

# Gemeinde Bad Sassendorf

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Sanierung Ortsmitte“, Teilplan II

### Gebietsabgrenzung:

im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 212, querend in gerade Linie das Flurstück 162 auf die westliche Grenze des Flurstückes 234 (Gartenstraße);  
 im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstückes 234 (Gartenstraße);  
 im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 467 (Kaiserstraße);  
 im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes 214, durch die nördliche Grenze des Flurstückes 174 und durch die östliche Grenze des Flurstückes 723 (Bahnlinie).

Größe des Plangebietes: 0,48 ha

Gemarkung: Sassendorf

Flur: 7

Flurstück: 162 tlw., 205, 206

### Bestandteile der Bebauungsplanänderung:

- A. Zeichnerische Festsetzungen
- B. Rechtsgrundlagen
- C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
- D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

### Beigefügt ist dieser Bebauungsplanänderung:

- Begründung
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Höhe Landschaftsarchitekten, Bielefeld, Juli 2018

### A. Zeichnerische Festsetzungen



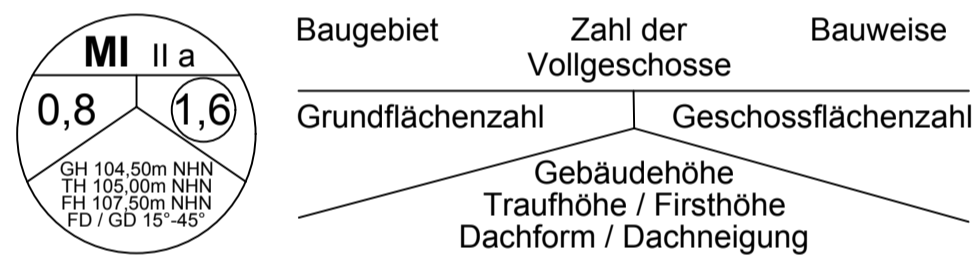
### B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);  
 Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);  
 Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);  
 Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);  
 Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch § 90 Absatz 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162);  
 Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90);  
 Das Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934);  
 Anmerkung:  
 Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 86 BauO NRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gem. § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

### C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

**C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO**  
 - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gem. § 9 (7) BauGB

**C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO**  
 Beispiel Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise



**MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO**

Zulässig sind gem. § 6 (2) Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO:  
 Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
 Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO:  
 Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO.  
 Unzulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 6 (3) BauNVO:  
 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO.

**C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO**

**Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse**  
 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)  
 1,6 maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)  
 II zwei Vollgeschosse als Höchstmaß  
**Höhe der baulichen Anlagen**  
 Die maximale Gebäudehöhe beträgt 104,50 m über NHN (NHN-Höhenpunkt). Die Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss / Attika gemessen.  
 Die maximale Traufhöhe beträgt 105,00 m über NHN (NHN-Höhenpunkt). Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.  
 Die maximale Firsthöhe beträgt 107,50 m über NHN (NHN-Höhenpunkt). Als Firstpunkt gilt der Schnittpunkt der Dachflächen.  
 Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlage darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen um 1,00 m überschritten werden, wobei ein Rücksprung von der Außenkante der Attika eingehalten werden muss.

**C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB**

- a abweichende Bauweise  
 In Abweichung von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit größeren Abmessungen (Länge und Breite) als 50,00 m zulässig.
- Baugrenze  
 Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Grund- und Geschossflächenzahl nicht entgegensteht.
- überbaubare Grundstücksfläche  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

**C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB**

Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten Straßengrenzlinie entlang der Kaiserstraße und Gartenstraße sind Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen nicht zulässig.

**C.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB**

- Straßengrenzlinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**C.7 Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB**

- Private Grünflächen

**C.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 25 BauGB**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB  
 zu erhaltender Baum (nicht lagegenau)

**C.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB**

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- GF Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit

**C.9 Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauO NRW (Örtliche Bauvorschriften)**

**Dachform / Dachneigung**  
 Als Dachform sind Flachdächer (FD) und geneigte Dächer (GD) mit einer Dachneigung von 15°-45° zulässig.  
**Begrünung der Baugrundstücke**  
 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, sofern nicht durch Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen oder Carports genutzt, gärtnerisch anzulegen. Es ist eine Begrünung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern vorzusehen. Die Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum ist ausschließlich mit lebenden Hecken zulässig.

