

# 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 18 "Ortsmitte Sundern"

## Stadt Sundern (Sauerland), Gemarkung Sundern, Flur 18

### I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - Planz V 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung - GO - für das Land Nordrhein-Westfalen i. d. F. vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Neufassung vom 01. März 2000 (GV.NRW. S.256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)

Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 G vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)

### II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

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

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

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO

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

o offene Bauweise

— — — — — Baugrenze

4 **Öffentliche Verkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

■ öffentliche Verkehrsfläche

— — — — — Straßenbegrenzungslinie

5 **Sonstige Festsetzungen**

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

25° - 45° erforderliche Mindestdachneigung und zulässige maximale Dachneigung in Grad

6 **Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**

— — — — — Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 "Sassenhagen/ Franziskus"

— — — — — Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 "Ortsmitte Sundern"

— — — — — Baugrenzen (überbaubare Flächen) in den beiden genannten rechtswirksamen Bebauungsplänen (nachrichtliche Darstellung)

6m Vermaßlung

7 **Bestandsdarstellungen**

○ — ○ Flurstücksgrenze

279 Flurstücksnummer

— — — — — Flurgrenze

🏠 Bestandsgebäude und Hausnummer

### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

#### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig.

1.3 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

2 **Flächen für Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.1 Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NW (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NW)

1 **Dachneigung**

1.1 Zulässig sind Dachneigungen mit einer Spanne von mindestens 25° bis maximal 45°.

1.2 Werden die Gebäude mit asymmetrischen Satteldächern versehen, ist ausnahmsweise auch einseitig eine Dachneigung über oder unter der höchst- bzw. mindestzulässigen Dachneigung möglich, wenn die Firsthöhe das Maß, welches bei einer maximalen beidseitigen Dachneigung erreicht wird, nicht überschreitet.

1.3 Garagen und überdachte Stellplätze sind von der festgesetzten Dachneigung ausgenommen.

2 **Wandhöhen**

2.1 In Abhängigkeit von der Lage der Gebäude werden unterschiedliche maximal zulässige Wandhöhen festgesetzt.

WH max. 3,80 m - jeweils bergseitig  
WH max. 6,60 m - talseitig bei Gebäuden, die oberhalb der zugeordneten öffentlichen Straße liegen  
WH max. 7,50 m - talseitig bei Gebäuden, die unterhalb der zugeordneten öffentlichen Straße liegen

Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe geht aus der unten stehenden Prinzipskizze hervor. Die Wandhöhe wird gemessen am aufgehenden Mauerwerk der Außenhaut des Gebäudes zwischen der Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt OK Sparren.

**Prinzipskizze:**



2.2 Bei vor- und zurückspringenden Gebäudeteilen ist ausnahmsweise ein Überschreiten der maximalen Wandhöhe zulässig, wenn diese Vor- bzw. Rücksprünge in der Summe weniger als die halbe Wandlänge des jeweiligen Gebäudes betragen.

3 **Dachaufbauten und -fenster**

3.1 Einzelgauben sind bis zu einer Breite von maximal 3,50 m zulässig. Die Summe der Einzelgauben darf nicht mehr als 2/3 der jeweiligen Dachlänge, gemessen zwischen den darunter liegenden Gebäudeaußenwänden betragen. Die Länge der Gauben bemisst sich jeweils zwischen den Gaubenfüßen.

3.2 Liegende Dachfenster sind zulässig. Diese müssen die gleiche Neigung wie die direkt zugeordnete Dachfläche aufweisen.

#### IV. HINWEISE

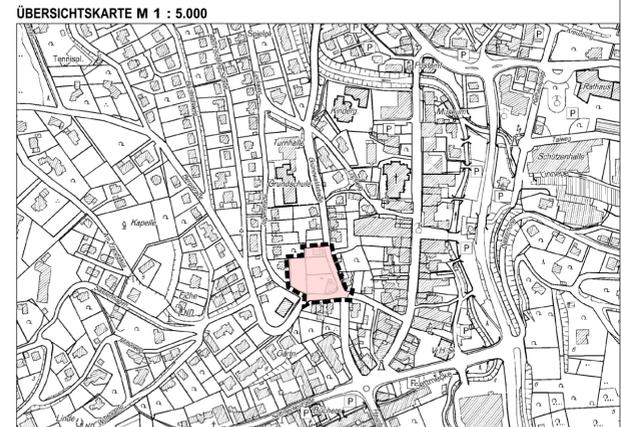
1 **Bodendenkmäler**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und naturgeschichtliche Bodenfunde, wie z. B. Mauern, alte Gräben oder Einzelfunde 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 unverzüglich der Stadt Sundern, Untere Denkmalbehörde, Rathausplatz 1, 59846 Sundern (Tel.: 02933/81-170/171 oder 02933/81-0) und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe (Tel.: 02761/9375-0) anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

2 **Artenschutz**  
Zur Minimierung der Auswirkungen des Eingriffs auf die allgemeine Brutvogelfauna des Plangebietes wird empfohlen, die notwendige Baufeldräumung nur außerhalb der Hauptbrutzeit (15. März - 31. Juli) durchzuführen. Die Gehölze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen möglichst erhalten werden. Falls dies nicht möglich ist, darf eine Fällung nur außerhalb der Hauptbrutzeit erfolgen. Der Gehölzschnitt ist gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres nicht erlaubt.

