

BEBAUUNGSPLAN NR. 24 "Viktoriastrasse" 6. Änderung

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224) m.w. 10.05.2005
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S.256), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV NRW S.259)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV NRW S. 96 ff)

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)
WA
Allgemeines Wohngebiet
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO: 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.

Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 (3) Nr. 2 bis 5 genannten Ausnahmen - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen; Gartenbaubetriebe; Tankstellen - im Plangebiet nicht zulässig sind

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

GRZ 0,3

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 1 Vollgeschoss

Grundflächenzahl, z.B.: 0,3

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der vorbenannten Anlagen um bis zu 30% überschritten werden. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der vorbenannten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden.

TH= max. 3,50

maximal zulässige Traufhöhe als Höchstmaß, hier: 3,50 m

Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Traufhöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohboden), oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

BAUWEISE/ ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



offene Bauweise, zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser



Baugrenze



überbaubare Grundstücksfläche

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

2 Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude, hier: 2

VERKEHRSLÄCHEN

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)



private Grünfläche

FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG):

Im Bereich der gekennzeichneten Fläche ist ein Schallschutzwall mit einer Kronenhöhe von 3,00 m über der Fahrbahnoberkante der Bundesstraße 1 bzw. der Viktoriastraße anzulegen.

BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR BZW. ZUR MINDERUNG VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)



Im Bereich der gekennzeichneten Fassaden müssen die Fensterkonstruktionen von Wohn- und Schlafräumen ein Schalldämm-Maß von $R_{w,f} = 38$ dB (Schallschutzklasse 3) aufweisen. Für Fenster von Schlafräumen in den der "Schützenstraße" zugewandten Fassaden sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen mit einer bewerteten Normschallpegel-Differenz von $D_{w,f} = 43$ dB einzubauen.

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern: Im Bereich der gekennzeichneten Fläche sind ein- und mehrreihige Hecken mit standortgerechten Gehölzen anzupflanzen

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24 "Viktoriastraße" (§ 9 (7) BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Viktoriastraße" (§ 9 (7) BauGB)



Begrenzung von Sichtfeldern: Sichtfelder sind oberhalb 0,60 m Höhe - gemessen vom Fahrbahnrand - von Sichthindernissen jeglicher Art freizuhalten

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

SD/KW/PO

zulässige Dachform, z.B. Satteldach, Krüppelwalmdach, Pultdach

33° - 48°

zulässige Dachneigung, z.B. 35° - 48°

DREMPEL: Drempel 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.

SONSTIGE DARSTELLUNGEN



Kennzeichnung der drei Teilflächen des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung, z.B. "A"



Kennzeichnung der einzelnen Grundstücke im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung, z.B. 23

geplante Grundstücksgrenze (unverbindlich)

Maßzahl (m)

3,00

Flurstücksnummer

1253

Flurstücksgrenze



Schallschutzwall



Gebäude, vorhanden



Nebengebäude, vorhanden

HINWEISE

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelunde oder 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 Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, 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 DSchG NW).

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am 28.06.06 gem. §2 Abs.1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Bad Sassendorf, den 30.10.2006

Bürgermeister gez. Bahlmann

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde am 28.06.06 gem. §3 Abs.2 BauGB von der Gemeinde Bad Sassendorf beschlossen.

Bad Sassendorf, den 30.10.2006

Bürgermeister gez. Bahlmann

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 21.08.06 bis 22.09.06 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind am 11.08.06 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Sassendorf, den 30.10.2006

Bürgermeister gez. Bahlmann

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist von der Gemeinde Bad Sassendorf am 25.10.06 gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen worden.

Bad Sassendorf, den 30.10.2006

Bürgermeister gez. Bahlmann

BEKANNTMACHUNG

Gem. § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 24 "Viktoriastraße" - 6. Änderung am 06.11.06 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan hat am 06.11.06 Rechtskraft erlangt.

Bad Sassendorf, den 16.11.06

Bürgermeister gez. Bahlmann

KARTOGRAPHISCHE DARSTELLUNG

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung vom 27. März 2000. Stand der Planunterlagen: September 2005

