

Gemeinde Bad Sassendorf - Ortsteil Lohne- Bebauungsplan Nr. 21 - "Landerpfad" - 4. Änderung



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (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. 666 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 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 859), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.07.2019 (GV. NRW. S. 341).

STAND: Oktober 2020

Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Begrenzungslinien

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

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB

WA	Allgemeines Wohngebiet Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind: 1. Wohngebäude, 2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) Nr. 1 zugelassen werden: 4. Betriebe des Betriebsunternehmensgewerbes. Gem. § 16) BauNVO wird festgesetzt, dass folgende unter § 4 (3) BauNVO Nr. 2-5 genannten Ausnahmen nicht zulässig sind: 1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 2. Anlagen für Verwaltungen, 3. Gartenbaubetriebe, 4. Tankstellen.	§ 4 BauNVO
2 Wo	höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude, hier: 2	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB

GRZ 0,4	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
TH 4,0 m	Max. zulässige Traufhöhe	§ 16 BauNVO
FH 11,0 m	Max. zulässige Firsthöhe	§ 16 BauNVO

Die Traufhöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt des aufstehenden Mauerwerks mit der Dachhaut gebildet. Die Firsthöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel gebildet.

Unterer Bezugspunkt: Höhenlage über Normalhöhennull in Metern, z.B. 98,2 m über NHN § 9 (3) BauGB

98,2 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 gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

0	offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
---	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
■	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
□	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) und § 14 BauNVO

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren sowie den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und Carports und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen – sofern sie zulässig sind – müssen von der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrsflächen und/oder öffentlichen Grünflächen mit ihrer Längs- und Rückseite einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten. Garagen und Carports müssen aus der Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten.

Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

SD 35°-48° Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°-48°.

Zusätzliche Darstellungen und Erläuterungen (keine Festsetzungen)

---	Vorhandene Flurstücksgrenze
454	Flurstücksnummer
▨	Vorhandenes Wohngebäude
▨	Vorhandenes Nebengebäude
Lohne	Gemarkung
Flur 12	Flur
Landerpfad	Straßenname
---	Geplante Grenze (unverbindliche Darstellung)

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 schadlosen 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 Verfärbungen hinweist oder verdächtige 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 Bodenschichten, 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 Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungssite 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 i.V.m. § 2 (1) BauGB am 24.06.2020 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Bad Sassendorf, den 17.12.2020

gez. Dahlhoff
Der Bürgermeister

Gem. § 13 (2) BauGB wurde die Beteiligung der betroffenen Bürger in der Zeit vom 19.10.2020 bis zum 20.11.2020 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Bad Sassendorf, den 17.12.2020

gez. Dahlhoff
Der Bürgermeister

Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NW und § 2 und § 10 BauGB hat der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf am 16.12.2020 die Änderung dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 16.12.2020 übereinstimmt und dass das Verfahren gem. § 2(1 u. 2) Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde.

Bad Sassendorf, den 17.12.2020

gez. Dahlhoff
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 (3) BauGB am 12.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Bad Sassendorf in Kraft.

Bad Sassendorf, den 12.01.2021

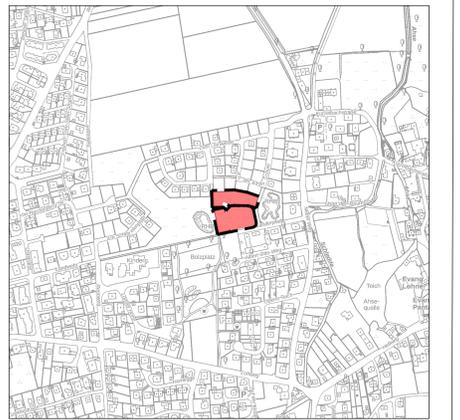
gez. Dahlhoff
Der Bürgermeister

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 16.10.2020

gez. Schwefel
Öffentl. best. Verm.-Ing.

GEMEINDE BAD SASSENDORF
Ortsteil Lohne
Bebauungsplan Nr. 21
"Landerpfad"
4. Änderung
M 1: 500



Übersichtplan / Geltungsbereich M: 1: 5000
Stand : 06.10.2020

AZ : 200299-001
Ludwig und Schwefel
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur
Feldm. Planng. 18 Tel.: 02921 79655-0 www.ludwig-schwefel.de
59664 Soest Fax: 02921 79655-33 post@ludwig-schwefel.de