



Bebauungsplan Nr. 79 "Im Duda II" (beschleunigtes Verfahren § 13a BauGB) Stadt Neuenrade * Gemarkung Neuenrade * Flur 13



<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt Neuenrade hat am ... gemäß § 2 Abs. 1 beschlossen den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 79 "Im Duda II" gem. § 13a BauGB aufzustellen.</p> <p>Neuenrade, Der Bürgermeister</p>	<p>Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB</p> <p>Der Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB - Nr. 79 "Im Duda II" hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sind am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Neuenrade, Der Bürgermeister</p>	<p>Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB</p> <p>Der Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB - Nr. 79 "Im Duda II" hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sind am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Neuenrade, Der Bürgermeister</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt Neuenrade hat am ... den Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a - Nr. 79 "Im Duda II" - gem. § 7 der Gemeindeordnung des Landes NRW und gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu vom ... beschlossen.</p> <p>Neuenrade, Der Bürgermeister</p> <p>Schriftführer</p> <p>Neuenrade, Der Bürgermeister</p> <p>Ratsmitglied</p>	<p>Schlussbekanntmachung</p> <p>Gem. § 10 (3) BauGB ist dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a - Nr. 79 "Im Duda II" am ... öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wird dieser Bebauungsplan rechtskräftig. Er liegt einschließlich Begründung ab dem heutigen Tage während der Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.</p> <p>Neuenrade, Der Bürgermeister</p>	<p>Bescheinigung</p> <p>Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des Katasters mit dem Nachweis vom ... übereinstimmt und geometrisch eindeutig ist. Diese Planvorlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung - PlanZVO.</p> <p>Sundern den, FINGER BAUPLAN</p>
--	---	--	--	--	---

- ### RECHTSGRUNDLAGEN
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490)
 - Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
 - Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 14.06.2021 (GV. NRW. S. 1802)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
 - Bauordnung - BauO NRW 2018 - für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086)
 - Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, ber. S. 1436) m.W.V. 29.07.2022
 - Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. 2000 S 568) zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.02.2022 (GV. NRW. S. 139)
 - Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 07.07.1987 (GV. NRW. S. 220, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 14.12.2021 (GV. NRW. S. 1473)

A. FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB) und Abgrenzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG i. V. m. § 1 Abs. 1-10 BauNVO)

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
 - Zulässig sind
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Ausnahmsweise können zugelassen werden
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §16-21a BauNVO)

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 BauNVO)
- GFZ 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO)
- GH max. = 10,00 m ü. Gelände Maximale Gebäudehöhe (GH) in Meter über Urgelände. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Zur Bemessung der GH gilt der höchste Punkt der äußeren Dachhaut, bezogen auf den Mittelpunkt des Baugrundstückes.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 3 BauGB i.V.m. § 22 und §23 BauNVO)

- o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- △ ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 2 WO Auf den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

Verkehrsflächen gemäß §9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Parkfläche
- Privatstraße
- Straßenbegleitgrün

Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

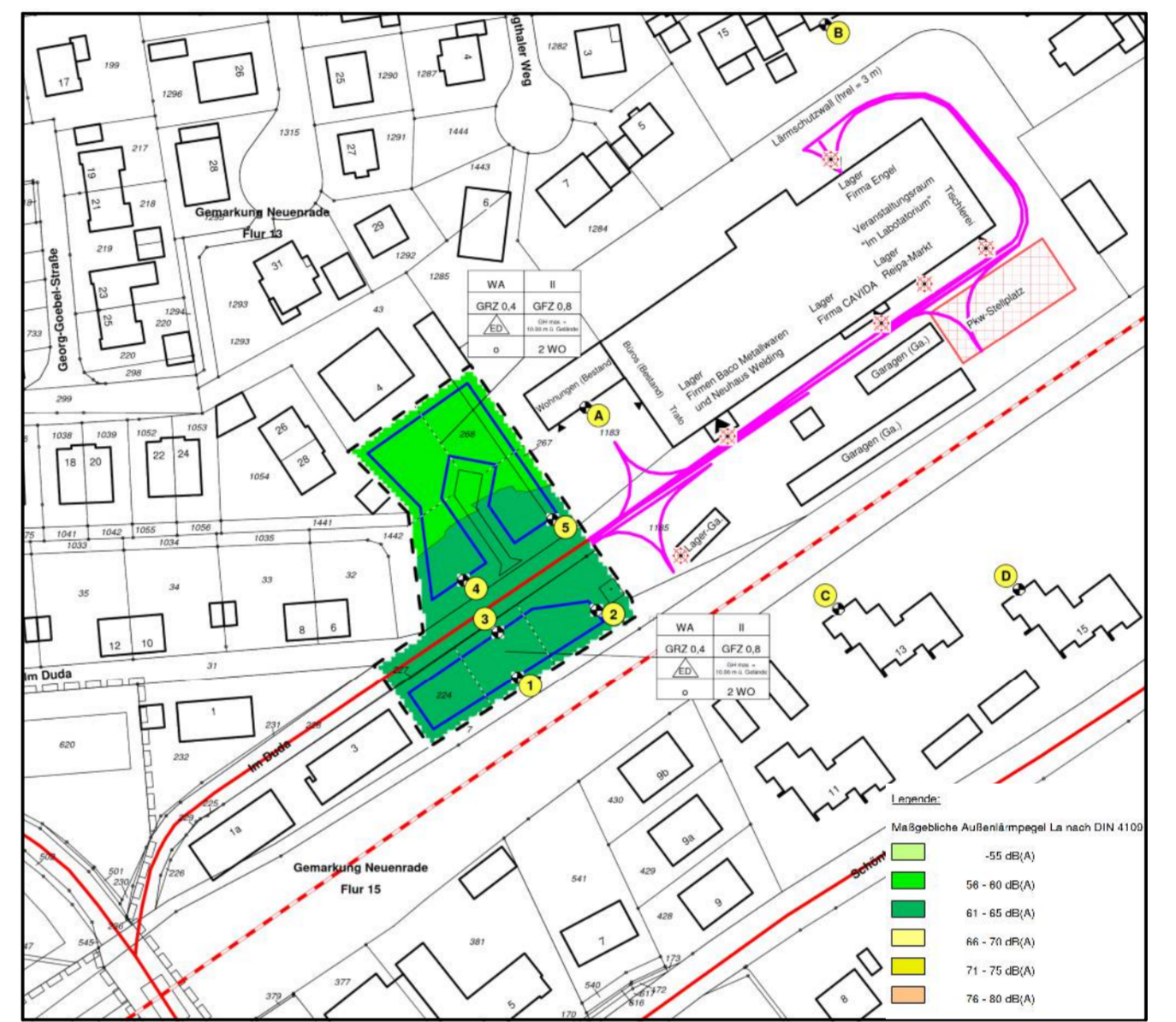
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büros sind die dargestellten Lärmpegel nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu berücksichtigen, einschließlich der sich daraus ergebenden Anforderungen an die Schalldämmung (erf. R_{w,ges}) der gesamten Außenfläche der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, bestehend aus Wänden, Dächern, Fenstern, Rolllädenkästen und Lüftungseinrichtungen usw.

Anforderung nach DIN 4109-1:2018-01	Wohn- und Schlafräume sowie Unterrichtsräume	Bürräume und Ähnliches
erf. R _{w,ges} = L _w - K _{Raumart}	K _{Raumart} = 30 dB	K _{Raumart} = 35 dB
Mindestanforderung	erf. R _{w,ges} ≥ 30 dB	erf. R _{w,ges} ≥ 30 dB
für L _w > 80 dB(A) und erf. R _{w,ges} > 50 dB gilt	Die Anforderungen sind auf Grund der örtlichen Situation festzulegen	

Im südöstlichen Baufeld sind in Aufenthaltsräumen, die dem Nachtschlaf dienen (Schlaf- und Kinderzimmer), Schallschutzfenster mit integrierten schalldämmten Lüftungseinrichtungen oder fensterunabhängige schalldämmte Lüftungselemente vorzusehen. Hierbei ist darauf zu achten, dass das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der gesamten Außenfläche des schutzbedürftigen Raumes unter Berücksichtigung der Lüftungseinrichtungen nicht unterschritten wird.

Von den festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maßen kann abgewichen werden, wenn z.B. auf Grund der Ausrichtung der Gebäude oder einer anderweitigen Abschirmwirkung gutachterlich nachgewiesen und behördlich festgestellt wird, dass sich geringere Anforderungen ergeben. Die abweichenden Anforderungen können dabei im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 auch in Einzelschritten (dB-scharf) berücksichtigt werden.



B. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW

- Dachgestaltung**
- Eine bestimmte Dachform ist nicht vorgeschrieben. Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig. Dachflächen müssen eine Dachneigung von mind. 20° aufweisen.
- Vorstehende Vorschrift --- Angabe in Grad --- gilt nur für das Hauptdach, nicht für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sowie nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten und Dachterrasse.
- Nebenfirste und Dachaufbauten sollen sich deutlich unterordnen und sind mit einem Abstand von mind. 0,50 m unterhalb des Dachfirstes des Hauptdaches anzusetzen.
- Dachaufbauten**
- Zulässig sind Dachaufbauten nur bei einer Dachneigung des Hauptgebäudes von 35° und über 35°.
- Die Summe der Dachaufbauten in ihrer Länge darf 2/3 der traufseitigen Dachlänge nicht überschreiten.
- Bei Satteldächern, Pultdächern und versetzten Pultdächern gilt: Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortsgang muss mind. 2 m betragen.
- Bei Walmen- und Zeltedächern gilt: Der Abstand zwischen dem unteren Einschnitt der Wange in die Dachfläche bis zum Grat --- waagrecht gemessen --- muss mind. 1,50 m betragen.

- Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Glasflächen im Dach, Dachbegrünung**
- Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Glasflächen im Dach, Dachbegrünung sowie in das Dach hineinragende Glasflächen sind, soweit sie sich gestalterisch harmonisch in die Dachfläche einfügen, grundsätzlich zulässig. Sofern die vorgeschriebene Dachneigung einer Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren aus Wirtschaftlichkeitsgründen widersprechen, kann hiervon abgewichen werden.

Gestaltung der privaten nicht überbauten Flächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit einer vollflächigen Bepflanzung anzulegen und zu erhalten. Die Anlage und flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen wie Grauwacke, Kies, Wasserbausteinen o.ä. ist unzulässig. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die überbaubaren Flächen sind, soweit diese nicht bebaut werden, ebenfalls gärtnerisch anzulegen.

Stellplätze

Pro Wohneinheit / Wohnung sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück anzulegen.

C. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- Vorhandene Flurgrenze
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- 722 Flurstücksnummern
- - - Geplante Flurstücksgrenzen
- Höhenpunkte bezogen auf NN
- Maßzahl in Metern
- Vorhandene Gebäude
- Bestehende Baugrenzen außerhalb des Geltungsbereiches
- Information zur Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches

D. HINWEIS

Denkmalschutz:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde wie z. B. Mauern, alte Gräben, Einzelunde wie z. B. Scherben, Werkzeuge, Haushaltsgeräte, Schmuck, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten oder auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Neuenrade als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02932/693-64, Fax: 02932/693-305) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstermine mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschungen bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW)

Immissionschutz:

Aufgrund der vorliegenden Geräuschbelastung durch benachbarten Gewerbebetriebe sowie aus Straßen- und Schienenverkehr werden folgende Hinweise gegeben.

- Hinweis**
Das Plangebiet unterliegt auf Grund bestehender benachbarter gewerblichen Nutzungen sowie benachbarter Straßen und Schienenwege einer Geräuschbelastung.
- Hinweis**
Hinsichtlich des Gewerbelärms in Bezug auf die Nutzung des Laboratoriums wurden die Bestimmungen für seltene Ereignisse nach TA Lärm 7.2 berücksichtigt. Im Rahmen der Bestimmungen für seltene Ereignisse nach TA Lärm 6. AVwV vom 26.08.1998 zum Bundesimmissionschutzgesetz Nr. 7.2 ist auch im um 22.00 Uhr beginnenden Nachtzeitraum mit abfahrenden Fahrzeugen (z.B. Pkw) und einem Abgang von Personen vom benachbarten Betriebsgebäude Im Duda 2 zu rechnen. Die Abfahrten und die Abgänge beziehen sich auf Veranstaltungen im Betriebsgebäude Im Duda 2, dem sogenannten Laboratorium. Die mögliche Anzahl zur Anwendung der Bestimmungen für seltene Ereignisse ist nach TA Lärm Nr. 7.2 bezogen auf eine Anlage, hier der Nutzung des Laboratoriums für Veranstaltungen mit Pkw-Abfahrten und Abgang von Personen im Nachtzeitraum, auf maximal 10 Tage oder Nächte eines Kalenderjahres begrenzt. Hinzu kommt eine Einschränkung auf nicht mehr als auf jeweils zwei aufeinander folgende Wochenenden. Sofern weitere Anlagen (Betriebe) im Umfeld die Bestimmungen für seltene Ereignisse in Anspruch nehmen bzw. dieses beabsichtigen, ist die zulässige Anzahl auf insgesamt 14 Tage oder Nächte eines Kalenderjahres beschränkt.

STADT NEUENRADE

FINGER BAUPLAN
PLANUNGSBÜRO FÜR BAUWESSEN

Projektsteuerung
Verkehrs- und Freianlagen
Kanal- und Tiefbau
Kanalentlastung
Bauleitplanung
Bauüberwachung

Finger Bauplan GmbH
Simecke 47
59846 Sundern
Fon 0 29 33 - 78 00 23
Fax 0 29 33 - 78 00 24
info@finger-bauplan.de
www.finger-bauplan.de

Bebauungsplan Nr. 79 "Im Duda II"
(beschleunigtes Verfahren § 13a BauGB)
Stadt Neuenrade * Gemarkung Neuenrade * Flur 13

Planungsstand: Erneute Offenlage

Maßstab 1 : 500

59846 Sundern, im Januar 2023