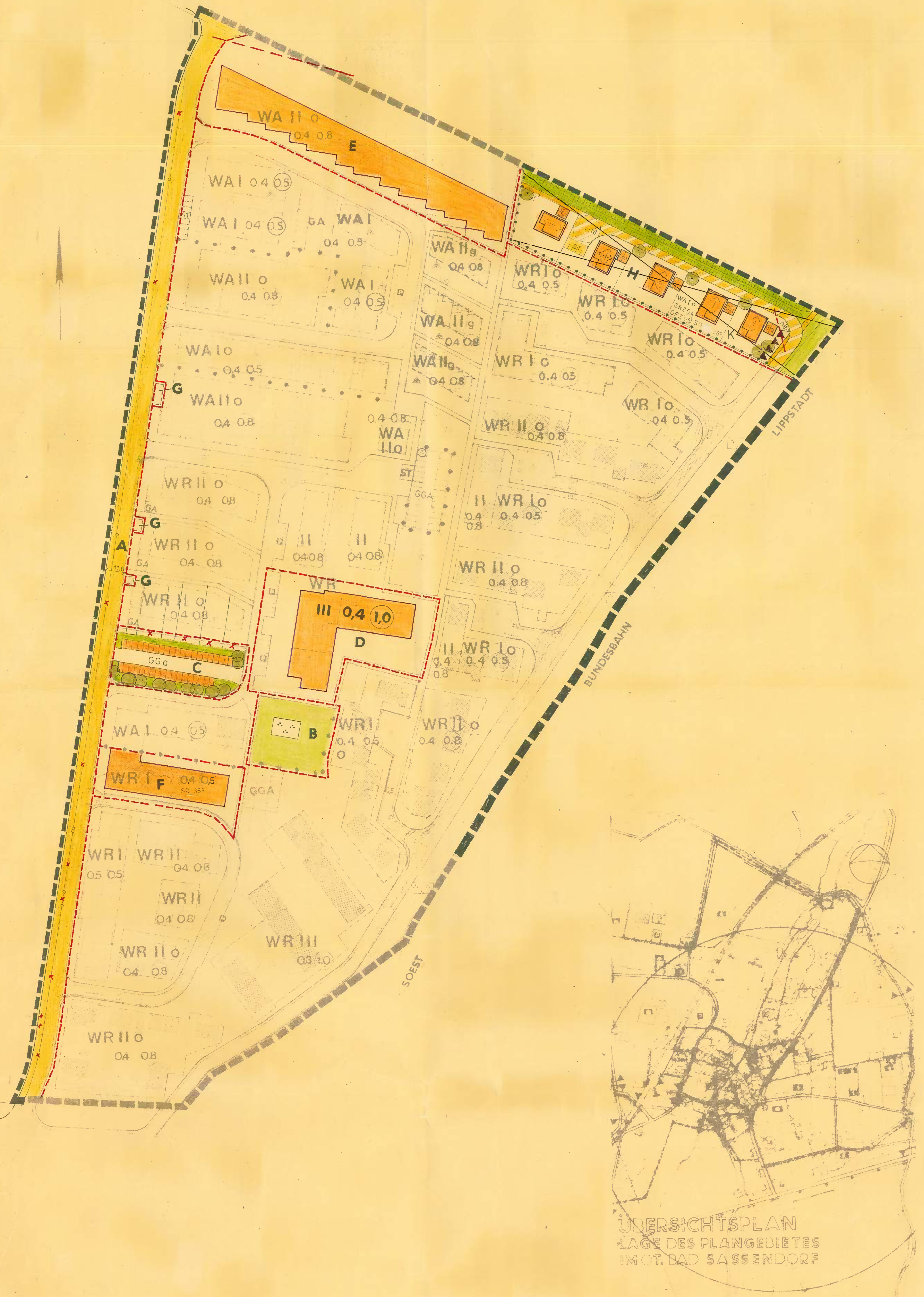

ÜBERSICHTSPLAN
LAGE DES PLANGEBIETES
IM OT. BAD SASSENDORF

BAD SASSENDORF BEB.PLAN NR. 9

5. ÄNDERUNG

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Dezember 1974 (GV.NW 1975 S. 91), des § 2 Abs. 1 + § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) und des § 103 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV.NW S. 96), hat der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf in seiner Sitzung am 26.2.1976 den planungsrechtlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 9 gemäß § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 BauONW als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gem. § 9 (1) und (5) BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Beb.Planes gem. § 9 Abs. 5 BBauG

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 Abs. 4 BauNVO

Auch die grünen Straßenbegrenzungslinien stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar.

Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
[illegible] werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Von den Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO ist gem. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) allgemein zugelassen. Die übrigen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 6 sind nicht zulässig.

WR Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
Zulässig sind Wohngebäude.
Von den Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO sind kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zugelassen.

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO
Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) unter Berücksichtigung der bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NW über Bauwich, Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ / GFZ) nicht eingeschränkt wird.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 (5) BauNVO dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und solche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht errichtet werden. Ausgenommen hiervon sind Werbeanlagen gem. § 82 BauONW (Genehmigungs- und Anzeigepflicht bleibt unberührt).

z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
z.B. (0,7) Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
Straßenböschungsflächen können bei der Ermittlung von GRZ und GFZ der Baulandfläche zugeschlagen werden.

V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 17 Abs. 4 BauNVO

(V) Zahl der Vollgeschosse zwingend gem. § 17 Abs. 4 BauNVO

o offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Hausgruppen zulässig

g geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG

Straßenbegrenzungslinie
Gehweg

Höhenpunkt

Fahrbahn

Schwelle
Straßenbegrenzungslinie

Ⓟ Öffentliche Parkflächen

Richtungsverkehr

Sichtdreiecke
Sichtflächen sind oberhalb 0,60 m - vom Fahrbahnrand gemessen - von Sichthindernissen wie bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Böschungen, Anpflanzungen usw. freizuhalten.

Anbaufreie Schutzzone gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BBauG

Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG
Trafostation

Öffentl. Grünfläche, Spielplatz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG

Baugrundstücke für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 ff. BBauG

●●●●●●●●●● Grundstück für den Gemeinbedarf

Kindergarten

GGA Flächen für Gemeinschaftsgaragen gem. § 12 Abs. 1 - 3 BauNVO

GA Flächen für Garagen gem. § 12 Abs. 1 - 3 BauNVO

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur an den mit GA und GGA festgesetzten Stellen zulässig.

Garagen sind so anzuordnen, daß vor den Garagen eine Abstellfläche von mindestens 5,5 m Länge zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagenvorderkante entsteht.

ST Flächen für Stellplätze gem. § 12 Abs. 1 - 3 BauNVO

B. Gestaltungsvorschriften gem. § 103 (1) Nr. 1, 2 und 4 BauONW in Verbindung mit § 4 der 1. DVO zum BBauG

Flachdach, Garagen sind mit Flachdach auszuführen.

Außer auf den mit FD gekennzeichneten Flächen sind Satteldächer zulässig. Die Dachneigung der Satteldächer darf bei eingeschossigen bis dreigeschossigen baulichen Anlagen 30° nicht überschreiten. Bauliche Anlagen mit mehr als 3 Geschossen müssen mit Flachdach versehen werden. Die hierbei erforderliche Dachneigung darf nach außen hin nicht sichtbar sein. Bei Reihenhäusern darf der Dachneigungswinkel nicht von der Gradzahl 30 abweichen.

Die Einfriedigung der Baugrundstücke zur Straße hin entlang der Straßenbegrenzungslinien darf nur aus Naturhecken bis zu 60 cm Höhe oder mit Holzspriegelzaun bis zu 60 cm Höhe oder mit niedrigen Mauersockeln bis zu 20 cm Höhe vorgenommen werden. Werden die zuletzt genannten Mauersockel in Verbindung gebracht mit Hecken und Holzspriegelzäunen, so darf die Gesamthöhe der Anlage 60 cm nicht überschreiten.

C. Sonstige Darstellungen (Zeichenerklärungen ohne Satzungscharakter)

Flurgrenze

vorhandene Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Gebäudebestand

geplante Gebäudeanordnung

D. Inkrafttreten

Diese Satzung wird am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

BAD SASSENDORF BP 9
26191
BEB. ÄNDERUNG

Diese Planänderung ist gem. § 103 Bauordnung NW vom Rat der Gemeinde Bad Sassendorf am 27.10.1982 als Satzung beschlossen worden.
Bad Sassendorf, den 27.4.1983

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat
1. am 24.6.1981 - Aufgabe der Bauzeile Reitis-Münstermann
2. am 23.9.1981 - Änderungsbereich „H"
3. am 28.10.1981 - Straßenplanung - diese Planänderungen beschlossen.

