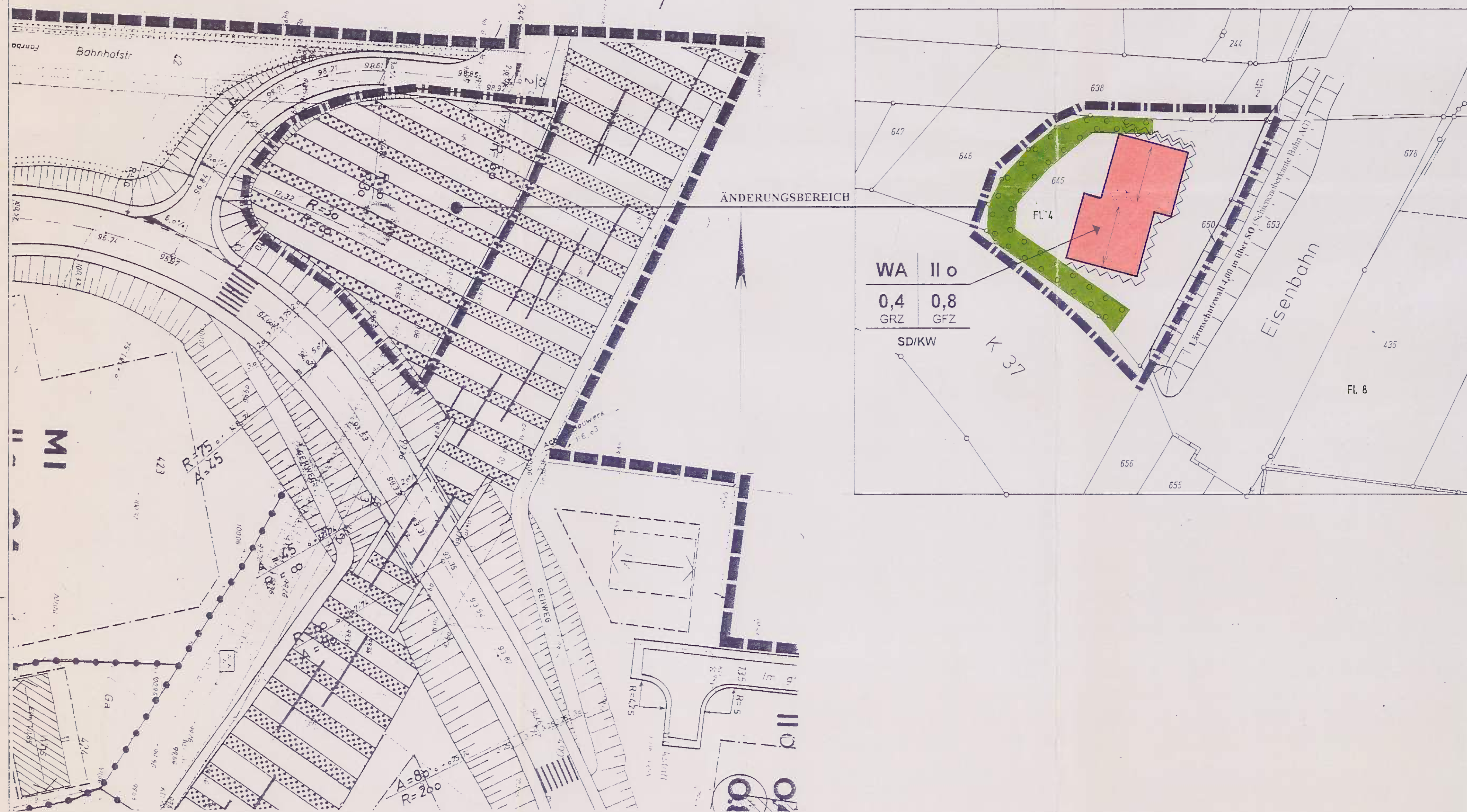


GEMEINDE UND ORTSTEIL BAD SASSENDORF

Änderung Bebauungsplan Nr.17 "Unterführung DB"



RECHTSGRUNDLAGEN

- §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132).
- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW 1994, S. 666).
- § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung vom 3. März 1995 (GV NW 1995, S. 218).

FESTSETZUNGEN

BEGRENZUNGSLINIEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und rechtsgültigen Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Grenze des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA** Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

- Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes 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 VerwaltungenDie nachfolgenden ausnahmsweisen Nutzungen werden gem. § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
- 0,8** Geschosflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
- II** 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
- Stellung der baulichen Anlage, Hauptfärbung** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

REGELUNGEN FÜR LANDSCHAFT UND NATUR

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen** gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

IMMISSIONSSCHUTZ

- PASSIVER IMMISSIONSSCHUTZ** gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- passive Schallschutzmaßnahmen**
An den gekennzeichneten Gebäudeseiten müssen alle Außenbauteile der Geschosse nach DIN 4109 das resultierende Schalldämmmaß $R_{w, res} = 45$ dB erreichen; es sind Fenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 mit integrierten, oder separat in die Außenhaut eingelassenen, schalldämmten Lüftungseinrichtungen für Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmer anzuordnen. Die Lüftungseinrichtungen müssen eine Norm-Schallpegeldifferenz von mind. $D_{n,w} = 40$ dB erreichen.

