GEMEINDE BAD SASSENDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "LANDERPFAD" M. 1:500

A. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB:

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

WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

❒ Zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

❒ Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) Nr.1 BauNVO zugelassen werden:
Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

❒ Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass folgende unter § 4 (3) BauNVO Nr. 2-5 genannte Ausnahmen nicht zulässig sind:
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

❒ Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

WR reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

❒ Zulässig sind gem. § 3 (2) BauNVO:
Wohngebäude.

❒ Ausnahmsweise können gem. § 3 (3) BauNVO zugelassen werden:
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie keine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

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

GRZ 0,3 Grundflächenzahl, z.B.: 0,3 (§ 19 BauNVO)

II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B.: 2 (§ 20 BauNVO)

TH 3,5 m max. zulässige Traufhöhe, z.B.: 3,5 m (§ 16 BauNVO)

FH 9,0 m max. zulässige Firsthöhe, z.B.: 9,0 m (§ 16 BauNVO)

Die Traufhöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut gebildet. Die Firsthöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel bzw. beim Pultdach durch die obere Dachkante gebildet. Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss darf die Oberkante des Baukörpers die festgesetzte Firsthöhe nicht überschreiten.

93,1 unterer Bezugspunkt: Höhenlage über Normalhöhennull in Metern, z.B. 93,1 m über NHN (§ 9 (3) BauGB)

Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Trauf- und Firsthöhen ist die für jede überbaubare Grundstücksfläche gesondert festgesetzte Höhenlage über NHN.

3. Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

E offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

4. Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen:
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) und § 14 BauNVO)

St/Ga Fläche für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten

Im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit drei im Nordosten des Plangebietes festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden "Flächen für Nebenanlagen" festgesetzt. Stellplätze oder Garagen, die den auf diesen überbaubaren Grundstücksflächen errichteten Gebäuden zugeordnet werden, sind ausschließlich in den jeweils festgesetzten "Flächen für Nebenanlagen" sowie den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für die übrigen Baugrundstücke gilt, dass Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen i.S.v. § 12 BauNVO auf den nicht überbaubaren sowie den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Garagen und Carports und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen – sofern sie zulässig sind – müssen vor der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrsflächen und / oder öffentlichen Grünflächen mit ihrer Längs- und Rückseite einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten. Garagen und Carports müssen auf der Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten.

5. Zahl der Wohnungen:
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

2 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude, hier: 2

6. öffentliche Verkehrsflächen / Ein- und Ausfahrten:
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Ein- und Ausfahrtbereich

Ein Anschluss der im Nordosten des Plangebietes festgesetzten "Flächen für Nebenanlagen" an die "öffentlichen Verkehrsflächen" ist ausschließlich im Bereich der jeweils festgesetzten "Ein- und Ausfahrten" zulässig.

7. Versorgungsanlagen:
(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Fläche für Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität (Trafostation)

8. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser:
(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Fläche für die Anlage einer Mulde mit bis ca. 30 cm Tiefe zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche festgesetzten Flächen für die Anlage von Mulden zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser können hinsichtlich ihrer Abgrenzung verändert werden, soweit dies aufgrund des erforderlichen Rückhaltevolumens oder mit Blick auf die Gestaltung der Parkanlage erforderlich erscheint.

Fläche für die Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens

9. öffentliche Grünflächen:
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

T öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Trenngrün"

öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" / "Spielplatz"

10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Das auf den versiegelten bzw. bebauten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist nach den Vorgaben des Entwässerungskonzeptes in die festgesetzten "Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser" einzuleiten und dort einer Versickerung zuzuführen bzw. gedrosselt über die anzulegenden Regenwasserkanäle in die "Schledde" abzuleiten.

11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Kennzeichnung der Seiten des in der jeweiligen Baufläche zu errichtenden Gebäudes, an denen bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor bzw. zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden müssen

Im Bereich der von der Kennzeichnung betroffenen Baugrundstücke werden die Orientierungswerte für Verkehrslärm nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1, überschritten. Die Grundstücke am "Neuen Weg" (L 688) liegen in den Lärmpegelbereichen II und III nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau (Details siehe Begründung).

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen inklusive Wohnküchen - mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen - an den gekennzeichneten Gebäudeseiten so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die Luftschalldämmung des Lärmpegelbereiches III entsprechend DIN 4109, Kapitel 5, Tabelle 8 mit Tabelle 9, einhalten.

