

BEBAUUNGSPLAN NR. 24
"VIKTORIASTRASSE"
5. vereinfachte Änderung

Rechtsgrundlage

- 1. §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 214 f.).
- 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).

Festsetzungen

BEGRENZUNGSLINIEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und rechtsgültigen Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 1 (4) u. § 16 (5) BauNVO

ART DER ÄNDERUNG

- Grundstücke 1-12: 1. überbaubare Fläche
2. GRZ 0,4
- Grundstücke 13-18: 1. überbaubare Fläche
2. GRZ 0,4
3. max. TH nicht festgesetzt
4. Dachneigung 35°-48°
- Grundstücke 19-22: 1. überbaubare Fläche
- Grundstücke 23-31: 1. überbaubare Fläche
2. 1-Geschossigkeit
3. nur Einzelhäuser zulässig
4. Dachneigung 35°-48°
- Grundstücke 32-33: 1. überbaubare Fläche

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 Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
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. ZWE aus besonderen städtebaulichen Gründen wird gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden bei Einzelhäusern auf zwei und Doppelhaushälften auf eine festgesetzt.
- 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
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
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.
- 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 Trauthöhe als Höchstgrenze gem. § 16 (3) BauNVO
hier: max. 3,50m
Definition Trauthöhe:
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
- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 (1) Nr. 11 BauNVO
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauNVO
- Sichtwinkel, sie sind oberhalb von 0,60m -vom Fahrbandrand gemessen- von Sichthindernissen jeglicher Art freizuhalten gem. § 10 (1) BauGB

Hinweis

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzel- und auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, 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 Denkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761-93750, Fax 02761-2466) 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 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

GRÜNLÄCHEN

- private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 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

IMMISSIONSSCHUTZ

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Verkehrsmittel zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- Schallschutzwand, h=3,00m über Fahrbahnoberkante der Bundesstraße B1 bzw. Viktoriastraße
- Sekundäre Schallschutzmaßnahmen erforderlich bewertetes Schalldämm-Maß der Fensterkonstruktionen von $R_{w,f} \geq 38$ dB (Schallschutzklasse 3) für Wohn- und Schlafräume. Für Fenster von Schlafräumen in den der Schützenstraße zugewandten Fassaden sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen mit einer bewerteten Normschallpegel-Differenz von $D_{n,w} \geq 43$ dB einzubauen.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

- Dachneigungen
- DREMPEL: Drempele sind bis zu einer Höhe von 0,5m zulässig. Das Maß ist von der Rohdecke des Dachgeschossfußbodens bis zum Schnitt Außenkante Umfassungswand mit der Sparrenunterkante zu messen.

ZUSÄTZLICHE DARSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN

- vorh. Gebäude: Wohn- und Nutzgebäude
- VEW-Erdgasleitung 150 DN

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat in der Sitzung am 25.01.2006 die 5. (vereinfachte) Änderung beschlossen.

Bad Sassendorf, den 15.02.2006 Gemeinde-Siegel Bürgermeister gez. Bahlmann

- KARTOGRAPHISCHE DARSTELLUNG
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 27. März 2000. Stand der Planunterlagen: September 2005
Soest, den
- GEOMETRISCHE FESTLEGUNG
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Soest, den

Entwurf und Planung
Soest, den 30.09.2005
ARCHITEKTURBÜRO
HORST ALBERT HOLT
SIGEFRIEDWALL 4a 59494 SOEST
TEL.: 02921/350977-0 FAX: 1807