- passive Schallschutzmaßnahmen**
An den gekennzeichneten Gebäudeseiten müssen alle Außenbauteile der Geschosse nach DIN 4109 das resultierende Schalldämmmaß $R_{w, res} = 45$ dB erreichen; es sind Fenster der Schallschutzklasse 4 nach VDI-Richtlinie 2719 mit integrierten, oder separat in die Außenhaut eingelassenen, schalldämmten Lüftungseinrichtungen für Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmer anzuordnen. Die Lüftungseinrichtungen müssen eine Norm-Schallpegeldifferenz von mind. $D_{n,w} = 45$ dB erreichen.

weitere passive Schallschutzmaßnahmen
Die Grundrissgestaltung hat so zu erfolgen, daß entlang der maßgeblich betroffenen Fassaden nur Räume mit einer untergeordneten Nutzung, d.h. Räume die nicht zum ständigen Aufenthalt für Menschen geeignet sind, eingerichtet werden. Ausnahmsweise und im Einzelfall können Aufenthaltsräume die für den ständigen Aufenthalt von Menschen (Schlaf- und Kinderzimmer) gedacht sind im Bereich der maßgeblich betroffenen Fassaden zugelassen werden, wenn die Fensteranlagen durch geeignete technische Maßnahmen ständig verschlossen bleiben und lediglich zu Zwecken der Reinigung entriegelt werden.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Die Nutzung des Dachgeschosses für Wohnzwecke ist gem. § 1 (7) i.V.m. § 1 (9) nicht zulässig. Neben- und Technikräume sind hingegen zulässig. BauNVO

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONW

- SD** Satteldach
- KW** Krüppelwalmdach
- max. 32°** Dachneigung
- Drempel** Drempel sind nicht zulässig

ZUSÄTZLICHE DARSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN

- 645** Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze

ÄNDERUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am **25.03.96** gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan zu ändern.

Bad Sassendorf, den **29.06.97** Gemeindedirektor *[Signature]*

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung für diesen geänderten Bebauungsplan gem. § 3 (1) BauGB hat am **25.03.96** stattgefunden.

Bad Sassendorf, den **30.06.97** Gemeindedirektor *[Signature]*

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS
Die öffentliche Auslegung dieses geänderten Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 (2) BauGB von der Gemeinde Bad Sassendorf am **25.03.96** beschlossen.

Bad Sassendorf, den **30.06.97** Gemeindedirektor *[Signature]*

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Dieser geänderte Bebauungsplan hat mit Begründung am **01.04.97** bis **05.05.97** öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind am **22.03.97** schriftlich bekannt gemacht worden.

Bad Sassendorf, den **30.06.97** Gemeindedirektor *[Signature]*

SATZUNGSBESCHLUSS
Dieser geänderte Bebauungsplan ist von der Gemeinde Bad Sassendorf am **28.05.97** gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden.

Bad Sassendorf, den **28.05.97** Bürgermeister *[Signature]* Ratsmitglied *[Signature]*

ANZEIGEVERFAHREN
Das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB ist durchgeführt worden.

Bad Sassendorf, den **24.09.97** Gemeindedirektor *[Signature]*

BEKANNTMACHUNG
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gem. § 12 BauGB am **09.09.97**ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der geänderte Bebauungsplan in Kraft. Dieser geänderte Bebauungsplan liegt während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung aus.

Bad Sassendorf, den **24.09.97** Bürgermeister *[Signature]*

Hinweis:
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmal, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Verankerungen und Befestigungen in der natürlichen Bodenschichten) Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-1261 FAX 02761-24661) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte 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 ebenfalls das Bodendenkmal zu befragen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) LdSchG NW).

KARTOGRAPHISCHE DARSTELLUNG
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.
Stand der Planunterlagen: 02.10.1996

GEOMETRISCHE FESTLEGUNG
Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch einwandfrei ist.

Soest, den **26. Sept. 1997** *[Signature]*

Soest, den **26. Sept. 1997** *[Signature]*

Entwurf und Anfertigung Kreis Soest

Soest, den **26. 9. 1997**

Gezeichnet / Datum
SAADHOFF / 05.03.97

Kreisplaner *[Signature]*



GEMEINDE BAD SASSENDORF
ORTSTEIL BAD SASSENDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 17
"UNTERFÜHRUNG DB"
1. ÄNDERUNG
M. 1:500