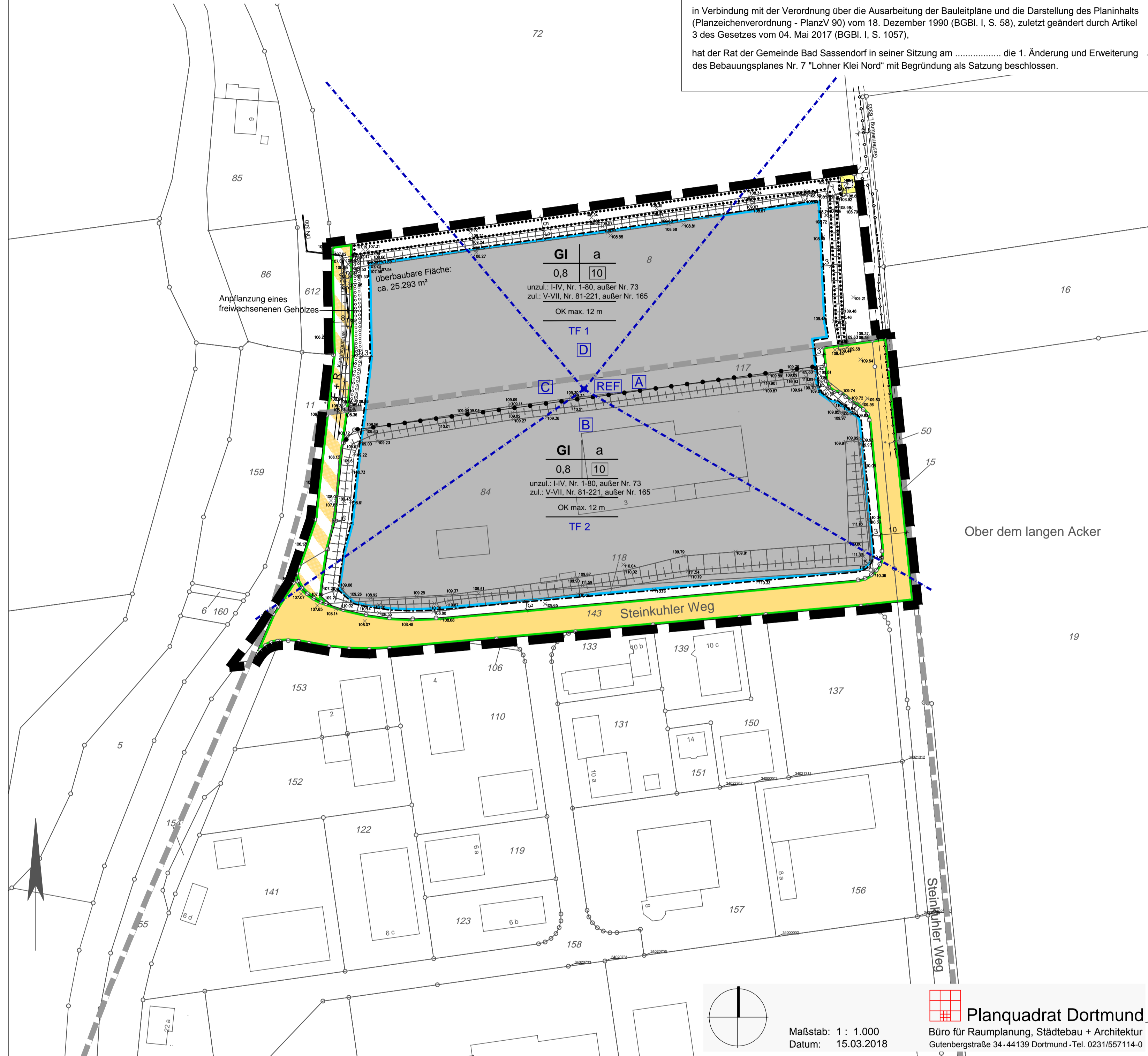


Bebauungsplan Nr. 7 "Lohner Klei Nord" 1. Änderung / Erweiterung



PRÄAMBEL

Aufgrund
§ 7 der 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. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90),
§ 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786),
in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057),
hat der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf in seiner Sitzung am die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Lohner Klei Nord" mit Begründung als Satzung beschlossen.

FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO)

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 16-21 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

10 Baumassenzahl (BMZ)

OK max. 12 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß über angrenzender erschließender Straße

Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

a offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie
— öffentliche Verkehrsfläche
F+R Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

☉ Fläche für eine Gasanlage

Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zulässigkeit der Betriebe und Anlagen nach Abstandsliste 2007
Das Industriegebiet GI wird nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften eingeschränkt.

In dem Industriegebiet GI sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-IV (Iff. Nr. 1-90) des Anhangs 1 des Abstandsverlasses des MURL 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebsarten der Iff. Nr. 73 (Abstandsklasse IV), soweit nur nicht gefährliche Abfälle zwischengelagert werden, wenn die Zulässigkeit des Vorhabens im erforderlichen Zulassungsverfahren nachgewiesen wird und schädliche Umwelteinwirkungen insbesondere in schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

In dem Industriegebiet GI sind Betriebsarten der Iff. Nr. 165 (Abstandsklasse VI) unzulässig. Die Abstandsliste 2007 gehört als Anhang zum Bebauungsplan.

