

GEMEINDE BAD SASSENDORF - Bebauungsplan Nr. 15 "Schleddebreite" - 4. Änderung



FESTSETZUNGEN

Begrenzungslinien

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes § 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, Schank- und Spielwirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Vorkesseln.

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

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

3 Wo Anzahl der Wohneinheiten § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Es sind maximal 3 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 (2) BauNVO

Es ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.

Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

FH 114,50 m ü. NNH maximale Firsthöhe über NHN2016 als Höchstmaß

Die vorgesehene oberste Gebäudehöhe darf nur von technischen Einrichtungen, wie z.B. Schornsteinen oder Anlagen zur Energiegewinnung bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m überschritten werden.

TH 108,25 m ü. NNH maximale Wandhöhe über NHN2016 als Höchstmaß

Die Wandhöhe ist definiert durch den Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante der Dachhaut.

Die maximal zulässige Traufhöhe gilt nicht für Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte.

Bezugshöhe der Höhenangaben ist das Landessystem NHN2016.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen

Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

Eine Überschreitung der Baugrenze durch Treppenanlagen ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen § 23 (1) BauNVO

Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung dürfen daran angrenzend auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Terrassen dürfen die überbaubare Fläche um max. 3 m und Balkone um max. 1,5 m überschreiten.

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

Verkehrsflächen

--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) Nr. 11 BauGB

--- Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Stellplätze für Fahrräder / Autos § 9 (1) Nr. 16 BauGB

St, Ga, CP Stellplatz, Garage, Carport

FST Abstellplatz für Fahrräder, die mit einer Überdachung zu versehen sind

Festsetzungen für technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom getroffen werden müssen § 9 (1) Nr. 23 BauGB

Bei der Errichtung von Gebäuden müssen folgende technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom getroffen werden:

- Photovoltaikanlage mit mindestens 10 kW Peak
- Speicher mit mindestens 9 kWh
- Lademöglichkeit für 1 Elektroauto mit einer Ladeleistung von mindestens 11 kW
- zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dürfen fossile Brennstoffe nicht verwendet werden

Flächen für Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind bauliche oder technische Maßnahmen zu treffen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich der Schäden durch Starkregen dienen. Je Baugrundstück ist eine Zisterne von mindestens 3 cbm Inhalt anzulegen, die neben der gedrosselten Einleitung bei Starkregen in die Kanalisation auch der Gartenwässerung dienen muss. Eine zusätzliche Grauwassernutzung im Wohnhaus ist anzustreben.

Grünflächen

Private Grünfläche § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Regelungen für Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit heimischen Gehölzen

Je PKW-Stellplatz ist ein Obstbaum anzupflanzen § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Gestaltungsfestsetzungen § 9 (4) BauGB i.V. § 89 BauONW

SD Als Dachform ist nur Satteldach zulässig

43° - 48° zulässige Dachneigung

Die Hauptfirstrichtung ist entsprechend der Festsetzung auszuführen

Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten

Die Giebeln an der Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind pro Hauptbaukörper nur in einer Geschossebene zulässig und im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig.

Die Oberflächen von Stellplätzen dürfen nur mit einer versickerungsfähigen Oberfläche hergestellt werden.

Immissionsschutz

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Lärmschutzwand mit Höhenangabe § 9 (1) Nr. 24 BauGB

3,00 m über natürlichem Gelände

Passive Schallschutzmaßnahmen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

An den gekennzeichneten Gebäudeseiten müssen im Dachgeschoß Fenster der Schallschutzklasse II nach VDI-Richtlinie 2719 mit integrierten – oder separat in die Wand bzw. Dachhaut eingelassenen – schalldämmten Lüftungseinrichtungen für Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmer angeordnet werden.

Sonstige Festsetzungen

--- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Zusätzliche Darstellungen und Erläuterungen

--- Vorhandene Flurstücksgränze

616 Flurstücksnummer

--- Vorhandenes Gebäude

Lohne Flur 11 Gemarkung Flur

Schleddebreite Straßenname

KD 104.33 Kanaldeckel mit Höhe

FH 114.44 Firsthöhe eines vorhandenen Gebäudes

* 105.10 Höhenpunkt mit Höhenzähl

- 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 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 Verfürgungen hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden. In dies der Fall, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst 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 Bodenbeschaffenheit, 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. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige umerändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie dem sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat nach § 13 a i.V.m. § 2 (1) BauGB am 06.04.2022 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Schleddebreite“ im Ortsteil Lohne im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Bad Sassendorf, den 15.12.2022

gez. Dahhoff
Der Bürgermeister

Gem. § 13 (2) BauGB wurde die Beteiligung der betroffenen Bürger in der Zeit vom 04.10.2022 bis zum 07.11.2022 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Bad Sassendorf, den 15.12.2022

gez. Dahhoff
Der Bürgermeister

Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NRW und § 2 und § 10 BauGB hat der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf am 14.12.2022 die Änderung dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 14.12.2022 übereinstimmt und dass das Verfahren gem. § 2(1 u. 2) Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde.

Bad Sassendorf, den 15.12.2022

gez. Dahhoff
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 (3) BauGB am 27.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Bad Sassendorf OT Lohne in Kraft.

Bad Sassendorf, den 05.01.2023

gez. Dahhoff
Der Bürgermeister

Die Planunterlagen (Stand 04.2022) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 14.12.2022

gez. Schaefer
Öffentl. best. Verm.-Ing.

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.06.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01.12.2021 (GV. NRW. S. 1353)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
 - 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 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)
 - Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 661-710).
- Stand Juli 2022

GEMEINDE BAD SASSENDORF
Bebauungsplan Nr.15
"Schleddebreite"
4. Änderung
M 1: 500

