Gemeinde Bad Sassendorf - Ortsteil Weslarn - Bebauungsplan Nr. 7 - "Im Kuhlen"

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am 28.09.2022 gem. § 60 (1) GO NRW die Aufstellung des Bebauungsplanes 7 „Im Kuhlen", Ortsteil Weslarn nach § 13 a i.V.m. § 2 (1) im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Bad Sassendorf, den 26.06.2024

gez. Dahlhoff
Der Bürgermeister

Gem. § 13 (2) BauGB wurde die Beteiligung der betroffenen Bürger in der Zeit vom 22.04.2024 bis zum 24.05.2024 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Bad Sassendorf, den 26.06.2024

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 25.06.2024 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 25.06.2024 übereinstimmt und dass das Verfahren gem. § 2(1 u. 2) Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde.

Bad Sassendorf, den 26.06.2024

gez. Dahlhoff
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 (3) BauGB am 09.07.204 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Bad Sassendorf in Kraft.

Bad Sassendorf, den 10.07.2024

gez. Dahlhoff
Der Bürgermeister

Die Planunterlage (Stand 2024) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 10.07.2024

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

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 01.01.2024
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490)
6. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW.S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741)
7. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)
8. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuzüglich geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5)
9. Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25. Juni 1995, in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470)
10. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
11. Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetzt (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 661-710).

STAND: Januar 2024

Festsetzungen mit Zeichenerklärung

Begrenzungslinien

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9 (7) BauGB

Art der baulichen Nutzung

MDW Dörfliche Wohngebiete — § 5a BauNVO

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. sonstige Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,

nicht zulässig gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6 Grundflächenzahl — § 19 BauNVO

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl — § 20 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — § 16 BauNVO
Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.

(II) Zahl der Vollgeschosse als zwingendes Maß — § 16 BauNVO
Es sind nur zwei Vollgeschosse zulässig.

Höhe der baulichen Anlagen — § 18 BauNVO

GH 95,5 m maximale Gebäudehöhe 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.
Bezugshöhe der Höhenangaben ist das Landessystem NHN2016

Bauweise, überbaube und nicht überbaube Flächen

o offene Bauweise — § 22 (2) BauNVO

a abweichende Bauweise — § 22 (4) BauNVO
Es dürfen Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

Baulinie — § 23 (2) BauNVO
Baugrenze — § 23 (3) BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen — § 23 (1) BauNVO

Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung dürfen daran angrenzend auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
Terrassen dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen um maximal 3,00 m und Balkone um max. 1,6 m überschreiten. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch die Errichtung einer Terrassenüberdachung ist zulässig, wenn die Überschreitung nicht mehr als 30 m² Grundfläche einnimmt. Je Wohnhaus darf nur eine Terrassenüberdachung die Baugrenze überschreiten. Bauteile wie z. B. Erker, Balkone etc. die gem. BauO NRW 2017 § 6 (6) keine Abstandsflächen erzeugen, dürfen die überbaubare Grundstücksfläche überschreiten.

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

öffentliche Verkehrsfläche — § 9 (1) Nr. 11 BauGB

private Verkehrsfläche — § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie — § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg — § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen

Fläche für Versorgungsanlagen

Elektrizität

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 kW/h
- 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 Grauwasssernutzung im Wohnhaus ist anzustreben.

Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Zu erhaltender Baum

Pro Grundstück sind alle 250 m² ein standortgerechter Laubbaum (Pflanzqualität 2xv, Stammumfang 12 -14 cm) anzupflanzen.

Anzupflanzender Baum

Gestaltungsfestsetzungen

gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauONW

SD — Als Dachform für das Hauptgebäude ist nur ein Satteldach zulässig.

45°-55° — zulässige Dacneigung für das Hauptgebäude

Dachaufbauten dürfen 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten. Die Gauben 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.

Dächer der Nebengebäude mit einer Dachneigung < 10° sind extensiv zu begrünen
Dächer der Neben- und Hauptgebäude mit einer Dachneigung > 10° sind mit Photovoltaik-Anlagen auszustatten.

Dacheindeckungen mit schwarzen bzw. dunklen Materialien sind unzulässig.

Fassaden sind in rotem Klinker auszuführen, eine Begrünung ist zulässig.

Stellplätze dürfen nur mit einer versickerungsfähigen Oberfläche hergestellt werden.

