

Bebauungsplan Nr. 6 Hovestädter Weg



Verfahrensvermerke	
Hinweis: In diesem beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Auch gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und auf die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden kann. Es wird außerdem auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Behörden wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom am Verfahren beteiligt. Ort und Zeit der Auslegung sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. Bad Sassendorf, den Bürgermeister
KARTOGRAPHISCHE DARSTELLUNG Stand der Planunterlagen: Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Soest, den i.A. 	SATZUNGSBESCHLUSS Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Gemeinde Bad Sassendorf am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden. Bad Sassendorf, den Bürgermeister
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat in seiner Sitzung am die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Bad Sassendorf, den Bürgermeister	BEKANNTMACHUNG Gem. § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr.6 "Hovestädter Weg" am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt. Bad Sassendorf, den Bürgermeister
OFFENLEGUNGSBESCHLUSS Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde am gem. § 3 (2) BauGB vom Rat der Gemeinde Bad Sassendorf beschlossen. Bad Sassendorf, den Bürgermeister	

I. Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Grenze des räumlichen Änderungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB

--- Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

••••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

(2) zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe

0,3

Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

GH max.

Höhe baulicher Anlagen, maximale Gebäudehöhe über NHN gem. § 16 (3) Nr.2 BauNVO

Die Höhe baulicher Anlagen darf maximal den angegebenen Werten über Normalhöhennull (NHN) betragen. Für die östlichen Flächen und südliche Fläche wird eine Gebäudehöhe von maximal 89,00 m über NHN und für die westliche Fläche eine maximale Gebäudehöhe von 91,00 m über NHN angenommen. Als oberster Bezugspunkt gilt die Oberkante der Dachkonstruktion.

Geländeauffüllungen sind im Plangebiet bis zu einer Höhe von max. 80,50 m über NHN zulässig (ausgenommen Angleichungen von Hofeinfahrten und Terrassenböschungen). Dieses gilt nicht für Bereiche, für die aus Hochwasserschutzgründen / Regelungen zum Hochwasserschutz bzw. Schutz vor Überschwemmungen niedrigere Geländehöhen erforderlich sind.

An benachbarten Grundstücksgrenzen ist der Geländeverlauf aufeinander abzustimmen. Hierbei sind Böschungen im Neigungswinkel von 1 : 2 (Höhe zu Länge) anzulegen.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

--- Baugrenze gem. § 23 BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

private Grünfläche vorwiegend extensive Wiese

Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 a und b BauGB

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

Baum (Bestand) gem. § 9 (1) Nr.25 b BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Auf der Fläche ist eine extensive Weidenutzung auszuführen (Beweidung durch z.B. Pferde, Rinder, Schafe oder Ziegen).

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauNVO

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

II. Sonstige Darstellungen

Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer

mögliche Grundstücksgrenzen (informell)

Sichtdreieck bei 50 kmh

Bemaßung

mögliche private Erschließung (informell)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts gem. § 9 (6) BauGB