### D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

- z.B. Maßzahl (in m)
- vorhandene Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandene Flurgrenze
- 206 Flurstücksnummer
- Bodendenkmäler**  
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenbefunde, 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 Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, in der Wüste 4, 57462 Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

**Geometrische Eindeutigkeit**  
 Die Planunterlagen, Stand Mai 2018 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung.  
 Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.  
 Bad Sassendorf, den .....  
 Vermessungsbüro Ludwig und Schwefer ObVI

**Aufstellungsbeschluss**  
 Dieser Bebauungsplanänderung ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Gemeinde Bad Sassendorf vom ..... aufgestellt worden.  
 Der Beschluß wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
 Bad Sassendorf, den .....  
 Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Bad Sassendorf hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom ..... bis zum ..... gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.  
 Bad Sassendorf, den .....  
 Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
 Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) vom Rat der Gemeinde Bad Sassendorf vom ..... als Satzung beschlossen worden.  
 Bad Sassendorf, den .....  
 Bürgermeister

**Übereinstimmung**  
 Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Offenlegungsexemplar einschließlich der nach der Offenlegung erfolgten Änderungen wird bescheinigt.  
 Bad Sassendorf, den .....  
 Bürgermeister

**Schlussbekanntmachung/Rechtskraft**  
 Dieser beschlossene Plan mit Begründung liegt gem. § 10 (3) BauGB ab zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.  
 Mit Bekanntmachung vom ..... tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.  
 Bad Sassendorf, den .....  
 Bürgermeister

**Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen bei Abbruch von Gebäuden**  
 Um ein Töten und Verletzen von Breitflügelfledermaus, Großer Bartfledermaus und Zwergfledermaus zu vermeiden sollen Abbrucharbeiten außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen, im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März durchzuführen.  
 Der vorhandene Gebäudebestand ist zeitnah vor dem Abbruch auf einen aktuellen Besatz durch einen Fachgutachter zu untersuchen. Sollte ein Besatz festgestellt werden, muss bis zum Verlassen der Strukturen durch die Tiere gewartet werden.  
 Abbrucharbeiten innerhalb der Wochenstubezeit (Anfang Mai - Ende August) sind nur möglich, wenn im Rahmen einer fachgutachterlichen Kontrolle ein Besatz durch Fledermäuse sicher ausgeschlossen werden kann. Sollten im Zuge der Kontrolle ein Fledermausbesatz oder eindeutige Hinweise auf einen ehemaligen Besatz festgestellt werden, sind geeignete Ersatzmaßnahmen durch den Gutachter zu treffen.

**Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen bei Fäll- und Rodungsarbeiten**  
 Die Fällung / Rodung der im Plangebiet vorhandenen Gehölze ist im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen. Im Zeitraum von 1. März bis 30. September ist eine Beseitigung von Gebüsch und Hecken aus Gründen des Vogelschutzes nicht gestattet. Sollte eine Inanspruchnahme der Bäume im Zeitraum von 1. März bis 30. September notwendig sein, muss vor der Fällung durch einen Gutachter sichergestellt werden, dass keine Vogelbruten an den Bäumen befinden. Wird keine Vogelbrut festgestellt, dürfen die Bäume im Anschluss entfernt werden. Wird ein Besatz festgestellt, muss bis zu der Beendigung der Brut und Jungenaufzucht gewartet werden.

**Notwendigkeit und Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse**  
 Kurzfristig, im Rahmen der Abbruch- und Bauphase, können die Gebäude im bzw. in der Umgebung des Plangebiets sowie die Gehölze im Untersuchungsgebiet den Verlust an potenziellen Quartierstandorten auffangen. Um den Quartierpool jedoch langfristig zu erhalten und zu erweitern, muss für nachweislich genutzte Gebäudequartiere ein Ersatz in Form von Fledermausfassadenquartieren bei der Planung neuer Gebäude berücksichtigt werden. Ob diese Notwendigkeit besteht, wird durch einen kontrollierenden Gutachter zeitnah zum Gebäudeabbruch bestimmt.