Die Grundstücke sind mit einer Hecke aus standortgerechten, laubabwerfenden Gehölzen einzufrieden. Innerhalb der Hecken dürfen Zäune aus transparenten Materialien (z.B. Maschendraht) als versteckte Einfriedung angelegt werden, deren max. Höhe 1,00 m nicht überschreiten darf. Entlang von Straßen und Wegen dürfen die Hecken durch notwendige Zufahrten/Zugänge unterbrochen werden.

Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung des Maßes der Nutzung — § 16 (5) BauNVO

Zusätzliche Darstellungen und Erläuterungen (keine Festsetzungen)

Vorhandene Flurstücksgrenze

Flurgrenze

129 Flurstücksnummer

Vorhandenes Gebäude

Vorhandenes Nebengebäude

Weslarn Gemarkung

Flur 8 Flurbezeichnung

Im Kuhlen Straßenname

geplante Grenze (unverbindliche Darstellung)

14,0 Bemaßung

Abbruch

Vorhandener Baum mit Kronenbereich

Vorhandene Hecke

KD 80.08 Kanaldeckel mit Höhe über NHN2016

G 86.9 Gebäudehöhe im Bestand über NHN2016

+ 81.10 Geländehöhe über NHN2016

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, jegliche Inanspruchnahme von Vegetationsflächen sowie Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.), also ausschließlich in der Zeit zwischen 01.10. und 28./ 29.02. durchgeführt werden, um die Auswirkungen des Eingriffs auf planungsrelevante und auf europäische, nicht planungsrelevante Vogelarten zu minmieren. 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 Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen. Alle Gebäude sind vor dem Abriss auf Hinweise, die auf Vorkommen von Vögeln oder Fledermäusen hindeuten (Vogelnester, Gewölle, Tierkadaver, Ansammlungen von Fraßresten, Federn, Kot etc.) durch eine fachkundige Person zu kontrollieren. Sollte ein Vorkommen von Fledermäusen oder planungsrelevanten Vögeln (Schwalben, Eulen, Falken, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Star) nachgewiesen werden, ist die UNB des Kreises Soest unverzüglich zu verständigen. Sofern durch das Abrissvorhaben auch Gehölze in den umgebenden Gartenflächen/ Außenbereichen betroffen sind (insbesondere Höhlenbäume), sind auch diese vor einer Fällung durch eine fachkundige Person auf Tiervorkommen zu kontrollieren.

4. Vorhandene, zu erhaltende Gehölze sind während der Bauarbeiten durch Beachtung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und der RASLG 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" vor Beschädigung zu bewahren. Schutzmaßnahmen gegen mechanische Schäden an oberirdischen Teilen und im Wurzelbereich der Bäume sind zu ergreifen. Eingriffe in Wurzelbereiche sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und in Handschachtung durchzuführen. Dies bedeutet insbesondere bei unvermeidlichen Baugruben im Traufbereich den notwendigen Wurzelschutz durchzuführen.

5. 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist über die Abteilung Ordnungsangelegenheiten der Gemeinde Bad Sassendorf oder über die Polizei unverzüglich zu informieren.

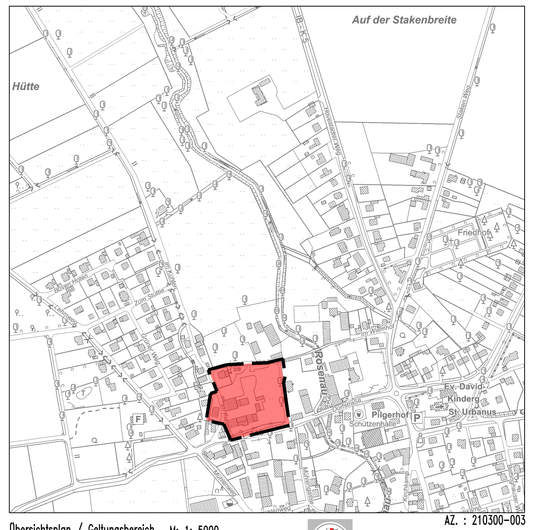
6. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) 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 unverändert 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 den 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).

GEMEINDE BAD SASSENDORF

Ortsteil Weslarn

B-Plan Nr. 7 "Im Kuhlen"

1:500



Übersichtsplan / Geltungsbereich M: 1: 5000
Stand : 27.02.2024

AZ. : 210300-003

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