Für Schlafräume sind Vorrichtungen (z.B. schallgedämpfte Lüfter) vorzusehen, die einen ausreichenden Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern ermöglichen und die die Schalldämmung der Außenbauteile nicht vermindern. Auf diese Maßnahme kann verzichtet werden, wenn die Schlafräume über mindestens ein zu Lüftungszwecken nutzbares Fenster an der vom Lärm abgewandten Westfassade verfügen.

12. Pflanzgebote, Bindungen für Bepflanzungen:
(§ 9 (1) Nr. 25a/b BauGB)

Standort eines zu erhaltenden Baumes

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Fläche für die Erhaltung von Bäumen

Im Bereich der festgesetzten "Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Gehölzen" vorhandene, standortgerechte Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Jegliche Überbauung oder Versiegelung der Fläche ist unzulässig. Ebenso dürfen Abgrabungen oder Aufschüttungen eine Höhe/Tiefe von 80 cm nicht überschreiten.

Fläche für Anpflanzungen zur Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum

Die im nördlichen Randbereich des Plangebietes festgesetzten "Flächen für Anpflanzungen zur Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum" sind vollflächig mit standortgerechten Gehölzen bzw. Laubbäumen zu begrünen. Jegliche Überbauung oder Versiegelung der Fläche ist unzulässig. Ebenso dürfen Abgrabungen oder Aufschüttungen eine Höhe/Tiefe von 80 cm nicht überschreiten. Die Flächen sind extensiv zu pflegen und mit blickdichten, freiwachsenden Hecken mit Überhältern in regelmäßigen Abständen zu bepflanzen.

13. Aufschiebend bedingte Zulässigkeit:
(§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)

Fläche mit Festsetzung einer aufschiebend bedingten Zulässigkeit für die dort festgesetzten Nutzungen oder baulichen Anlagen

Die in den dort gekennzeichneten Teilbereichen festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind bis zur Einstellung des Betriebs des gemeindlichen Bauhofs auf dem Grundstück Gemarkung Lohne, Flur 12, Flurstück 256, unzulässig.

Bis zum Eintreten dieser Bedingung gelten für den südlichen Teilbereich die Festsetzungen des durch diesen Bebauungsplan "Landerpfad" teilweise überlagerten Bebauungsplanes Nr. 5a, 1. Änderung, und für die beiden anderen Teilbereiche nördlich des "Landerpfades" die Festsetzung "öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage / Spielplatz".

14. Sonstige Planzeichen:

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zu Art oder Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Wohngebietes (§ 16 (5) BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

❒ Dächer:

SD zulässige Dachform: Satteldach, auch Krüppelwalmdach
WD zulässige Dachform: Walmdach
30°-38° zulässige Dachneigung, z.B.: 30° bis 38°

❒ Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind Mauern, Palisaden und andere massive Materialien nicht zulässig. Zäune sind nur als "verdeckte" Einfriedungen innerhalb einer Heckenanpflanzung aus heimischen, Laub abwerfenden Gehölzen gestattet. Die Heckeneinfriedungen dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen das Maß 1,50 m, gemessen von der Oberkante der jeweiligen befestigten Verkehrsfläche, nicht übersteigen.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:
(§ 9 (6) BauGB)

D Einzelanlage, die nach Denkmalschutzgesetz NRW dem Denkmalschutz unterliegt

D. SONSTIGE DARSTELLUNGEN:

Zuordnungspfeil: Festsetzungen - Baugebiet

Grundstücksteilung (unverbindlich)

Aufteilung der Verkehrsfläche (unverbindlich)

Wegeverbindung (unverbindlich)

Anordnung von privaten Stellplätzen (unverbindlich)

Baumpflanzung (unverbindlich)

vorhandener Baum, der voraussichtlich nicht erhalten werden kann

391 Flurstücksnummer, z.B. 391

vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzzeichen

Vorhandenes Gebäude

RECHTSGRUNDLAGEN:

❒ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

❒ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993 S. 466)

❒ Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV.NRW. S. 863, 975)

❒ Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

❒ 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 17.12.2009 (GV.NRW. S. 950)

E. HINWEISE:

❒ **Grundstücksgrenzen:** Die eingetragenen Grundstücksgrenzen sind unverbindlich.

❒ **Straßen:** Die dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

❒ **Artenschutz:** Für die im Nahbereich des Plangebietes vorkommenden Waldohreulen sollten im Bereich der Freiflächen einige als Schlafbaum geeignete Gehölze gepflanzt werden.

