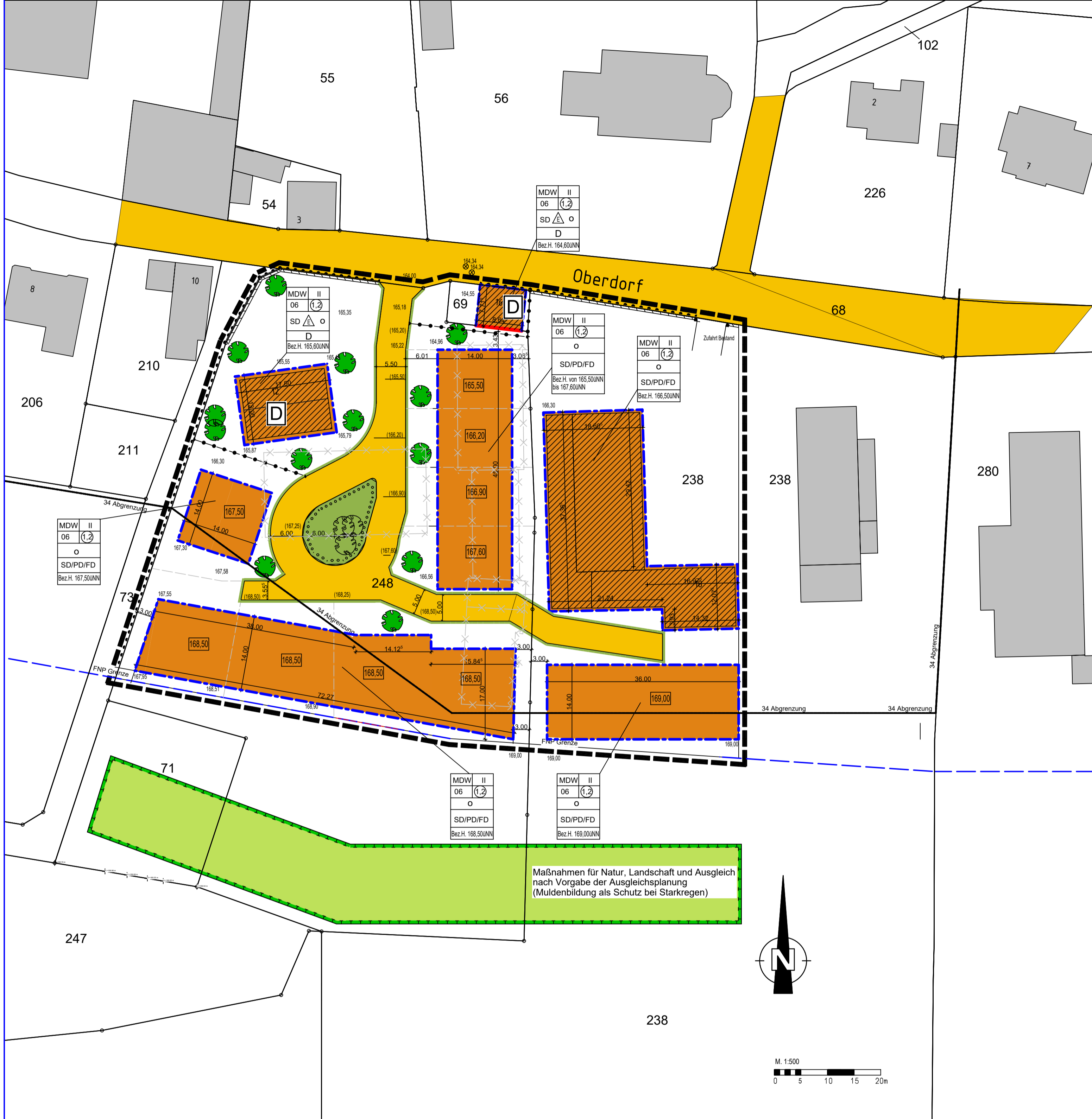


GEMEINDE BAD SASSENDORF - Bebauungsplan Nr. 7 "Oberdorf" Ot Neuengeseke



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit geltenden Fassung. Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen 2018 (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 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 (Planzeichenerklärung - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Art. 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 Art. 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490)

Planzeichenerklärung A. Festsetzungen gem § 9 BauGB und BauNVO

Begrenzungslinien

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

MDW Dörfliche Wohngebiete § 5a BauNVO

zulässig sind

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- 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.

