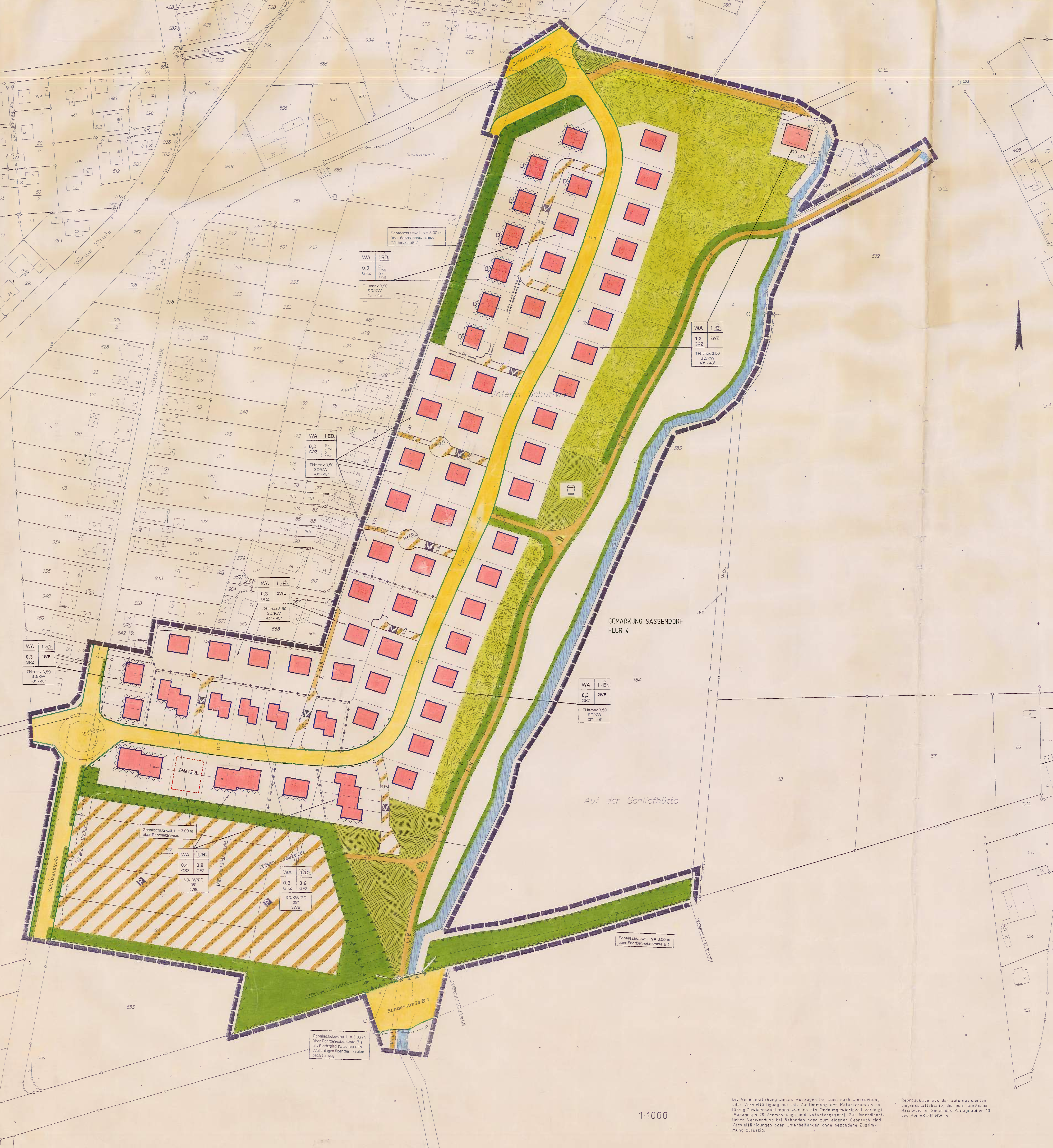


GEMEINDE U. ORTSTEIL BAD SASSENDORF * BEBAUUNGSPLAN NR. 24 "VIKTORIASTRASSE"