Ausschluss von Betrieben und Betriebsbereichen nach Störfall-Verordnung
Im GI-Gebiet sind Betriebe und Anlagen mit Betriebsbereichen i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG ausgeschlossen, in denen die gefährlichen Stoffe der Klassen I, II, III und IV gemäß dem Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit in der 2. überarbeiteten Fassung vom November 2010 in Mengen vorhanden sind, die in Anhang I, Spalte 4 der 12. BImSchV genannten Mengenschwellen erreichen oder überschreiten.

Für andere Stoffe des Anhangs I der 12. BImSchV ist entsprechend ihrer physikalischen, chemischen und toxischen Eigenschaften eine Orientierung an den in dieser Festsetzung genannten Leitstoffen vorzunehmen. Ausnahmsweise sind Betriebsbereiche i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG zulässig, wenn im Zulassungsverfahren durch Gutachten eines nach § 29a BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen die angemessenen Abstände ermittelt werden und der Nachweis erbracht wird, dass durch Ansiedlung kein planerischer Konflikt i.S.d. § 50 Abs. 1 BImSchG hervorgerufen wird.

Ausschluss von Betrieben und Betriebsarten mit der Produktion und/oder Verarbeitung von wassergefährdenden Stoffen
Im GI-Gebiet sind Betriebe und Anlagen, die wassergefährdende Stoffe produzieren, verarbeiten, behandeln, lagern oder umschlagen unzulässig.

Emissionskontingentierung auf den Teilflächen TF 1 und TF 2
Zur Sicherung des vorbeugenden Immissionsschutzes schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft werden für das Baugebiet Emissionskontingente festgesetzt.
Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Teilflächen TF 1 (13.491 m²) und TF 2 (14.344 m²) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	LEK, tags in dB(A) / m²	LEK, nachts in dB(A) / m²
TF 1	64	49
TF 2	64	49

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren (Mittelpunkt = Referenzpunkt REF x=32443455,29 / y=5714458,09) erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,tags	EK,zus,nachts
A	39,0	120,0	15	15
B	120,0	235,0	4	19
C	235,0	320,0	0	0
D	320,0	39,0	6	6

REF Bezugspunkt Richtungssektoren (Referenzpunkt)

A B Richtungssektorenbezeichnung (A - D) der Zusatzkontingente mit Sektorengrenze

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt gemäß DIN 45691: 2006-12.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_{rj} den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze DIN 45691).

Regelungen für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

☉ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

☉ Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Planbereich mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind zu schützen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust fachgerecht zu ersetzen. Während der Bauarbeiten ist durch die Bauleitung sicher zu stellen, dass der Bereich der Kronentraufe abgeriegelt wird, so dass Bodenabtrag und -auftrag, Ablagerungen von Baumaterialien, Bodenverdichtung, Verletzung der Rinde etc. vorgebeugt wird.

Sonstige Planzeichen

●—● Abgrenzung der Teilflächen TF 1 und TF 2 für die Emissionskontingentierung

Sonstige Darstellungen

↓ 5.5 ↓ Bemaßung von Abständen

Bestandsdarstellungen

☉ Leitung und Kanalstauraum

☉ unterirdische Gasferlleitung mit Schutzstreifenbereich

☐ Bebauung

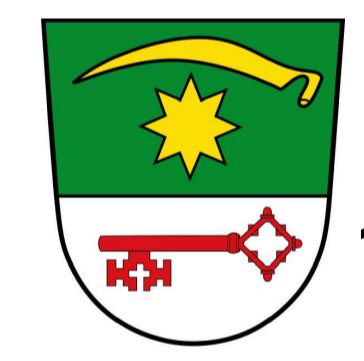
☉ Flurstücksgrenzen und -nummern

HINWEISE

1. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden
In der Umgebung des Plangebiets sind bereits zahlreiche archäologische Fundstellen / Bodendenkmäler bekannt. Aufgrund dieser zahlreichen und umfangreichen Fundstellen, lässt sich nicht ausschließen, dass auch innerhalb des Planbereichs bisher noch unbekannt Bodendenkmalsubstanz liegt. Im Vorfeld von Neubaumaßnahmen auf bisher unbebauten Flächen müssen im Beisein einer archäologischen Fachfirma Bagger-sondagen durchgeführt werden.
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 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 (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) 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 Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