(3) Ausnahmeweise können zugelassen werden

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

Ausgeschlossen sind

- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO

0,6 Grundflächenzahl (GRZ) Die GRZ kann durch Anlagen gem. § 19 (4) Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. § 19 BauNVO

1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO

TH 7,00m FH 13,50m max. zulässige Traufhöhe von OK Fertigboden EG § 16 BauNVO max. Zulässige Firsthöhe von OK Fertigboden EG § 16 BauNVO

Traufhöhe von OK Fertigboden EG bis äußeren Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Firsthöhe von OK Fertigboden EG bis äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel bzw. beim Pultdach durch die obere Dachkante. Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss darf die Oberkante des Baukörpers die festgesetzte Firsthöhe nicht überschreiten.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen

168,50 Bezugspunkt für OK Fertigboden Erdgeschoss über Normalhöhennull z.B. 168,50 OKFB Erdgeschoss darf die Bezugshöhe um max. 50cm überschreiten. Die Bezugshöhe kann immer unterschritten werden. Zweerhöhäuser, Erker und Dachgauben dürfen bis zu einer Gesamtlänge von 40% der jeweiligen Traufseite die Traufhöhe überschreiten.

Einzelhaus, offene Bauweise § 22(2) BauNVO

Baulinie § 23(2) BauNVO

Baugrenze § 23(3) BauNVO

Balkone und deren Stützen, Terrassen und Terrassenüberdachungen dürfen bis zu 3m über die Baugrenze hinausragen, bei maximal 1/2 der dahinterliegenden Fassadenlänge.

Hausanschlussräume dürfen die Baugrenze auf einer Länge von 3,5m bis zu 2m überschreiten

überbaubare Grundstücksflächen § 23(1) BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 BauNVO Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen i.S.v. § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren sowie auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bepflanzungen

Umgrenzung von Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a

5. Sonstige Festsetzungen

- Abgrenzung des Maßes der Nutzung § 16 (5) BauNVO
- Strassenverkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5.1 Festsetzungen für technische Maßnahmen für die Nutzung und Speicherung von Strom § 9 (1) Nr. 23 BauGB Nutzung Solarer Energie

Pro Gebäude sind Photovoltaik-Anlagen mit einer Leistung von mindestens 8 kWp mit zusätzlichem Speicher zu installieren. Bei geneigten Dächern sind Solaranlagen bei der Anbringung auf der Dachfläche in gleicher Neigung auszurichten. Aufgeständerte, nicht der Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind unzulässig. Bei Hauptgebäuden mit Flachdächern darf die Oberkante von Solaranlagen max. 1,00 m höher liegen als die Oberkante der Attika. Von der Gebäudekante / Dachkante ist dann zur straßenbegrenzten Seite ein Abstand von mind. 1,50 m sowie zur straßenbegrenzten Seite ein Abstand von 1,00 m einzuhalten. Pro Gebäude ist mindestens 1 Stellplätze mit elektrischen Lademöglichkeiten (Wallboxen) mit einer Ladeleistung von mindestens 10 kW auszustatten.

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

Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind bauliche und technische Maßnahmen zu treffen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich der Schäden durch Starkregen dienen. Pro Neubau ist eine Zisterne von mindestens 2 m³ Inhalt anzulegen, die neben der gedrosselten Einleitung bei Starkregen in die Kanalisation auch der Gartenbewässerung dienen sollte.

B: Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V. mit § 89 BauO NRW -

Dächer: zulässig sind.

SD Satteldach
FD Flachdach
PD Pultdach

0° - 45° Dachneigung
Dachneigung max. 45° bei geneigtem Dach, bezieht sich nur auf das Hauptdach des Gebäudes.

Begrünung von Flachdächern
Dächer sind mindestens extensiv zu begrünen, sofern diese mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis 7° ausgeführt werden. Dies gilt nicht für Dachbereiche mit PV-Anlagen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bei einer extensiven Begrünung ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm mit einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen.

Fassaden- und Dachgestaltung
Für Hauptgebäude sind ausschließlich Putzfassaden in hellen Farben zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile wie Eingänge, Vorbauten, Erker, Wintergärten und für Nebengebäude wie Garagen und Gartenschuppen können auch andere Fassadenmaterialien eingesetzt werden, wenn diese nicht spiegeln oder glänzen. Dacheindeckungen mit einer spiegeln, glänzenden oder reflektierenden Oberfläche sind unzulässig.