Um einen Verstoß gegen das Verbot gem. § 42 (1) Nr. 2 BNatSchG zu verhindern, sind folgende Hinweise zu beachten und ggf. durch Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung sicherzustellen:

- Falls das Fällen von Bäumen erforderlich ist, sollte dies in den Monaten September und Oktober durchgeführt werden, um Brut und Aufzucht von potenziell im Gebiet vorkommenden Fledermausarten nicht zu gefährden. Vor dem Fällen ist zu untersuchen, ob sich Tiere in den Bäumen befinden.
- Bauliche Maßnahmen sind außerhalb der Brutzeiten durchzuführen. Die Brutzeit der möglicherweise betroffenen Vögel umfasst den Zeitraum Ende März bis Ende Juli. Zum Schutz bodenbrütender Vogelarten muss vor Beginn der Baufeldräumung sicher ausgeschlossen werden, dass Brüten zer- oder gestört werden.

❒ **Bodendenkmäler:** 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 Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und / oder der LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750; Fax: 02761 / 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§. 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben werden. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

❒ **Altlasten / Bodenschutz:** Im Kataster über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten des Kreises Soest, das keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, ist im Plangebiet keine Eintragung vorhanden.

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

Mutterboden ist abzuschieben und einer Verwertung zuzuführen. Bei Verwertungsmaßnahmen über 400 m² Fläche, z.B. auf landwirtschaftlich genutzten Böden, ist eine eigenständige Baugenehmigung erforderlich.

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am 29.09.2010 gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Bad Sassendorf, den 22.11.2011

(gez. Bahlmann)
Der Bürgermeister

Die vom Rat der Gemeinde Bad Sassendorf beschlossene Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat in Form einer Bürgerversammlung am 25.10.2010 sowie einer öffentlichen Auslegung der Planung in der Zeit vom 18.10.2010 bis zum 19.11.2010 stattgefunden. Gleichzeitig wurden gem. § 4 (1) BauGB die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen gebeten.

Bad Sassendorf, den 22.11.2011

(gez. Bahlmann)
Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am 30.03.2011 beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Bad Sassendorf, den 22.11.2011

(gez. Bahlmann)
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 23.05.2011 bis zum 24.06.2011 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung sind am 12.05.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Sassendorf, den 22.11.2011

(gez. Bahlmann)
Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am 13.07.2011 gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bad Sassendorf, den 22.11.2011

(gez. Becker) Schriftführer
(gez. Bahlmann) Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am 19.10.2011 den zum Thema "Monitoring" ergänzten Umweltbericht (Teil II der Begründung zum Bebauungsplan) beschlossen.

Bad Sassendorf, den 02.01.2012

(gez. Becker) Schriftführer
(gez. Bahlmann) Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist am 23.01.2012 durch Aushang an der Bekanntmachungstafel am Rathaus Eichendorffstraße 1, 59505 Bad Sassendorf öffentlich bekannt gemacht worden. Der Aushang ist für eine Woche erfolgt, die Bekanntmachung ist mit Ablauf dieser Frist vollzogen, damit tritt der Bebauungsplan am 30.01.2012 in Kraft. Der Bebauungsplan liegt während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung aus.

Bad Sassendorf, den 13.02.2012

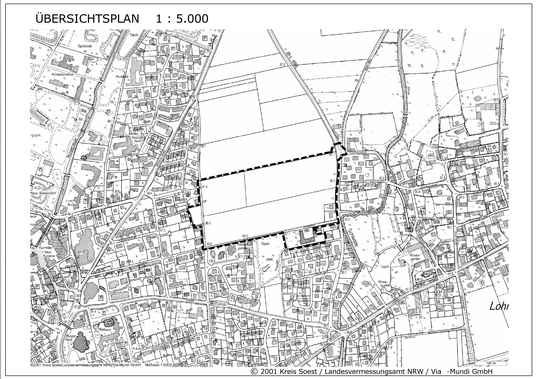
(gez. Bahlmann)
Der Bürgermeister

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

Bad Sassendorf, den 01.03.2012

(gez. R. Ludwig)
Öffentlich best. Vermessungsingenieur

ÜBERSICHTSPLAN 1 : 5.000



© 2001 Kreis Soest / Landesvermessungsamt NRW / Via -Mundi GmbH

GEMEINDE BAD SASSENDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 21 – "LANDERPFAD"

-M. 1:500-

vielhaber stadtplanung · städtebau
Konrad-von-Bergheim-Weg 25 / 59757 Arnsberg
Tel.: 02932 – 700 171 / post@vielhaber-stadtplanung.de
Dipl.-Ing. Raumplanung Doris Vielhaber

Ausfertigung: 12.05.2011 (ungleich um die aus dem Originalplan übernommenen Eintragungen in der Verfahrensakte)