Naturschutzgebiet Rosenau

Landschaftsschutzgebiet im Kreis Soest

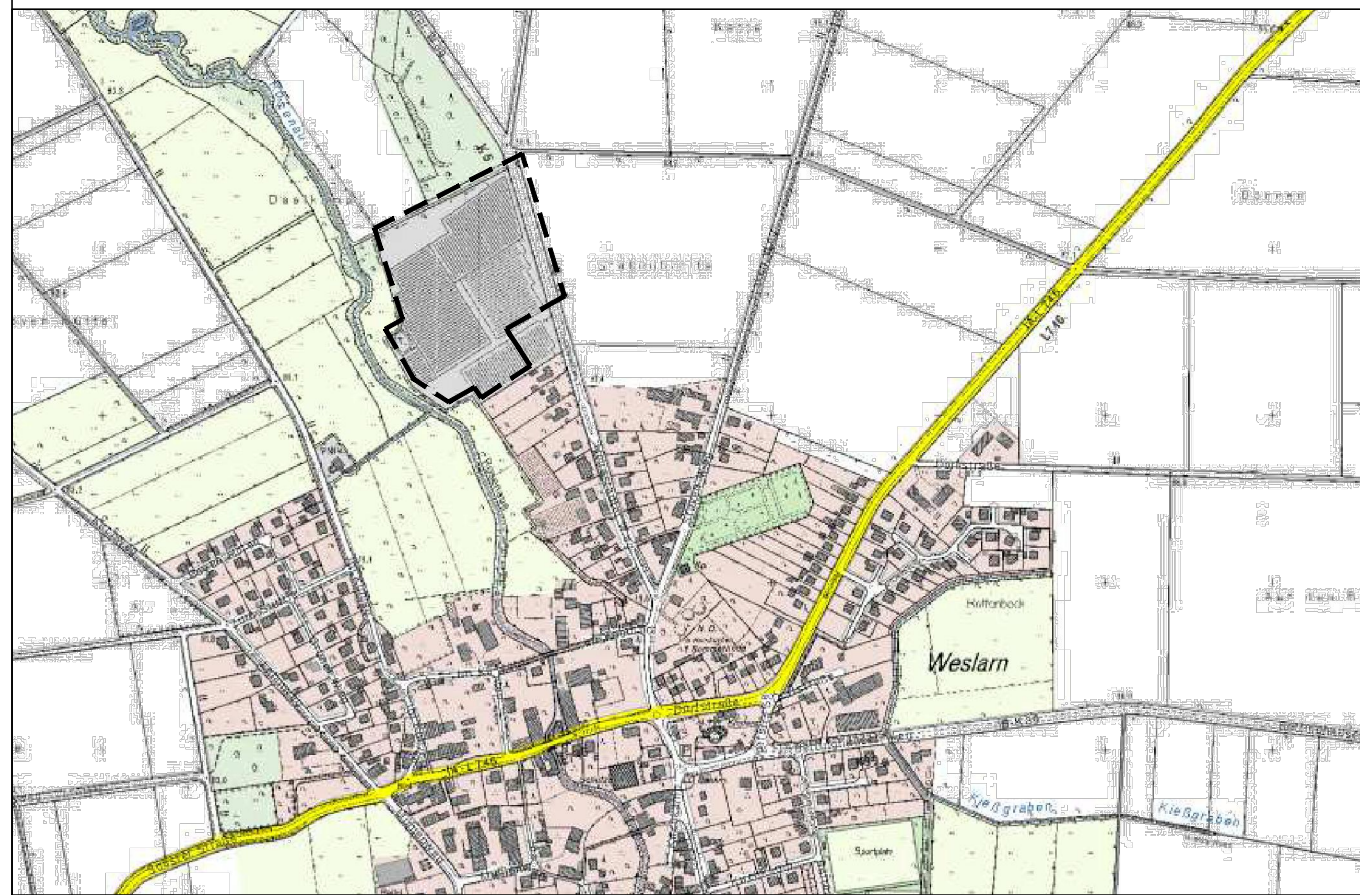
Geländehöhe über Normalhöhennull (NHN)

Überschwemmungsgebiet gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Das Plangebiet wird im nördlichen Bereich z.T. durch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet "Rosenau" überlagert.

III. Hinweise

- Bei Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten ist unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.
- Antenschutz Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahmen von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1.März - 30.Sept.) erfolgen, Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Okt. und dem 28. Feb. durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiersnutzung durch Vogel sind. Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung, etc.) sollen auf vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, auch auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe, Tel. 02761/93750, E-Mail: lwl-archaeologie-olpe@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei 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 berechnigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen. (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).
- Altlasten Altlasten sind nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Untere Abfallbehörde des Kreises Paderborn umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung der weiteren Vorgehensweise gesichert zu lagern.



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit geltenden Fassung.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zurzeit geltenden Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58) in der zurzeit geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) in der zurzeit geltenden Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) in der zurzeit geltenden Fassung.

09		
08		
07		
06		
05		
04		
03		
02		
01		
Änderungen		Datum Projekt. / gez.
Auftraggeber-Zeichnungsnummer: ---	Planer-Zeichnungsnummer: 076-005-00-B3-01-00-00	
Entwurf		
Gemeinde Bad Sassendorf Eichendorffstraße 1 59505 Bad Sassendorf		
Platname: 076-005-00-B3-01-00-00.plt Datum: 26.04.2018 Blattgröße: L 598 x B 842 Projektleiter: Ca. gez.: Ma	Auftraggeber: Gemeinde Bad Sassendorf Eichendorffstr.1 59499 Bad Sassendorf	
Maßstab: 1:1000	Projekt: Bebauungsplan Nr. 6 "Hovestädter Weg"	
Interne Grundlagen-Nr. 1) --- 2) --- 3)	Planinhalt: Bebauungsplan gem. § 13b BauGB	
 Königlicher Wald 7 33142 Büren Telefon 02951 / 9815-0 Telefax 02951 / 9815-50		