BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "AM SASSENDORFER WEGE" OT HEPPEN GEMEINDE BAD SASSENDORF



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 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 GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES — § 9 (7) BauGB
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG — § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — ALLGEMEINE WOHNGEBIETE — § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ 0,3 — GRUNDFLÄCHENZAHL — § 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 50 v.H. überschritten werden.
- GFZ 0,5 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL — § 20 BauNVO
- z.B. II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE — § 16 (4) BauNVO
- TH — TRAUFHÖHE ALS HÖCHSTGRENZE: hier max. 4,00 m — § 16 (3) BauNVO
  Definition Traufhöhe:
  Maß zwischen Oberkante Untergeschoss-Rohboden (EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- z.B. 99,80 — Höhenangabe in Meter über Normal Null, bezogen auf Oberkante Untergeschoss-Rohboden (EG) als Obergrenze — § 16 (3) BauNVO

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

- o — OFFENE BAUWEISE — § 22 (2) BauNVO
- BAUGRENZE — § 23 (3) BauNVO
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE — § 23 (1) BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE — § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE — § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG — § 9 (1) Nr.11 BauGB
  - P — öffentliche Parkfläche
  - Fußgängerbereich

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN — § 9 (1) Nr. 12 BauGB

- Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE — § 9 (1) Nr. 15 BauGB
  - Dauerkleingärten
  - Parkanlage
  - Spielplatz

REGELUNGEN FÜR LANDSCHAFT UND NATUR

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN — § 9 (1) Nr. 25a BauGB
  - z.B. Bäume anpflanzen (Standort nicht verbindlich)
  - z.B. Sträucher anpflanzen (Standort nicht verbindlich)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT — § 9 (1) Nr. 20 BauGB
  hier: Regenrückhaltung über Feuchtbiotop

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

- GASLEITUNG DN 200

SONSTIGE PLANZEICHEN

- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN — § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES — § 9 (1) Nr. 24 BauGB

AUFSCHÜTTUNG EINES ERDWALLS IN 2,50 METER□ HÖHE, GEMESSEN ZUR FAHRBAHNOBERKANNTE ENTLANG DER K37

AUFSCHÜTTUNG EINES ERDWALLS IN 4,00 METER HÖHE, GEMESSEN ZUM BELAG DES TENNENPLATZES

PASSIVER LÄRMSCHUTZ:
DIE AUSSENBAUTEILE DER DER K37 ZUGEWANDTEN GEBÄUDESEITEN DER 1. BAUREIHE MÜSSEN AB DEM 1. OG EIN ERFORDERLICHES, RESULTIERENDES SCHALLDÄMMMASS VON erf. R'w,ges ≥ 35 dB NACH DIN 4109 AUFWEISEN. NACH DIN 4109 (PKT. 5.4) IST AUF AUSREICHENDEN LUFTWECHSEL AUS GRÜNDEN DER HYGIENE, DER BEGRENZUNG DER LUFTFEUCHTE SOWIE ggf. DER ZUFÜHRUNG VON VERBRENNUNGSLUFT ZU ACHTEN. EIN AUSREICHENDER LÜFTWECHSEL KANN BEI SCHLAFRÄUMEN UND KINDERZIMMER z.B. DURCH GEEIGNETE SCHALLDÄMMTE, MOTORISIERTE BELÜFTUNGSEINRICHTUNGEN IN FENSTER ODER WAND ERREICHT WERDEN.

GESTALTUNGSSATZUNG gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

SD/KW Satteldach/Krüppelwalmdach
WD Walmdach
35° - 48° Dachneigungen
22° - 35° Dachneigungen beim Walmdach

Stellplätze und Zufahrten:
Die Oberflächen der Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Pflasterrasen, Rasenkammersteine, wassergebundene Decke etc.).

Grundstückseinfriedungen:
Mauern und Palisaden sind nicht zulässig. Zäune aus verschiedenen Materialien sind nur als "versteckte" Einfriedigung innerhalb einer Heckenanpflanzung aus heimischen, laubabwerfenden Gehölzen gestattet. Die Heckeneinfriedungen dürfen zu öffentlichen Verkehrswegen das Maß von 1,50 m, gemessen von OK befestigter Weg, nicht übersteigen.

ZUSÄTZLICHE DARSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN

- vorhandene Grundstücksgrenze
- 23 — Flurstücksnummer
- geplante Grundstücksgrenze

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 29.05.02
Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Bad Sassendorf, den 15.10.03 Bürgermeister gez. Blume

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung für diesen Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 18.01.03 stattgefunden.
Bad Sassendorf, den 15.10.03 Bürgermeister gez. Blume

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS
Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Gemeinde Bad Sassendorf am beschlossen. 23.07.03
Bad Sassendorf, den 15.10.03 Bürgermeister gez. Blume

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.09.03 bis 10.10.03 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung sind am ortsüblich bekanntgemacht worden. 18.08.03
Bad Sassendorf, den 15.10.03 Bürgermeister gez. Blume

SATZUNGSBESCHLUSS 15.10.03
Dieser Bebauungsplan ist von der Gemeinde Bad Sassendorf am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden.
Bad Sassendorf, den 16.10.03
Schriftführer gez. (Meier)
Bürgermeister gez. Blume

BEKANNTMACHUNG 26.11.2003
Mit dieser Bekanntmachung am tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Der Bebauungsplan liegt während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung aus.
Bad Sassendorf, den 01.12.2003 Bürgermeister gez. Blume

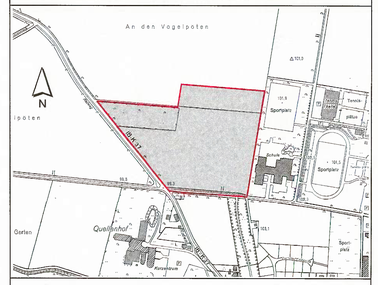
Entwurf und Anfertigung Kreis Soest, Abt. Kreisentwicklung
Soest, den Kreisplaner

Fassung: Nr. 5
Verfasser: Seidhoff
Datum: 14.08.2003

Kartographische Darstellung
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dez. 1990.
Stand der Planunterlage: 31.01.2003
Soest, den gez.

Geometrische Festlegung
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Soest, den gez.

Hinweis:
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde 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 Denkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750 Fax 02761-24681) 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 sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).



GEMEINDE BAD SASSENDORF
ORTSTEIL HEPPEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 2
"AM SASSENDORFER WEGE"
M. 1:500