RECHTSGRUNDLAGEN		
1. §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung 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 1984 (GV NW 1984, S. 969).		
4. § 66 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauONV) in der Fassung vom 7. März 1995 (GV NW 1995, S. 218).		
FESTSETZUNGEN		
BEGRENZUNGSLINIEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und rechtsgültigen Bebauungsplanes	gem. § 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	gem. § 16 (5) BauNVO
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
WA Allgemeine Wohngebiete		
(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.		gem. § 4 BauNVO
(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 Beförderungsgewerbes		
Die nachfolgenden ausnahmsweisen Nutzungen werden nicht zugelassen:		
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,		
3. Anlagen für Verwaltungen,		
4. Gartenbaubetriebe,		
5. Tankstellen.		
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		
z.B. 2 WE		aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden bei Einzelhäuser auf zwei und Doppelhäuser auf eine festgesetzt.
gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB		
0,3		Grundflächenzahl (GRZ)
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:		gem. § 19 BauNVO
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
0,4		Grundflächenzahl (GRZ)
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in den Nummern 1-3 benannten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden, sonst wie vor.		gem. § 19 BauNVO
z.B. 0,8		Geschoßflächenzahl (GFZ)
gem. § 20 BauNVO		
I		Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
gem. § 16 BauNVO		
II		Zahl der Vollgeschosse, zwingend
gem. § 16 BauNVO		
TH		Traufhöhe als Höchstgrenze
hier: max. 3,50m		gem. § 16 (3) BauNVO
Definition Traufhöhe:		
Maß zwischen Oberkante Untergeschoß-Rohboden (EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.		
BAUWEISE		
	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig	gem. § 22 (2) BauNVO
	offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig	gem. § 22 (2) BauNVO
	offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig	gem. § 22 (2) BauNVO
	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	gem. § 22 (2) BauNVO
	Baugrenzen	gem. § 23 (3) BauNVO
	überbaubare Grundstücksfläche	gem. § 23 (1) BauNVO
	nicht überbaubare Grundstücksfläche	gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
VERKEHRSLINIEN		
	Straßenbegrenzungslinie	gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
	öffentliche Parkfläche	
	verkehrsberuhigter Bereich	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Fuß- und Radweg	
GRÜNLÄCHEN		
	Öffentliche Grünfläche	gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
	private Grünfläche	gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
	Spielfeld	
WASSERFLÄCHEN		
	Wasserfläche, hier: Bachlauf	gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB
REGELUNGEN FÜR LANDSCHAFT UND NATUR		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Hier: ein- und mehrreihige Hecken mit standortgerechten Gehölzen	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
FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE		
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen	gem. § 9 (1) Nr. 4 u. 22 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 BauNVO
	GGa/Gst	Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze mit Zuordnung
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu bebaubaren Flächen zugunsten der Doppelhausbauweise		
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB		
IMMISSIONSSCHUTZ		
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Immissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
	Schallschutzwand, h = 3,00m über Fahrbahnoberkante der Bundesstraße B1 bzw. Viktoriastraße	
+ 105,1m NN		
Höhepunkt für Walkrone, gemessen über Normalnull		
	Schallschutzwand, h = 3,00 m über Fahrbahnoberkante der Bundesstraße B1	

SEKUNDÄRE SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN

erforderlich bewertetes Schalldämm-Maß der Fensterkonstruktionen von $R_{w,f} = 36$ (Schallschutzklasse 3) für Wohn- und Schlafräume.

Für Fenster von Schlafzimmern in dem der Schutzzone zugewandten Fassaden ist schallgedämmte Lüftungseinrichtungen mit einer bewerteten Normschalldämm-Differenz von $D_{n,f} = 43$ dB einzubauen.

Sollten mit D-gewerkschaften überbaubaren Flächen der ersten Hauszone entlang der Viktoriastraße und hinter dem Lärmschutzwand liegen und aufgrund der Geräuschemissionen Schutzmaßnahmen weitere Schallschutzmaßnahmen im Dachgeschoss vorzusehen. Folgende Maßnahmen sind anzuwenden:

- Die Ausrichtung des Firstes sollte in Nord-Süd-Richtung erfolgen.
- Im Bereich der schallschutzwandigen Westseite der Dächer sowie im Bereich der Giebel sind Fenster von Aufenthaltsräumen (Wohn- und Schlafräume) nur dann vorzusehen, wenn durch entsprechende Grundrhythaltung gewährleistet ist, daß die Lüftung der Räume über Fenster in der schallschutzwandigen Ostseite des Daches gewährleistet wird.

GESTALTUNGSFESTSETZUNG gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 BauNW

SD/KW/WD Satteldach/Kröppelwalmdach/Pultdach

43° - 48° 35' Dachneigungen

Drempel: Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,5m zulässig. Das Maß ist von der Rohdecke des Dachgeschossbodens bis zum Schnitt Außenkante Umfassungswand mit der Sparrenunterkante zu messen.

ZUSÄTZLICHE DARSTELLUNGEN UND ERGÄNZUNGEN

- Bestehende Baukörper
- Flurstücksgrenze
- Bepl. Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Geländehöhepunkt über NN
- Vermaßungen
- VEW-Erdschüttung 150 DN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am **25.02.98** gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Bad Sassendorf, den **16.12.98** Gemeindedirektor

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung für diesen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 2 BauGB hat am **25.04.98** stattgefunden.

Bad Sassendorf, den **16.12.98** Gemeindedirektor

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Gemeinde Bad Sassendorf am **27.02.98** beschlossen.

Bad Sassendorf, den **16.12.98** Gemeindedirektor

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **14.04.98** bis **16.06.98** öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der Auslegung sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB ersichtlich bekanntgegeben worden.

Bad Sassendorf, den **16.12.98** Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist von der Gemeinde Bad Sassendorf am **25.11.98** gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden.

Bad Sassendorf, den **16.12.98** Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Der Bebauungsplan liegt während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung aus.

Bad Sassendorf, den **30.03.99** Bürgermeister

Hinweis:

Bei Bodenerkundungen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelsteine aber auch Veränderungen und Verdichtungen in der natürlichen Bodenschicht, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse menschlicher und/oder pflanzlicher 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 Bodendenkmäler, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-1281 FAX: 02761-24661) unverzüglich anzuzeigen und die NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsschutz Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu sichern, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 15 (4) Denkmalschutz).

KARTOGRAPHISCHE DARSTELLUNG

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18. Dezember 1990.

Stand der Planunterlagen: Juli 1998

Soest, den **24.2.99** Kreis Soest

GEOMETRISCHE FESTLEGUNG

Es wird festgestellt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Soest, den **24.2.99** Kreis Soest

Entwurf und Anfertigung Kreis Soest

Gezeichnet / Datum: 03.03.98

Kreis Soest

Bad Sassendorf

GEMEINDE BAD SASSENDORF
ORTSTEIL BAD SASSENDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 24
"VIKTORIASTRASSE"
M. 1:1000