Die Außenwandflächen von Erdgeschoss und Obergeschoss sind zu 20% mit nachhaltiger Fassadenbegrünung zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist. Bei der Ermittlung der Außenwandflächen bleiben Fenster und Türöffnungen unberücksichtigt.

Bepflanzungsvorschriften
Grundstücksfreiräumen sind als Beitrag zum Artenschutz ausreichend mit heimischen Pflanzen, Gräsern und insbesondere blühenden Pflanzen zu gestalten. Je 100m² überbaute Fläche mindestens ein Obstbaum oder standortgerechter Laubb Baum 2. Ordnung. Schottergärten sind nicht zulässig.

Befestigte Flächen
Stellplätze und Zufahrten sind in versickerungsfähiger Oberfläche auszuführen. Als Material dürfen Rasengitter- oder Rasenkammersteine mit Rasen oder Kiesfüllung und offenporige Pflasterbeläge verwendet werden.

Einfriedungen
Als Einfriedung zwischen den Grundstücken sind Hecken zu pflanzen. Zäune sind nur als "versteckte" Einfriedungen innerhalb der Heckenanpflanzungen erlaubt.

Zusätzliche Darstellungen und Erläuterungen (keine Festsetzung)

- D** Denkmal
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- 248** Flurstücksnummer
- Vorhandenes Gebäude
- Gebäudeabbruch
- Neuengeseke** Gemarkung
- Flur 2** Flurbezeichnung
- Oberdorf** Straßennahme
- Vorhandene Mauer
- 2,00** Bemessung
- KD 120.000NN
- 165,50 Höhenpunkt mit Höhe üNN
- geplante Grundstücksgrenzen
- möglicher Standpunkt für Bäume

Hinweise

Eingriffe bei Bodendenkmälern:
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenebefunde, 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 Entdeckungen sind der unteren Denkmalbehörde der Gemeinde Bad Sassendorf oder der LWL - Archäologie für Westfalen - Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.

Behandlung von Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen bei Erdarbeiten:
Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Artenschutzregelungen
Alle bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. die Fällung von Bäumen, das Abschieben von Oberboden etc. müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Hauptbrutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden.

Darüber hinaus sind laut BNatSchG im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zwingender Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gebietsbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG sicher auszuschließen.

Im Zuge der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und zu beteiligen.

Bodenschutz
Die Vorschriften der 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.

Kampfmittel
Bei der Durchführung von Bauvorhaben ist darauf zu achten, ob der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfabungen hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden. Ist dies der Fall, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst über die Gemeinde Bad Sassendorf zu verständigen.

Stand 11.04.2024

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am _____ gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. _____ nach § 13 a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Sassendorf, den _____
gez. Dahlhoff
Der Bürgermeister

Die vom Rat der Gemeinde Bad Sassendorf beschlossene Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB hat in Form einer Bürgerversammlung am _____ sowie einer öffentlichen Auslegung der Planung in der Zeit vom _____ bis zum _____ stattgefunden. Gleichzeitig wurde gem. § 4(1) BauGB die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten.

Bad Sassendorf, den _____
gez. Dahlhoff
Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am _____ beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3(2) BauGB öffentlich auszuliegen.

Bad Sassendorf, den _____
gez. Dahlhoff
Der Bürgermeister

Dieser Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der Auslegung sind am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Sassendorf, den _____
gez. Dahlhoff
Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am _____ gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bad Sassendorf, den _____
gez. Dahlhoff
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist am _____ durch Aushang an der Bekanntmachungstafel am Rathaus, Eichendorffstraße 1, 59505 Bad Sassendorf öffentlich bekanntgemacht worden. Der Aushang ist für eine Woche erfolgt, die Bekanntmachung ist mit Ablauf dieser Frist vollzogen, damit tritt der Bebauungsplan am _____ in Kraft.

Bad Sassendorf, den _____
gez. Dahlhoff
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan liegt während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung aus.

Bad Sassendorf, den _____
gez. Dahlhoff
Der Bürgermeister

Die Planunterlagen (Stand 08.2023) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerklärung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Möhnesee, den 14.12.2023, gez. J.D. Richter, Dipl.-Ing. Architekt

