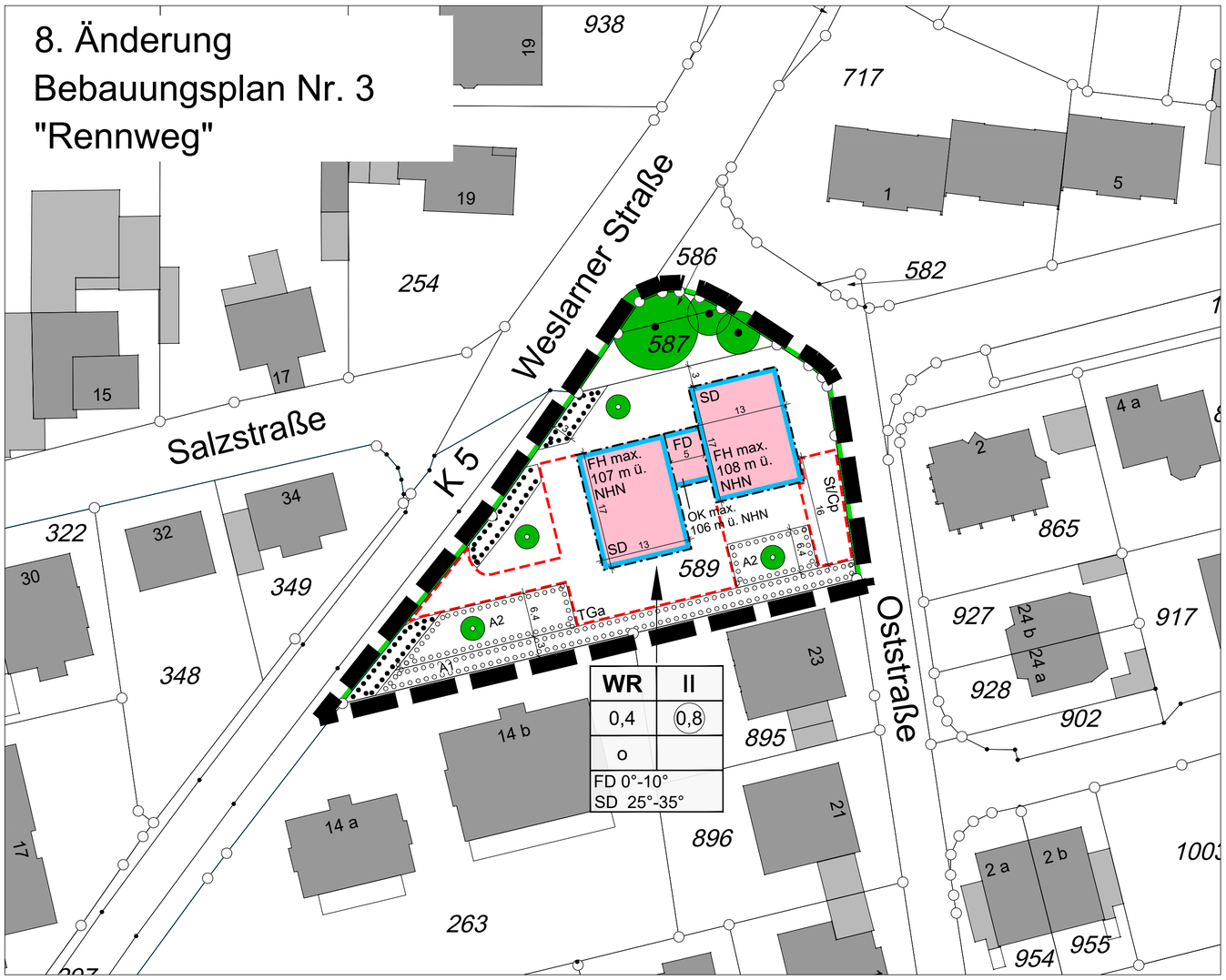
8. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 "Rennweg"



FESTSETZUNGEN

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

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

WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen

Unzulässige Ausnahmen:
1. kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

(0,8) Geschossflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

FH max. 107 m ü. NHN maximal zulässige Firsthöhe in Meter über Normalhöhenull

OK max. 106 m ü. NHN maximal zulässige Oberkante in Meter über Normalhöhenull

Als First gilt die obere Kante eines Satteldachs. Als Oberkante gilt die Attika eines Flachdachs.

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen in östlicher, südlicher und westlicher Richtung um bis zu 2,0 m in der Tiefe durch Balkone ist zulässig. Terrassen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Straßenbegrenzungslinie

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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzfläche A1: Anpflanzung von Sträuchern und sonstigen heimischen Gehölzen ; es sind Bäume 1. und 2. Ordnung sowie Sträucher der Pflanzliste im Anhang zu verwenden.

Anpflanzfläche A2: Anlage einer Blühwiese; es ist Wildpflanzensaatgut regionaler Herkunft zu verwenden.

