GEMEINDE UND ORTSTEIL BAD SASSENDORF
BEBAUUNGSPLAN NR.8 "ZUR HEPPER HÖHE" 3. ÄNDERUNG



RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132).
3. § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW 1994, S. 666).
4. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung vom 7. März 1995 (GV NW 1995, S. 218).

FESTSETZUNG

BEGRENZUNGSLINIEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes — gem. § 9 (7) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der rechtskräftigen 2. vereinfachten Änderung — gem. § 9 (7) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes — gem. § 9 (7) BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeine Wohngebiete — gem. § 4 BauNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes 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. Die nachfolgenden ausnahmsweisen Nutzungen werden nicht zugelassen
3. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen,
5. Gartenbaubetriebe,
6. Tankstellen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) — gem. § 19 BauNVO
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche,
durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der vorbenannten Anlagen bis zu 30 v.H. überschritten werden. — gem. § 19 (4) BauNVO

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze — gem. § 16 BauNVO

BAUWEISE

o — offene Bauweise — gem. § 22 (2) BauNVO
Baugrenzen — gem. § 23 (3) BauNVO
überbaubare Grundstücksfläche — gem. § 23 (1) BauNVO
nicht überbaubare Grundstücksfläche — gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Flächen für den Gemeinbedarf — gem. § 9 (1) Nr.5 BauGB
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenbegrenzungslinie — gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche — gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB
- F + R — Fuß- und Radweg — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliches Grün — gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB
- Parkanlage
- Privaten Grün — gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB
- Dauerkleingärten

REGELUNGEN FÜR LANDSCHAFT UND NATUR

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — gem. § 9 (1) Nr.25a BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — gem. § 9 (1) Nr.25b BauGB

GESTALTUNGSFESTSETZUNG gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 Bau ONW

SD/KW — Satteldach/Krüppelwalmdach
35° - 48° — Dachneigungen

Drempel: Drempel sind bis zu einer Höhe von o,50 m zulässig. Das Maß ist von der Rohdecke des Dachgeschoßbodens bis zum Schnitt Außenkante Umfassungswand mit der Sparrenunterkante zu messen.

Dachgauben: Dachgauben der Satel- und Krüppelwalmdächer müssen mind. 2,0m Abstand vom First und mind. 1,0m Abstand von der gedachten Schnittlinie der Außenwände der Traufseiten mit der Oberkante der Dachhaut haben. Sie müssen mind. 1,5m Abstand von der gedachten Außenwand der Giebelwände mit der Dachhaut (Ortgang) und mind. 1,5m Abstand untereinander haben. Die Breite der Gauben darf 2,0m nicht überschreiten. Die Maße beziehen sich auf die Projektion des Daches senkrecht zur Dachhaut. Der Traufpunkt der Dachgaube selbst (Schnittpunkt Außenhaut Gaube mit Dachhaut der Gaube) liefert hierzu auch Definition THG darf das Maß von 2,75m, senkrecht gemessen von Ok Rohfußboden Dachgeschoß, nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Gauben darf nicht größer sein als 50% der Breite der darunterliegenden Außenwand.

Sockel: Der Sockel der Gebäude (OK Kellergeschoß-Rohdecke) darf im Mittel maximal 50 cm über gewachsenem Boden, gemessen an der den Erschließungswegen zugewandten Gebäudeseite, nicht übersteigen.

Stellplätze und Zufahrten: Die Oberflächen der Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen (z.B: Pflastersteine, Rasenkammersteine, wassergeb. Decke etc.)

Grundstückseinfriedigungen: Mauern und Palisaden sind nicht zulässig. Zäune aus verschiedenen Materialien sind nur als "versteckte" Einfriedigung innerhalb einer Heckenanpflanzung aus heimischen, laubabwerfenden Gehölzen gestattet. Die Heckenanpflanzungen dürfen zu öffentl. Verkehrswegen das Maß von 1,50m, gemessen von Ok befest. Weg nicht übersteigen. Die Hecke darf für Grundstückszufahrten und Zugang in der notwendigen Breite unterbrochen werden.

ZUSÄTZLICHE DARSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN

- Bestehende Baukörper
- Flurstücksgrenze
- Gepl. Grundstücksgrenze
- 855 — Flurstücksnummer
- 5,56 — Vermaßungen
- ▲ — Gewünschte Zufahrten der Garagen und Stellplätze
- Geländemodellierung bis zu einer Höhe von 3,00m

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr.21 BauGB zu Gunsten der Anlieger und der Dauerkleingartenanlage

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am 23.09.98 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Bad Sassendorf, den 14.01.00 Bürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung für diesen Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 18.11.98 stattgefunden.
Bad Sassendorf, den 14.02.00 Bürgermeister

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Gemeinde Bad Sassendorf am 25.08.99 beschlossen.
Bad Sassendorf, den 14.01.00 Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 8.11 bis 10.12.99 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung sind am 26.10.99 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Bad Sassedorf, den 14.02.00 Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist von der Gemeinde Bad Sassendorf am 26.01.00 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden.
Bad Sassendorf, den 14.02.00
Schriftführer Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

gem. 24.02.2000

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Der Bebauungsplan liegt während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung aus.
Bad Sassendorf, den 29.02.2000 Bürgermeister

Hinweis:
Bei Bodenfunden können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit; Knochen und Scherben, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde (z.B. und/oder dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle, Olpe, (Tel.: 02761/1251 FAX: 02761/24661, 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 berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

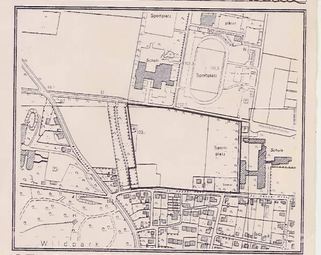
KARTOGRAPHISCHE DARSTELLUNG

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990
Stand der Planunterlage: 1998
Soest, den 7. Oktober 1999

GEOMETRISCHE FESTLEGUNG

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch einwandfrei ist.
Soest, den 7. Oktober 1999

Entwurf und Anfertigung Kreis Soest — Soest, den 11.10.1999
Gezeichnet / Datum: SAADHOFF / 08.10.1998, 10.02.99
Kreisplaner:



GEMEINDE BAD SASSENDORF
ORTSTEIL BAD SASSENDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 8
"ZUR HEPPER HÖHE"
3. ÄNDERUNG
M. 1:500