Verfahrensleiste		
<p>Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 18 "Ortsmitte Sundern" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung vom Fachausschuss Stadtentwicklung, Umwelt und Infrastruktur in seiner Sitzung am 02.03.2017 beschlossen worden. Der Änderungs- und Erweiterungsbeschluss ist am 27.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Sundern (Sauerland), den 30.03.2017</p> <p>gez. Brodel Bürgermeister</p>	<p>Der Fachausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Infrastruktur der Stadt Sundern hat in seiner Sitzung am 02.03.2017 den Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 18 "Ortsmitte Sundern" anerkannt und beschlossen, die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren durchzuführen.</p> <p>Sundern (Sauerland), den 23.03.2017</p> <p>gez. Brodel Bürgermeister</p>	<p>Der Fachausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Infrastruktur des Rates der Stadt Sundern hat in seiner Sitzung am 02.03.2017 die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Sundern (Sauerland), den 23.03.2017</p> <p>gez. Brodel Bürgermeister</p>
<p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 30.03.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Sundern (Sauerland), den 17.10.2017</p> <p>gez. Brodel Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 18 "Ortsmitte Sundern" hat mit der dazugehörigen Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.04.2017 bis einschließlich 08.05.2017 öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der Auslegung sind am 27.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Sundern (Sauerland), den 17.10.2017</p> <p>gez. Brodel Bürgermeister</p>	<p>Der Rat der Stadt Sundern hat in seiner Sitzung am 21.09.2017 die Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.</p> <p>Sundern (Sauerland), den 17.10.2017</p> <p>gez. Brodel Bürgermeister</p>
<p>Der Rat der Stadt Sundern hat in seiner Sitzung am 21.09.2017 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 18 "Ortsmitte Sundern" gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Zudem hat der Rat der Stadt Sundern die Gestaltungsvorschriften gem. § 86 Abs. 1 BauO NRW als Satzung beschlossen.</p> <p>Sundern (Sauerland), den 17.10.2017</p> <p>gez. Brodel Bürgermeister</p>	<p>Der Satzungsbeschluss vom 21.09.2017 ist am 21.10.2017 entsprechend der Hauptsatzung ortsüblich unter Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 18 "Ortsmitte Sundern" nebst Begründung während der Dienststunden in der Aht. 3.1 - Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung und Umwelt zu jedermanns Einsicht bereit gehalten wird. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 18 "Ortsmitte Sundern" ist gem. §§ 10 Abs. 3 BauGB am 21.10.2017 rechtswirksam geworden.</p> <p>Sundern (Sauerland), den 06.11.2017</p> <p>gez. Brodel Bürgermeister</p>	<p><b>Ausfertigung</b> Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieser Bebauungsplanänderung und -erweiterung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Fachausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Infrastruktur und des Rates der Stadt Sundern übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.</p> <p>Sundern (Sauerland), den 17.10.2017</p> <p>gez. Brodel Bürgermeister</p>
<p><b>Bekanntmachungsanordnung</b> Diese Bebauungsplanänderung und -erweiterung wird mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung rechtswirksam.</p> <p>Sundern (Sauerland), den 17.10.2017</p> <p>gez. Brodel Bürgermeister</p>	<p><b>Bescheinigung</b> Die Übereinstimmung dieses Planes einschließlich aller Festsetzungen und Verfahrensvermerke mit dem Original wird hiermit beglaubigt.</p> <p>Sundern (Sauerland), den _____</p> <p>_____</p>	<p><b>Bearbeitung</b> Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 18 "Ortsmitte Sundern" wurde von pp als architekten stadtplaner GmbH gefertigt.</p> <p>Dortmund, den 19.10.2017</p> <p>gez. Arnold Dipl.-Ing. Thomas Arnold</p>



**Abt. 3.1 - Stadtentwicklung,  
Wirtschaftsförderung und Umwelt**

<b>1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 18 "Ortsmitte Sundern"</b>			
<b>Gemarkung Sundern, Flur 18</b>			
	Maßstab <b>1 : 500</b>	Blatt 1/4	Datum <b>26.06.2017</b>