Pflanzgebot Baum; es sind Bäume der Pflanzliste im Anhang zu verwenden; innerhalb der Pflanzflächen A2 sind Bäume 1. Ordnung anzupflanzen. Von den im Plan eingetragenen Standorten sind in Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten Abweichungen um bis zu 5 m zulässig.

Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen.

Nicht überbaute Dächer von Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Terrassen mit Boden zu überdecken und zu begrünen.

Alle Begrünungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltungsgebot Baum

Die im Planbereich mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Gehölze sind zu schützen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust fachgerecht zu ersetzen. Das Überbauen und Versiegeln von Flächen im Kronentraufbereich ist unzulässig. 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

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

TGa Tiefgarage

St/Cp Stellplatz /Carport

Tiefgaragen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den gesondert hierfür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

FD Flachdach

SD Satteldach

25° - 35° zulässige Dachneigung

Gebäude zur Unterbringung der Hauptnutzung sind ausschließlich mit geneigtem Dach zulässig. Dachterrassen und Zwischentrakte zur Unterbringung von Treppenhäusern / Erschließungsflächen sind mit Flachdach zulässig.

Aneinander gebaute Gebäude sind mit gleicher Dachform und Dachneigung zu errichten. Die Dacheindeckungen haben mit farblich einheitlichem Dacheindeckungsmaterial zu erfolgen.

Kniestöcke (Drempel) sind nur bei eingeschossigen Wohngebäuden bis zu 0,5 m zulässig.

Sonstige Darstellungen

5,5 Bemaßung von Abständen

23 vorhandene Bebauung

587 Flurstücksgrenzen und -nummern

VERFAHRENSVERMERKE

Geometrische Eindeutigkeit:

Die Planunterlage, Stand ..... entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den .....

gez. .....

öffentl. best. Verm.-Ing.

Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Rennweg“, OT. Bad Sassendorf beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Sassendorf, den .....

gez. .....

Der Bürgermeister

Offenlegung:

Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Rennweg“, OT. Bad Sassendorf 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 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Rennweg“, OT. Bad Sassendorf gem. § 10 (1) BauGB als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Bad Sassendorf, den .....

gez. ..... gez. .....

Der Bürgermeister Schriftführerin

Schlussbekanntmachung:

Der Beschluss über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Rennweg“, OT. Bad Sassendorf wurde gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Rennweg“, OT. Bad Sassendorf in Kraft.

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Rennweg“, OT. Bad Sassendorf 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

PRÄAMBEL

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 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)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193)

§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202)

hat der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf in seiner Sitzung am ..... die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Rennweg“ mit Begründung als Satzung beschlossen.

HINWEISE

1. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden

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 vordringlich im Bebauungsplangebiet wieder einzubauen. Zugunsten von „Wiederandeckungsmaßnahmen" ist eine Bodenverdichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

3. Maßnahmen zum Artenschutz gemäß BNatSchG

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.

ANHANG

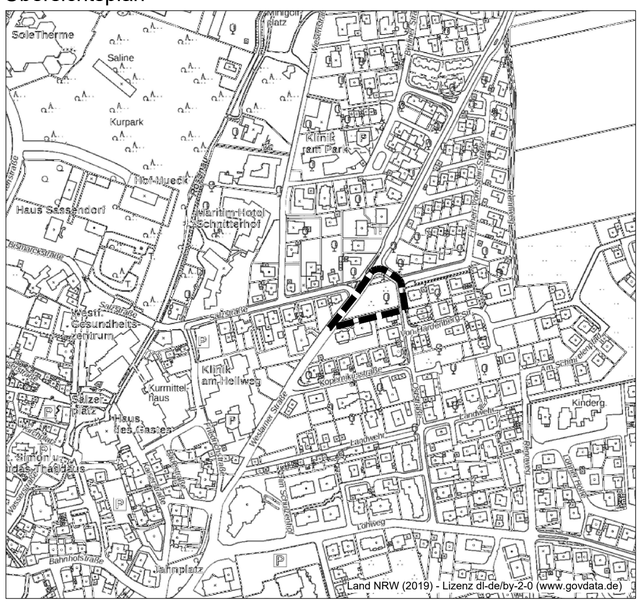
Pflanzliste:

- Sträucher: Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhut (Euonymus europaeus), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium) und Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Bäume 1. Ordnung: Rotbuche (Fagus sylvatica), Schwarzerle (Ainus glutinosa), Stieleiche (Quercus robur), Sandbirke (Betula pendula) und Vogelkirsche (Prunus avium)
- Bäume 2. Ordnung: Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia) und Feldahorn (Acer campestre)
- Obstbäume

8. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 "Rennweg"

im Ortsteil Sassendorf der Gemeinde Bad Sassendorf

Übersichtsplan



Maßstab: 1 : 500
Datum: 10.02.2020

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