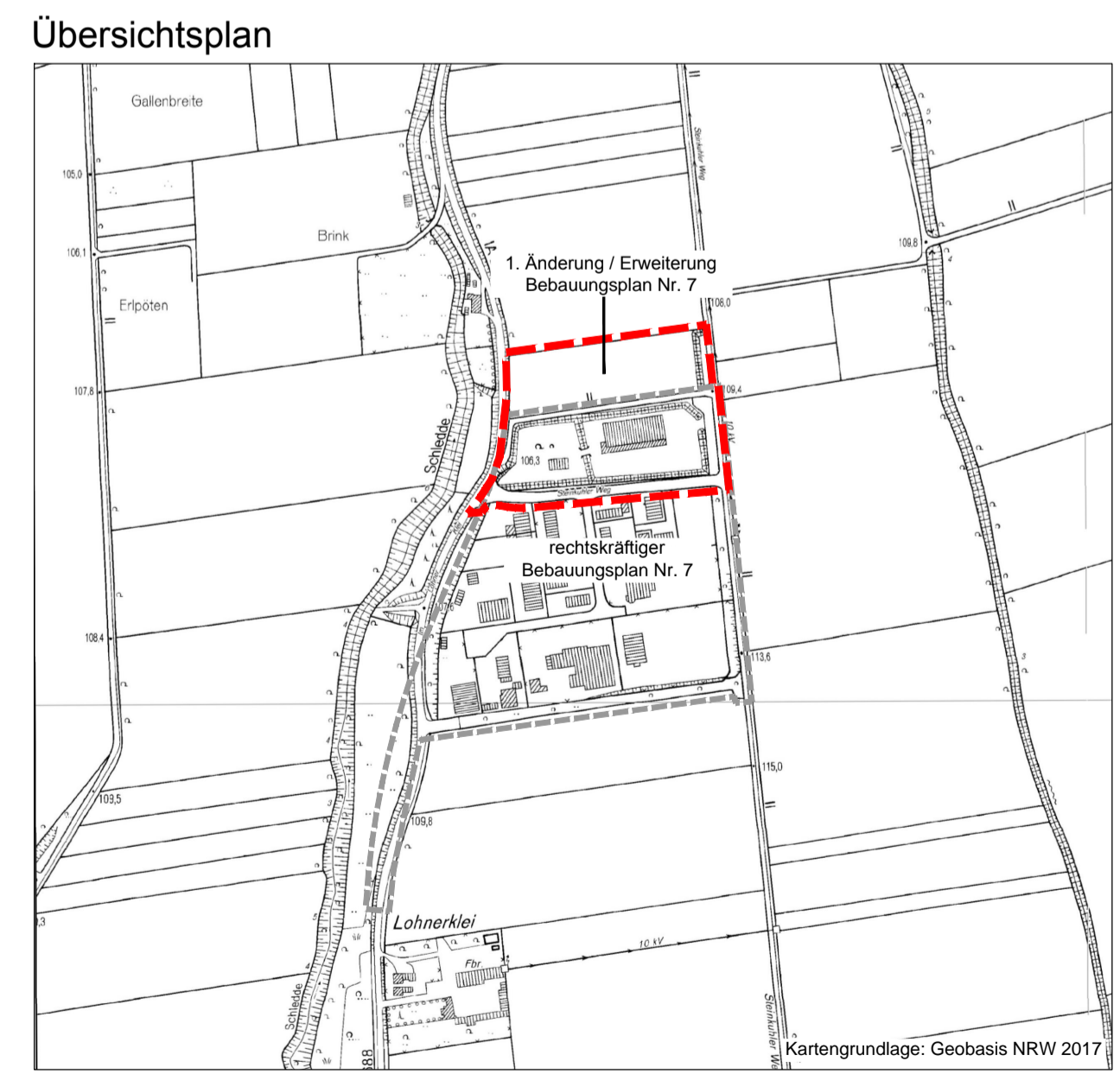
2. Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB
Mutterboden im Sinne der DIN 18 300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vorrangig im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Zugunsten von „Wiederanordnungsmaßnahmen“ ist eine Bodenverdichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

3. Maßnahmen zum Artenschutz gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG
Alle bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. die Fällung von Bäumen müssen außerhalb der Hauptbrutzeit (15. März bis 31. Juli) erfolgen, um die Auswirkungen des Eingriffs auf die allgemeine Brutvogelfauna zu minimieren. Im Zeitraum vom 1. März bis 30. September darf kein Gehölzschnitt stattfinden. Bei zwingender Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen.



Bebauungsplan Nr. 7 "Lohner Klei Nord" 1. Änderung / Erweiterung

im Ortsteil Lohne
der Gemeinde Bad Sassendorf
- Entwurf -



Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34-44139 Dortmund · Tel. 0231/557114-0

Maßstab: 1 : 1.000
Datum: 15.03.2018

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.04.2016 die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Lohner Klei Nord", OT. Lohne beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Bad Sassendorf, den

gez.
Der Bürgermeister

Offenlegung:
Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Lohner Klei Nord", OT. Lohne 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.
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss:
Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Lohner Klei Nord", OT. Lohne gem. § 10 (1) BauGB als Satzung nebst Begründung beschlossen.
Bad Sassendorf, den

gez.
Der Bürgermeister

gez.
Schriftführerin

Schlussbekanntmachung:
Der Beschluss über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Lohner Klei Nord", OT. Lohne wurde gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Lohner Klei Nord", OT. Lohne in Kraft.
Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Lohner Klei Nord", OT. Lohne einschl. Begründung liegen ab dem heutigen Tage während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Bad Sassendorf zu jedermanns Einsicht aus.
Bad Sassendorf, den

gez.
Der Bürgermeister