel. 02761/93750, E-Mail: lwl-archaeologie-olpe@lwl.org 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 Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen. (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

**Übersichtsplan - ohne Maßstab**

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit geltenden Fassung.  
 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zurzeit geltenden Fassung.  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58) in der zurzeit geltenden Fassung.  
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) in der zurzeit geltenden Fassung.  
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) in der zurzeit geltenden Fassung.

10		
09		
08		
07		
06		
05		
04		
03		
02		
01		
Änderungen		Datum Projektl. / gez.

Auftraggeber-Zeichnungsnummer: \_\_\_\_\_ Planer-Zeichnungsnummer: **076-006-00-B3-01-00-00**

**Entwurf**

Gemeinde Bad Sassendorf  
 Eichendorffstraße 1  
 59505 Bad Sassendorf

Plotname 076-004-00-B3-01-00-00.plt  
 Datum 24.05.2018  
 Blattgröße L/B 0,837/0,37  
 Projektleiter: Ca. gez.: Ma/Va

Auftraggeber **Gemeinde Bad Sassendorf**  
 Eichendorffstr. 1  
 59499 Bad Sassendorf

Projekt **Bebauungsplan Nr. 4 "Sanierung Ortsmitte" Teilplan I**

Maßstab **1:500**

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

Planinhalt **2. (beschleunigte) Änderung gem. § 13a BauGB**

**HOFFMANN & STAKEMEIER** **INGENIEURE GMBH**  
 Königlicher Wald 7 33142 Büren Telefon 02951 / 9815-0 Telefax 02951 / 9815-50