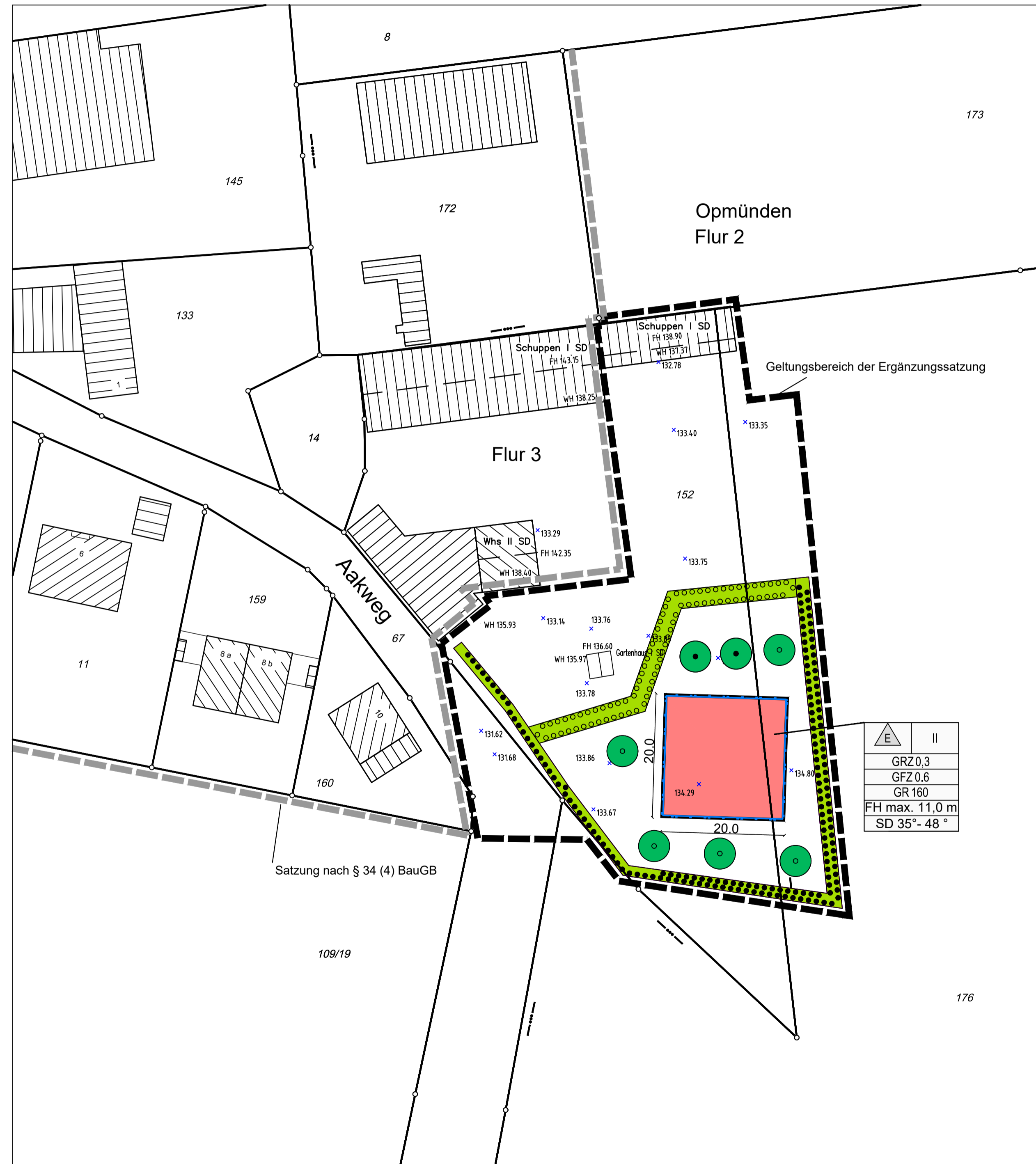


# Gemeinde Bad Sassendorf - Ortsteil Opmünden - Ergänzungsatzung gem. § 34 (4) und (5) BauGB - 1:500



## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juni 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Juli 2021 (GV.NRW. S. 821)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit geltenden Fassung.
- Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 661-710).

Stand 13.12.2022

## Festsetzungen gem. § 34 (4) und (5) BauGB und § 9 (1) BauGB:

### Begrenzungslinien

— Geltungsbereich der Ergänzungsatzung § 34 (4) BauNVO

### Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,3** Grundflächenzahl § 19 BauNVO
- GFZ 0,6** Geschossflächenzahl § 20 BauNVO
- GR 160 m<sup>2</sup>** zulässige Grundfläche als Höchstmaß § 19 BauNVO
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO
- FH 11,0 m** maximal zulässige Firsthöhe § 16 BauNVO  
Die Traufhöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut gebildet. Die Firsthöhe wird gebildet durch den höchsten Punkt der Dachhaut. Die Firsthöhe kann durch technische Aufbauten (Schornsteine, Antennen, Solaranlagen etc.) um bis zu 1,0 m überschritten werden. Die Firsthöhe ist bezogen auf die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens, die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,4 m über dem vorhandenen Gelände im Bereich des Gebäudeeingangs betragen.

## Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen

- Nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksflächen Garagen und sonstige Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche sind zulässig. § 23 (1) BauNVO
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Nebenanlagen und Garagen sind zulässig) § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Geneigte Dächer mit einer Fläche von mehr als 10 m<sup>2</sup> sind auf mindestens 50% der Fläche mit Photovoltaikmodulen zu versehen, Gesamtmindestleistung aller Anlagen 9 kW Peak, es sind ein Speicher mit mind. 9 kW und 1 Wallbox für 1 Elektroauto mit Ladeleistung von mind. 11 kW vorzuzulassen. § 9 (1) Nr. 23 BauGB
- Im Rahmen des Wassermanagements § 9 (1) Nr. 16 BauGB ist eine Zisterne mit mind. 3 cbm Inhalt oder ein Teich mit mind. 10 cbm Volumen anzulegen, jeweils mit Überlauf an den öffentlichen Kanal.

## Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die vorhandene Hecke ist zu erhalten und darf nur für notwendige Zufahrten unterbrochen werden. § 9 (1) Nr. 25b BauGB
- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Neuanpflanzungen eine Hecke aus heimischen Sträuchern, z.B. Schlehe, Weißdorn, Hundsrose, gemeiner Schneeball etc. Diese Hecke ist entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke darf für eine/n Zugang/Zufahrt zum Gebäude an einer Stelle um maximal 5 m unterbrochen werden. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Zu erhaltender Laubbaum
- Anzupflanzender, hochstämmiger einheimischer Laubbaum

## Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

- SD 35°- 48°** Zulässige Dachform ist ein Satteldach mit einer Neigung von 35°- 48°, dies gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen. Flachdächer mit einer Fläche von mehr als 10m<sup>2</sup> sind zu begrünen. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen sind – wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und – zu begrünen oder zu bepflanzen, d.h. Schottergärten sind nicht zulässig. Stellplätze für PKW sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu gestalten.

## Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen):

- Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 (4) BauGB (nachrichtliche Darstellung)
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze mit Grenzzeichen
- Flurgrenze
- Wohngebäude, vorhanden
- Sonstiges Gebäude, vorhanden
- Aakweg Straßenname
- Opmünden Gemarkungsbezeichnung
- Flurbezeichnung
- Bemaßung

## 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 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.
- 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 Kampfmitteleinräumdienst ist über die Gemeinde Möhnesee 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 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).

## VERFAHRENSVERMERKE

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am 30.06.2021 gem. § 34 Abs.4 und 5 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen beschlossen, diese Ergänzungsatzung für den Ortsteil Opmünden aufzustellen.

Bad Sassendorf, den 21.06.2023

Bürgermeister gez. Dahlhoff

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Diese Ergänzungsatzung hat gem. § 34 Abs. 5 und 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung in der Zeit vom 20.03.2023 bis zum 21.04.2023 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind am 10.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Sassendorf, den 21.06.2023

Bürgermeister gez. Dahlhoff

### SATZUNGSBESCHLUSS

Diese Ergänzungsatzung ist von der Gemeinde Bad Sassendorf, am 20.06.2023 gem. § 34 Abs. 5 und 6 BauGB i.V.m. § 10 BauGB beschlossen worden.

Bad Sassendorf, den 21.06.2023

Bürgermeister gez. Dahlhoff

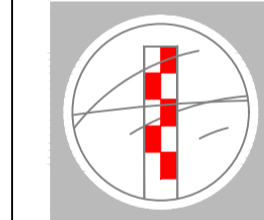
### BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 BauGB am 03.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft. Die Satzung liegt während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung aus.

Bad Sassendorf, den 11.07.2023

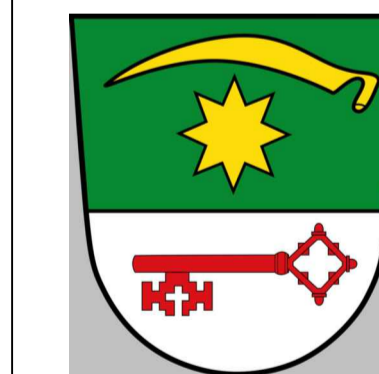
Bürgermeister gez. Dahlhoff

Aktenzeichen: 210373-002 Datum: 12.01.2023



**Ludwig und Schwefer**  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Feldmühlenweg 18 Tel.: 02921 / 3660-0 www.ls-soest.de  
59494 Soest Fax.: 02921 / 3660-33 post@ls-soest.de



**Gemeinde  
Bad Sassendorf  
Ortsteil Opmünden**

**Ergänzungsatzung  
gem. § 34 (4) und (5) BauGB**

Maßstab 1:500