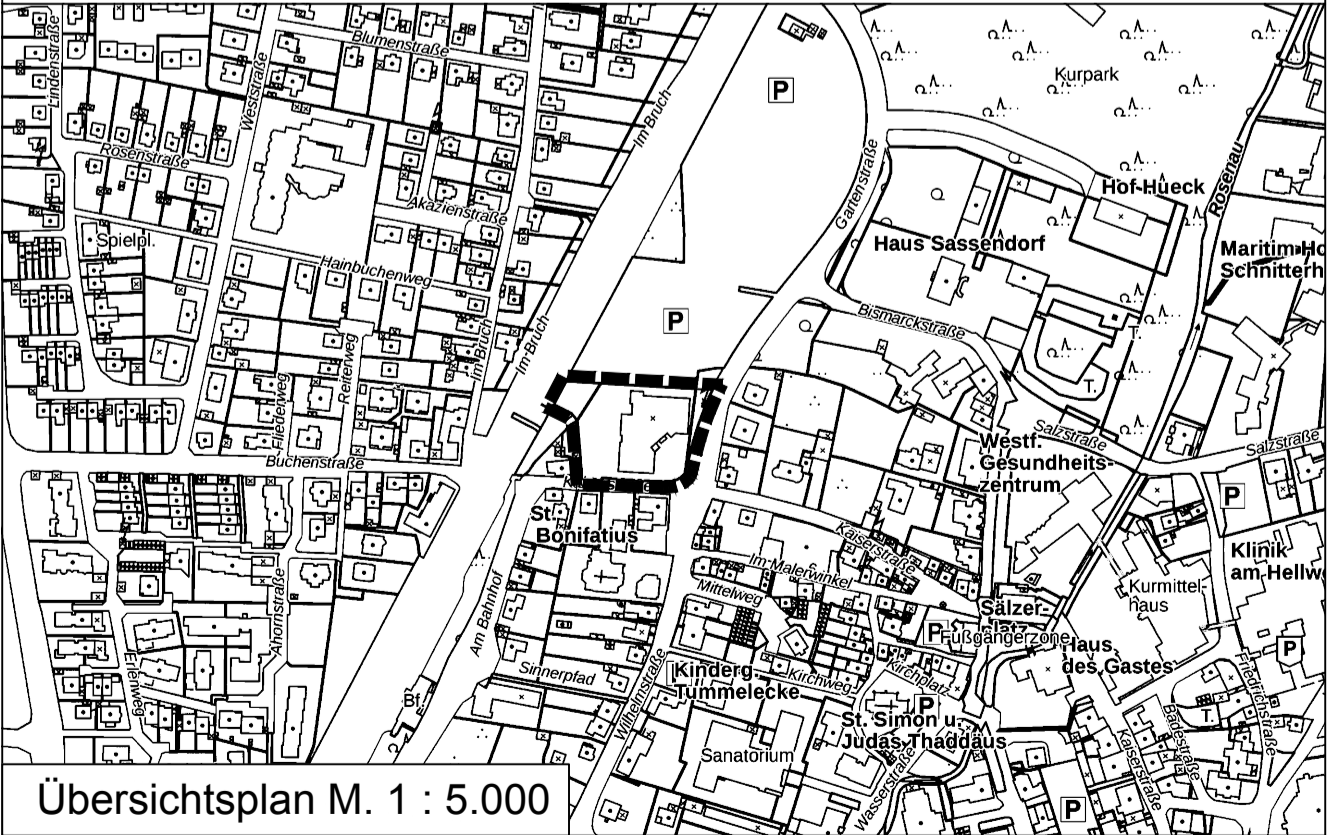
**Schutz europäischer Vogelarten**  
 Zum Schutz europäischer Vogelarten sind Gehölzschnitte nicht zwischen dem 1. März und 30. September durchzuführen. Sind Fäll- / Rodungs- und Abbrucharbeiten innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln nicht zu vermeiden, ist vor Beginn der Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Bruten an den Gehölzen und Gebäuden stattfinden.

**Heilquellenschutzgebiet**  
 Das Plangebiet befindet sich vollständig in Zone III und Zone B des Heilquellenschutzgebietes Bad Sassendorf. Die Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Sassendorf ist im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

# Gemeinde Bad Sassendorf

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Sanierung Ortsmitte“, Teilplan II Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Verfahrensstand:  
 Beteiligung der Öffentlichkeit - öffentliche Auslegung - gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000  
 Maßstab im Original 1 : 500  
 19.07.2018  
 Norden