Bad Sassendorf, den 27.4.1983

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

stellv. Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

---

5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Bad Sassendorf

Präambel:

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 1. Oktober 1979 (GV. NW. 1979 S. 594) §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBL. I. S. 2256) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBL. I. S. 1763)

§ 4 der ersten Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 21. April 1970 (GV. NW. 1970 S. 299)

hat der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf die planungsrechtlichen Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Festsetzungen

Änderungsbereiche A B C D E F G

Erweiterungsbereich H

WA Allgemeines Wohngebiet

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

zB. II Zwei- und dreigeschossig (Höchstgrenze)

zB. 0,3 Grundflächenzahl

zB. (1,0) Geschossflächenzahl

GGa **Gemeinschaftsgaragen**

Ga Garagen

ST Stellplätze

Verkehrsfläche
Begleitgrün
Wohnweg befahrbar
Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG

Sichtwinkel

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Zwingende Anpflanzung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG

2
NEBENANLAGEN Gem. § 23(5) Bau.NVO SIND NICHT ZULÄSSIG

○ OFFENE BAUWEISE

ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE (PARKANLAGE)

▲▲▲▲▲▲▲▲ Schallschutz gem. § 9 (1) Abs. 24 BBauG LÄRMSCHUTZWALL
Bei der geplanten baulichen Anlage auf dem der Bundesbahn am nächsten gelegenen Grundstück K sind Fenster von schutzbedürftigen Räumen mit Sichtbeziehung zur Bahn aus Immissionsschutzgründen mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2, die der VDI-Richtlinien entsprechen, einzubauen. Wohn- und Schlafräume zur Bahn hin sind nicht zulässig.

Gestaltungsvorschriften (nur für Erweiterungsbereich H und Änderungsbereich F)

Hauptfirstrichtung

38° Dachneigung

SD Nur Satteldächer zulässig

Drempel max. 0,50 m gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren
OKFE max. 0,30 m über OK Straße

Sonstige Darstellungen

Aufzuhebende Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am 1) 15.3.1978 2) 20.12.1978 3. 22.8.1979 gemäß § 2 (1) BBauG beschlossen, diese Planänderung durchzuführen. Änderungsbereiche A-G + Bauzeile Reitis-Münstermann.

Bad Sassendorf, den 27.4.1983

Bürgermeister Schriftführer Große-Brauckmann Ratsmitglied

stellv. Bürgermeister Ratsmitglied Ratsmitglied

Die Bürgerbeteiligung für diese Planänderung gem. § 2 a BBauG hat am 19.10.1978, 20.9.1979 u. 30.9.1981 stattgefunden.

Bad Sassendorf, den 27.4.1983

Gemeindedirektor

Diese Bebauungsplanänderung hat mit Begründung gem. § 2 a (6) BBauG vom 1. vom 27.3.1981 2. vom 3.6.1982 auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der Auslegung sind am 1) 19.3.1981 2) 25.5.1982 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Sassendorf, den 27.4.1983.

Gemeindedirektor

Diese Planänderung ist gem. § 10 BBauG vom Rat der Gemeinde Bad Sassendorf am 27.10.1982 als Satzung beschlossen worden.

Bad Sassendorf, den 27.4.1983

Bürgermeister Schriftführer Ratsmitglied

Die Gestaltungsvorschriften sind gem. § 103 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen mit Verfügung vom 11.07.83 AZ 63-510-146/83 genehmigt worden.

~~Bad Sassendorf~~ Soest, den 11. Juli 83

I.A.
Ltd. Kreisbaudirektor

Diese Bebauungsplanänderung ist gem. § 11 BBauG vom 18.8.1976 mit Verfügung vom 1.6.1983 AZ 35.2.1-2.4 genehmigt worden.

Arnsberg, den 1.6.1983

Der Regierungspräsident
I.A.

Diese mit Verfügungen durch den Regierungspräsidenten am 1. Juni 1983 und durch den Kreis Soest am 11. Juli 1983 genehmigte Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung der Genehmigungen gem. § 12 BBauG vom 18.8.1976 und gem. § 103 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am 30.7.1983 in Kraft.
Die Bebauungsplanänderung liegt während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung öffentlich aus.

Bad Sassendorf, den 1. August 1983

Bürgermeister

Ludwig

gez. Rommermann gez. Stark gez. Düspohl

Fabben

(u. § 103 BauO.NW)

gez. Brunstein Drebel-Weeringloer gez. Düspohl

Unterschrift

16.12.1976 Az: 35.2.1-2.4-118/76
am 28.03.1977

den 28.3.1977 (Siegel) gez. Dobbenstein