Saest, den

GEOMETRISCHE FESTLEGUNG

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Saest, den

Entwurf und Planung

vielhaber

architektur - raumplanung

darf vielhaber

apl.-ing. raumplanung

apl.-ing. raumplanung

apl.-ing. raumplanung

apl.-ing. raumplanung

apl.-ing. raumplanung

apl.-ing. raumplanung

apl.-ing. raumplanung

apl.-ing. raumplanung

apl.-ing. raumplanung

apl.-ing. raumplanung

apl.-ing. raumplanung

apl.-ing. raumplanung

apl.-ing. raumplanung

apl.-ing. raumplanung

apl.-ing. raumplanung

apl.-ing. raumplanung

apl.-ing. raumplanung

apl.-ing. raumplanung

apl.-ing. raumplanung

apl.-ing. raumplanung

apl.-ing. raumplanung

apl.-ing. raumplanung

apl.-ing. raumplanung

apl.-ing. raumplanung

apl.-ing. raumplanung

apl.-ing. raumplanung

apl.-ing. raumplanung

apl.-ing. raumplanung

apl.-ing. raumplanung

apl.-ing. raumplanung

apl.-ing. raumplanung

apl.-ing. raumplanung

apl.-ing. raumplanung

apl.-ing. raumplanung

apl.-ing. raumplanung

apl.-ing. raumplanung

apl.-ing. raumplanung

apl.-ing. raumplanung

apl.-ing. raumplanung

apl.-ing. raumplanung

apl.-ing. raumplanung

apl.-ing. raumplanung

apl.-ing. raumplanung

ARCHITEKTURBÜRO

HORSTALBERT HOLT

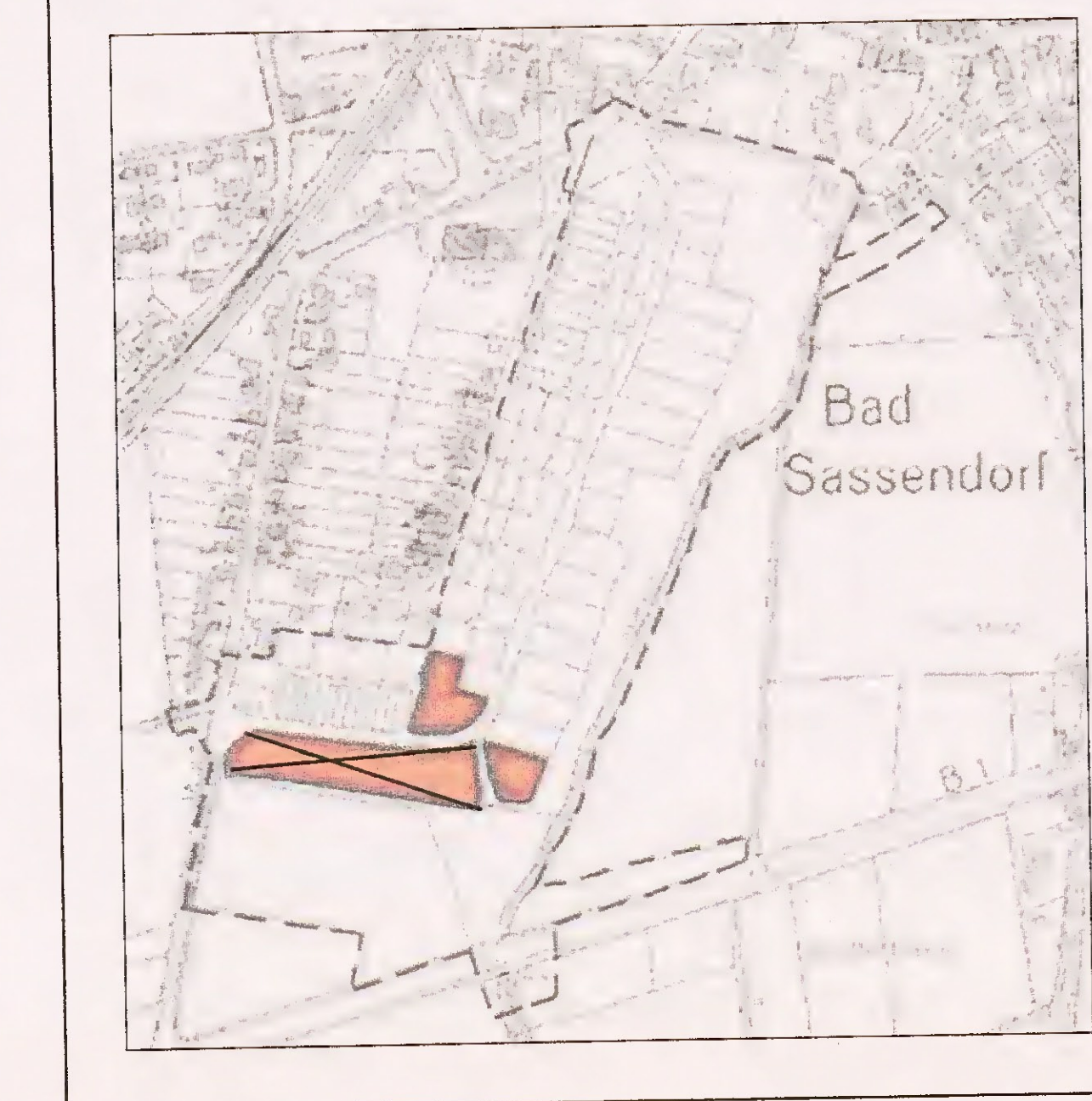
SIGEFRIEDWALL 4a, 59494 SOEST

TEL.: 0291/350977-0 FAX: 1807

Architekt

Horst A. Holt

Saest, den 07.04.2006



GEMEINDE BAD SASSENDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 24
6. Änderung

ORTSTEIL BAD SASSENDORF
"VIKTORIASTRASSE"
M 1:1000