Präambel

Die Stadt Bad Laasphe hat aufgrund der nachfolgenden Rechtsvorschriften in der Sitzung am 24.04.2023 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen:

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916),

§§ 1 bis 4c und 8 bis 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes von 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

§ 18 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

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 Gesetz vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421).

A. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1,2 und 7 BauGB

Grenze der Änderung des Bebauungsplans

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 Abs. 1 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen.

2. Maß der baulichen Nutzung

II — Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß gem. §18 BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. §19 BauNVO

0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §20 BauNVO

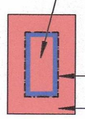
ϕ 339,80 — Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen in m über NHN

FH 14,0 m — Höhe der baulichen Anlagen, hier Firsthöhe, in m über Bezugspunkt als Höchstmaß gem. §18 Abs.1 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise gem. §22 Abs. 1 BauNVO

E — nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 Abs. 2 BauNVO



Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen um höchstens 50 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden. Ausnahmsweise kann ein Vortreten ganzer Gebäude um höchstens 50 cm zugelassen werden, wenn nachbarrechtliche Interessen nicht berührt werden.

Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der nordrhein-westfälischen Bauordnung in den Abstandsflächen zugelassen werden können, zulässig.

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

V — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier: Verkehrsberuhigter Bereich

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

A — Sukzessionsfläche gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

B — Heckenpflanzung gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

6. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW - örtliche Bauvorschriften -

SD — Satteldach

15°-38° — Grad der Dachneigung

7. Sonstige Darstellungen

Grundstücksgrenzen, vorhanden

Gebäude, vorhanden

345.51 — Höhenpunkte mit Höhenangabe ü. NN

Böschung

362 — Flurstücknummer

B. Festsetzungen durch Text gem. § 9 BauGB und § 86 BauO NRW

TF 1
Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe bzw. der oberen Gebäudekante festgesetzt. Als Höhe gilt der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bzw. dem First. Die Höhenangabe bezieht sich auf eine Bezugshöhe. Die Bezugshöhen sind am Rande des öffentlichen Verkehrsweges, „Am Eichelkamp" festgelegt. Es gilt jeweils die Bezugshöhe in Grundstücksmitte an der straßenzugewandten Seite. Die Höhen sind ggf. durch Interpolation zwei benachbarten Bezugshöhenpunkten zu ermittelt. Die Höhenbezugspunkte sind in m über NHN (DHHN2016) angegeben.

TF 2
Im westlichen Grundstücksbereich ist je Gebäude eine Grobsteinschüttung aus örtlich anstehenden Natursteinen (ca. 1 m x 1 m x min. 0,6 m) zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Verantwortlich ist der jeweilige Bauherr. Die Maßnahme muss spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung umgesetzt sein.

TF 3
Als Vorkehrungen zur Vermeidung und Verhinderung von nachteiligen Umweltauswirkungen sind Kiese, Schotter oder Splitt zur Verwendung als Zierauflage auf Sperrfolie (Folie, Vlies) in Freiflächen nicht gestattet (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.
Unbefestigte Freiflächen sind als Vegetationsflächen auszubilden. Stützmauern und Geländeabfangungen sind aus Natursteinen herzustellen, 5 % der Ansichtsflächen sind mörtelfrei zu errichten.

TF 4
Je Wohneinheit ist ein Hochstamm oder Mehrtrieber der folgenden Gehölzliste oder Obstbaumliste fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen:

Gehölzliste:

• Weiß- und Rotdorn	Crataegus spec.
• Eberesche	Sorbus aucuparia
• Mehlbeere	Sorbus aria
• Kornelkirsche	Cornus mas

Pflanzqualität: Stammumfang 10 – 12 cm oder Mehrtrieber als verpflanzte Heister mind. 150/200.

Pflanzliste Hecke:
- Brombeeren (Rubus fruticosus agg.)
- Faulbaum (Rhamnus frangula)
- Hasel (Corylus avellana)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Öhrchenweide (Salix aurita)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Wildapfel (Malus sylvestris)
- Wildbirne (Pyrus pyraster)
- Vogelkirsche (Prunus avium)

Obstbaumliste:
- Bismarckapfel
- Bittenfelder Sämling
- Blenheimer
- Brauner Matapfel
- Brettacher
- Dicker vom Hundsrück
- Gelber Richard
- Haugapfel
- Herrenapfel
- Jakob Lebel
- Kaiser Wilhelm
- Landsberger Renette
- Muskatrenette
- Ohlenburger
- Ontario
- Orleans Renette
- Rheinischer Bohnapfel
- Rheinischer Winterrambour
- Roter Booskop
- Rote Sternrenette
- Schafsnase
- Schöner von Booskop
- Schneeapfel
- Winterrambour

Pflanzqualität: Hochstamm, BdB-Norm/Baumschulqualität

im Übrigen sind die allgemeinen Pflanzempfehlungen der Broschüre „Einheimische Gehölze und ihre Lebensraumansprüche" der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein zu beachten.

TF 5
Die Stammstücke mit Höhlungen des Apfelbaumes (Flrstck. 374) sind nach dem Roden gem. § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG segmentweise unter fachkundiger Begleitung in nahegelegene Waldstücke umzusiedeln und dort aufzustellen oder zu schichten.

TF 6
Zur Einbindung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild am Nordrand wird als Abgrenzung zur freien Landschaft ein Landschaftsheckensaum mit einer Breite von 2,00 m als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB vorgesehen. In dieser Fläche mit der Bezeichnung Pflanzfläche B wird eine doppelreihige Landschaftshecke (Abstand der Pflanzen untereinander 1,00 m) mit einer Pflanzenauswahl aus heimischen und standortgerechten Gehölzen habilitiert.

TF 7
Für die Außenbeleuchtungsanlagen wird die Verwendung tierschutzgerechter / hier: insektenfreundlicher Leuchtmittel, z.B. Natriumdampflampen vorgeschrieben.

TF 8
Solarfestsetzung:
Im gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Fotovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.
Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

C. Hinweise

1. Bodendenkmale
Bodendenkmale sind nicht bekannt. Gleichwohl können bei Bodeneingriffen Bodendenkmale entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist dem Kreis Siegen-Wittgenstein als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie Amt für Bodendenkmalpflege, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Bodenaushub / Schutz des Mutterbodens
Beim Bodenaushub von Neubaumaßnahmen ist dem Massenausgleich eindeutig Vorrang gegenüber der Entsorgung von Erdmassen einzuräumen. Sofern jedoch überschüssige Bodenmassen anfallen, sind diese nur in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassen Deponie innerhalb des Kreises Siegen-Wittgenstein zu verbringen.
Auf den Schutz des Mutterbodens wird hingewiesen.

3. Umweltrelevante Fachuntersuchungen
Im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Planes wurden die folgenden umweltrelevanten Fachuntersuchungen erstellt:
- Artenschutzprüfung Stufe 1, gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
- Überschlägige Überprüfung der Schutzgüter

In Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG darf die Vegetationsbeseitigung bzw. die Baufeldräumung im Plangebiet ausschließlich innerhalb der Zeit vom 01.10. eines Jahres bis spätestens zum 28.02 des darauffolgenden Jahres durchgeführt werden.

4. Nachhaltige Außenbeleuchtung
Die Lichtemissionen von Außenbeleuchtungen sollten eine korrelierte Farbtemperatur (CCT) von maximal 2400 Kelvin aufweisen.

Lage der Änderung im Gesamtzusammenhang des Bebauungsplanes Nr. 49

