

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



Rechtsgrundlagen

- 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)
- 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)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 12.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.05.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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
- 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. 400)
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 28.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2015 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5)
- Versorgungsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25. Juni 1995, in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserbaurechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470)
- 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)
- Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (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 wesentlichen störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein.

- Zulässig sind
- Wohngebäude
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
 - Kleinmischungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgeräten
 - nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude

nicht zulässig gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind

- Gartenbaubetriebe
- 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 Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. § 16 BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse als zwingendes Maß Es sind nur zwei Vollgeschosse zulässig. § 16 BauNVO

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 Landesystem NHN2016

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare 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 grenzend auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
Terrassen dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen um maximal 3,00 m und Balkone um max. 1,5 m überschreiten. Eine Überschreitung der Bauweisen durch die Errichtung einer Terrassenüberdachung ist zulässig, wenn die Überschreitung nicht mehr als 30 m² Grundfläche einnimmt. Je Vorkaufsfall 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 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 Grauwasserzernutzung im Wohnhaus ist anzustreben.

Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Zu erhaltende 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. § 99 BauNVO

SD Als Dachform für das Hauptgebäude ist nur ein Satteldach zulässig.
45°-55° zulässige Dachneigung für das Hauptgebäude

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

Dächer der Nebengebäude mit einer Dachneigung < 10° sind extern 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.
Stieplätze 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 Flurstücksgrünze
- Flurgrenze
- Flurstücksnummer
- Vorhandenes Gebäude
- Vorhandenes Nebengebäude
- Weslarn Gemarkung
- Flur 8 Flurbezeichnung
- Im Kuhlen Straßenname
- geplante Grenze (unverbindliche Darstellung)
- 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

- Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sowie des Bundesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutter- und Unterboden zu separieren und entsprechend der DIN 19131 einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
- Alle bevorstehenden Maßnahmen sowie der Baubeginn, jegliche Inanspruchnahme von Vegetationsflächen sowie Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen müssen zum Schutz der Biodiversität außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) also ausschließlich in der Zeit zwischen 01.10. und 28.11.2022 durchgeführt werden, um die Auswirkungen des Eingriffs auf planungsrelevante und europäische, nicht planungsrelevante Vogelarten zu minimieren. Somit können die Gefährdung durch Tötung von Individuen und Störungen während der Fortpflanzungszeit (Vögel nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden. Siedeln sich Vögel trotz schon begrenzter 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 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 Fledermausen hindeuten (Vogelnester, Gelege, Tierkadaver, Ansammlungen von Fraßresten, Federn, Kot etc.) durch eine fachkundige Person zu kontrollieren. Sollte ein Vorkommen von Fledermausen oder planungsrelevanten Vögeln (Schwalben, Eulen, Falken, Fledermaus, Gartenschwartz, Star) nachgewiesen werden, ist die LNB des Kreises Soest unverzüglich zu verständigen. Sofern durch das Abrisshandeln auch Gebälge in den umgebenden Gartenflächen Außenbereichen betroffen sind (insbesondere Hohlraumtäume), sind auch diese vor einer Fällung durch eine fachkundige Person auf Tierverkommen zu kontrollieren.
- Vorhandene, zu erhaltende Gehölze sind während der Bauarbeiten durch Beachtung der DIN 18620, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten und der RAS/0.4, 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 im Wurzelbereich sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und in Handschachtung durchzuführen. Dies bedeutet insbesondere bei unvermeidlichen Eingriffen im Traubereich den notwendigen Wurzelschutz durchzuführen.
- Bei der Durchführung von Bauvorhaben ist darauf zu achten, ob der Erdschub auf außergewöhnliche Verhältnisse hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden. Ist dies der Fall, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kammerfürsorgebeauftragte Westfalen-Lippe ist über die Ableitung Ordnungsangelegenheiten der Gemeinde Bad Sassendorf oder über die Polizei unverzüglich zu informieren.
- Bei Bodenergriffen können Bodenkennmerkmale (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenkunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzel- und auch Wandgräben und Verfübrungen in der natürlichen Bodenschicht, Höhen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdschicht, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenkennmerkmalen ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich zu melden. Das entdeckte Bodenkennmerkmal und die Entdeckungsmethode sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsmethode vorher freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodenkennmerks dies erfordert und dies für die Bodenkunde zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodenkennmerkmal entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodenkennmerks sowie zur Klärung der Fundamentlage und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodenkennmerkmale zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am 26.02.2024 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

Der Bürgermeister

Gem. § 13 (2) BauGB wurde die Beteiligung der betroffenen Bürger in der Zeit vom 26.02.2024 bis zum 26.02.2024 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Bad Sassendorf, den

Der Bürgermeister

Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NW und § 2 und § 10 BauGB hat der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf am 26.02.2024 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 26.02.2024 übereinstimmt und dass das Verfahren gem. § 2 (1 u. 2) Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde.

Bad Sassendorf, den

Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 (3) BauGB am 26.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Bad Sassendorf in Kraft.

Bad Sassendorf, den

Der Bürgermeister

Die Planunterlagen (Stand 26.02.2024) entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den

Öffentl. best. Verm.-Ing.

GEMEINDE BAD SASSENDORF Ortsteil Weslarn B-Plan Nr. 7 "Im Kuhlen" 1:500



Übersichtsplan / Geltungsbereich M 1: 500

Stand : 26.02.2024

Ludwig und Schwofer

Ökonomiering 18 Tel.: 02917 360-0 www.ludwigundschwofer.de
52644 Soest Fax: 0291 / 360-20 post@ludwigundschwofer.de