

GEMEINDE BAD SASSENDORF - Bebauungsplan Nr. 31 "Zur Wasserfuhr"



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW 2018 S. 421)
- 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 14.07.1994 (GV NW 1994 S. 668 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV NRW S. 90)
- 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 122 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- 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 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- 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. 559)

STAND: 01.11.2018

FESTSETZUNGEN

Begrenzungslinien

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

- Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenken- und Spielereisbetriebe sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Betriebsunternehmens,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind gem. § 1(5) BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl § 19 BauNVO
Durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die zulässige Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

1,2 Geschossflächenzahl § 20 BauNVO

FH 106,1 m ü. NN Firsthöhe als Höchstmaß über NNH § 16 BauNVO
Die Firsthöhe(FH) bezeichnet den höchsten Punkt des Gebäudes. Davon ausgenommen sind Bauteile wie Dachantennen, Satellitenschüsseln, Kamine oder sonst technische Anlagen.

TH 100,6 m ü. NN Traufhöhe als Höchstmaß über NNH § 16 BauNVO
Der Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) ist die obere bzw. äußere Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut. Zwerchhäuser, Erker etc. dürfen bis zu einer Gesamtlänge von 40% der jeweiligen Traufhöhe überschreiten.

EG 94,1 m ü. NN Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß über NNH § 16 BauNVO

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen

a abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen § 23 (1) BauNVO

Terrassen dürfen die überbaubare Grundstücksfläche bis zum Rand der Flächen gem. § 9 (1) Nr. 23 a BauGB überschreiten. Bauteile wie z.B. Erker, Balkone etc. die gem. BauO NRW 2017 § 6 (6) keine Abstandsfläche erzeugen, dürfen die überbaubare Grundstücksfläche überschreiten.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) Nr. 11 BauGB

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

Pf-1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen einer Hecke aus Heimbuchen und Schnittsträuchern.

Pf-2 Umgrenzung von Flächen zur gärtnerischen Gestaltung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen heimischen Gehölzen.

Auf der mit Pf-2 gekennzeichneten Fläche ist pro 2 oberirdische Stellplätze je ein Einzeibaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Einzelbäume sind zu ersetzen.

Sonstige Planzeichen

Tg Fläche für Tiefgarage § 9 (1) Nr. 4 BauGB

GSt Fläche für Gemeinschaftsstellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Abgrenzung des Maßes der Nutzung § 16 (5) BauNVO

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im gesamten Baugebiet sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung durch die Schienenstrecke 1750 für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmreduzierung zu treffen. Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass eine Schallpegeldifferenz bewirkt, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpiegel durch Verkehrslärm (Mittelwert) gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" führt:

Raumart	Schlafraume, nachts	Mittelwertpegel
1	Schlafräume, nachts	30 dB(A)
2	Wohnräume, tags	35 dB(A)
3	Kommunikations- und Arbeitsräume, tags	40 dB(A)
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragssäle, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	45 dB(A)
3.2	Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind. Die Innenraumpiegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses 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. Der maßgebliche Innenraumpiegel von Schlafräumen muss bei teilgeschlossenen Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schalldämmte Lüftungssysteme einzubauen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gemäß BauO NRW) freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen. Freizeite wie Terrassen und Balkone sind ausschließlich im Schallschatten an den Gebäudewest- bzw. -südseiten zulässig.

Gestaltungsvorschriften nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

SD 35°-55° Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°-55°

Zusätzliche Darstellungen und Erläuterungen (keine Festsetzungen)

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksnummer
- Vorhandenes Gebäude
- Vorhandenes Nebengebäude
- Sassendorf Gemarkung
- Flurbezeichnung
- Zur Wasserfuhr Straßennamen
- Vorhandene Mauer
- Bemassung
- Kanaldeckel mit Höhe
- Höhenpunkt mit Höhe

Hinweise

Eingriffe bei Bodendenkmälern:
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodeneingriffe, 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 geologisch-geographischer Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckungen sind der unteren Denkmalbehörde der Gemeinde Bad Sassendorf oder der LWL - Archologie für Westfalen - Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.

Behandlung von Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen bei Erdarbeiten:
Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgelagerten Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Artenchutzregelungen
Alle bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. die Fällung von Bäumen, das Abschieben von Oberboden etc. müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Hauptbrutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Darüber hinaus sind laut BNatSchG im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zwingender Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG sicher auszuschließen. Im Zuge der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und zu beteiligen.

Auslage von DIN - Normen:
Die DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan Bezug genommen wird, werden im Rathaus, Eichendorffstraße 1, 59505 Bad Sassendorf, in der Abt. Gemeindeentwicklung während der allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am 10.10.2018 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 nach § 13 a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 18.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Sassendorf, den 19.07.2019

gez. Dahlhoff
Der Bürgermeister

Die vom Rat der Gemeinde Bad Sassendorf beschlossene Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat in Form einer Bürgerversammlung am ... sowie einer öffentlichen Auslegung der Planung in der Zeit vom ... bis zum ... stattgefunden. Gleichzeitig wurden gem. § 4 (1) BauGB die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen gebeten.

Bad Sassendorf, den

Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am 10.10.2018 beschlossen, den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung gem. § 3(2) BauGB öffentlich auszulegen.

Bad Sassendorf, den 19.07.2019

gez. Dahlhoff
Der Bürgermeister

Dieser Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung hat gem. §3 (2) BauGB in der Zeit vom 29.04.2019 bis 31.05.2019 einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der Auslegung sind am 18.04.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Sassendorf, den 19.07.2019

gez. Dahlhoff
Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am 10.07.2019 gem. § 10 BauGB diese Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

Bad Sassendorf, den 19.07.2019

gez. Dahlhoff
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist am 15.07.2019 durch Aushang an der Bekanntmachungstafel am Rathaus, Eichendorffstraße 1, 59505 Bad Sassendorf öffentlich bekanntgemacht worden. Der Aushang ist für eine Woche erfolgt, die Bekanntmachung ist mit Ablauf dieser Frist vollzogen, damit tritt die Bebauungsplanänderung am 22.07.2019 in Kraft. Die Bebauungsplanänderung liegt während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung aus.

Bad Sassendorf, den 24.07.2019

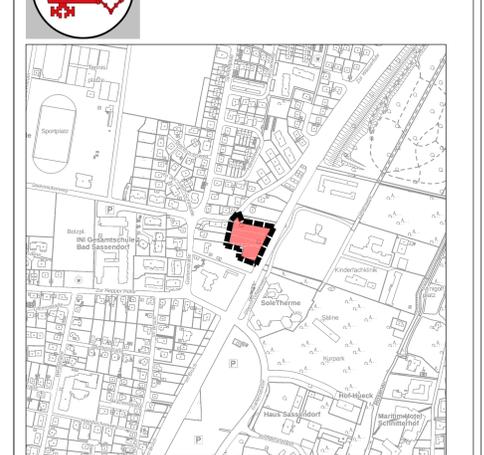
gez. Dahlhoff
Der Bürgermeister

Die Planunterlagen (Stand 10.2018) entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 03.07.2019.

gez. Schwefer
Offentl. best. Verm.-Ing.

GEMEINDE BAD SASSENDORF Bebauungsplan Nr. 31 "Zur Wasserfuhr" M 1: 500



Übersichtskarte / Geltungsbereich M: 1: 5000
Stand : 25.03.2019

AZ.: 170533-003
Ludwig und Schwefer
Öffentlich-Verordnungsamt
Falkenweg 18 Tel.: 02921 3900-0 www.lsw.de
59505 Soest Fax: 02921 3900-33 post@lsw.de