Gemeinde Bad Sassendorf - Ortsteil Neuengeseke - Bebauungsplan Nr. 1 - "Arensweg" - 3. Änderung - 1:500

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat nach § 13 a i.V.m. § 2 (1) BauGB am 15.12.2021 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Arensweg" im Ortsteil Neuengeseke im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Bad Sassendorf, den 24.06.2022

gez. Dahlhoff
Der Bürgermeister

Gem. § 13 (2) BauGB wurde die Beteiligung der betroffenen Bürger in der Zeit vom 19.04.2022 bis zum 20.05.2022 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Bad Sassendorf, den 24.06.2022

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 22.06.2022 die Änderung dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 22.06.2022 übereinstimmt und dass das Verfahren gem. § 2(1 u. 2) Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde.

Bad Sassendorf, den 24.06.2022

gez. Dahlhoff
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 (3) BauGB am 11.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Bad Sassendorf OT Neuengeseke in Kraft.

Bad Sassendorf, den 12.07.2022

gez. Dahlhoff
Der Bürgermeister

Die Planunterlage (Stand 02.2022) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 15.06.2022

gez. Schwefer
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Rechtsgrundlagen

1. 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)
2. 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)
3. 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
4. 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)
5. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - 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)
6. 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)

Stand 05.04.2022

FESTSETZUNGEN

Begrenzungslinien

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9 (7) BauGB

WA1 — Allgemeine Wohngebiete — § 4 BauNVO

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 kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Von den gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist Ziffer 2 („Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe") allgemein zulässig. Die übrigen Ausnahmen gem. Ziffer 1, 3, 4 und 5 sind nicht zulässig.

Neben der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes sind gem. § 1 (10) BauNVO die Erweiterung, Änderung und Erneuerung des bestehenden Holz verarbeitenden Betriebes sowie Nutzungsänderungen allgemein zulässig, wenn die zulässigen Emissionswerte der TA-Lärm eingehalten werden

WA2 — Allgemeine Wohngebiete — § 4 BauNVO

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 kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Von den gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist die Ziffer 2 („Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe") nur ausnahmsweise zulässig. Die übrigen Ausnahmen gem. Ziffer 1, 3, 4 und 5 sind nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl — § 19 BauNVO
Gem. §19 (4) S. 2 BauNVO darf die GRZ bis 0,8 durch die Stellplätze überschritten werden.

GFZ 0,8 — Geschoßflächenzahl — § 20 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — § 18 BauNVO
Es sind 2 Vollgeschosse zulässig.

Höhe der baulichen Anlagen — § 18 BauNVO

GH 177,5 m — maximale Gebäudehöhe über NHN2016 als Höchstmaß (hier: 177,5 m).
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.

Bezugshöhe der Höhenangaben ist das Landessystem NHN2016.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen

o — offene Bauweise — § 22 (2) BauNVO

Baugrenze — § 23 (3) BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen — § 23 (1) BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksflächen — § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Garagen, Carports, Terrassen, Balkone und sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb dieser Flächen gem. § 23 (5) BauNVO zulässig.

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie — § 9 (1) Nr. 11 BauGB

P — Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkfläche — § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Notwendige Stellplätze sind auch außerhalb der Parkfläche auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Einfahrtbereich — § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt — § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Flächen für Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

V — Versicherungsfläche, Zisterne — § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

Fläche zum Anpflanzen einer Blühwiese mit Obstbäumen

Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung einer vorhandenen Hecke

Erhaltung eines vorhandenen Baumes

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung der Gebäudehöhe und Art der baulichen Nutzung

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

Dächer mit einer Dachneigung < 10° sind zu begrünen bzw. mit einer Photovoltaik-Anlage zu bestücken.

Zusätzliche Darstellungen und Erläuterungen (keine Festsetzungen)

Vorhandene Flurstücksgrenze

Flurgrenze

222 — Flurstücksnummer

Vorhandenes Gebäude

Vorhandenes Nebengebäude

Neuengeseke — Gemarkung

Flur 7 — Flurbezeichnung

Oberdorf — Straßenname

3.0 — Bemaßung

FH 176.5 — Firsthöhe eines vorhandenen Gebäudes

WH 173.3 — Wandhöhe eines vorhandenen Gebäudes

168.7 — Höhenpunkt mit Höhenzahl

Hinweise

1. 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.
2. Alle bauvorbereitenden Maßnahmen sowie der Baubeginn müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) und Gehölzentnahmen 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.
3. 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 Kampfmittelräumdienst ist über die Gemeinde Bad Sassendorf zu verständigen.
4. 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 und die Entdeckungsstätte 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).

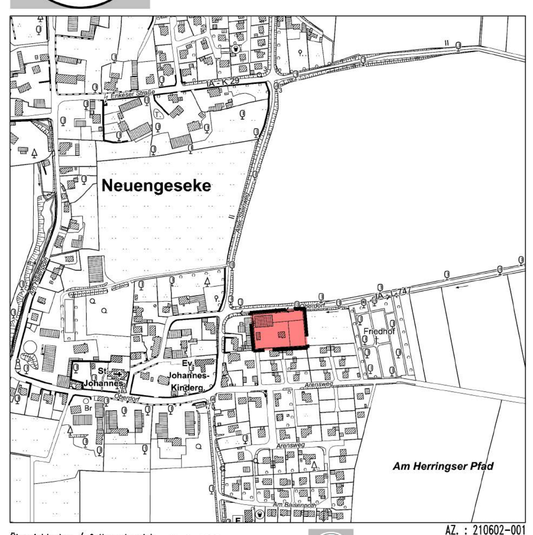
GEMEINDE BAD SASSENDORF

Ortsteil Neuengeseke

B-Plan Nr. 1 "Arensweg"

3. Änderung

1:500



Übersichtsplan / Geltungsbereich M: 1: 5000
Stand : 05.04.2022

AZ. : 210602-001

Ludwig und Schwefer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Feldmühlenweg 18 Tel.: 02921 / 3660-0 www.lu-soest.de
59494 Soest Fax.: 02921 / 3660-33 post@lu-soest.de