



## RECHTSGRUNDLAGEN

- §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141)
- 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. 966)
- § 38 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung vom 7. März 1995 (GV NW 1995, S. 218)

## FESTSETZUNG

## BEGRENZUNGSLINIEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 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. Die nachfolgenden ausnahmsweisen Nutzungen werden nicht zugelassen:
  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
  - Anlagen für Verwaltungen.
  - Gartenbaubetriebe.
  - Tankstellen.

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:
  - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten.
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14.
  - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der vorgenannten Anlagen bis zu 30 v.H. überschritten werden. gem. § 19 (4) BauNVO

- I Zahl der Vollgeschosse als Höhengrenze gem. § 16 BauNVO

- TH Traufhöhe als Höhengrenze; hier: max. 3,75m gem. § 16 (3) BauNVO
- Definition Traufhöhe:  
Maß zwischen Oberkante Unterschoß-Rohboden (EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

## BAUWEISE

- E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO
- ED 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

## VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- F + R Fuß- und Radweg

## GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliches / privates Grün gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Spielplatz

## REGELUNGEN FÜR LANDSCHAFT UND NATUR

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Hier: Straßen- und Wegebegleitende laubbewerkende hochstämmige Einzelbäume 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

## SONSTIGE PLANZEICHEN

- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten: gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Anlieger Haus Nr. 91, Flurst. 89
  - Anlieger süd. Doppelhaushälfte
  - Anlieger der Flurstücke 28 u. 29 zur wirtschaftlichen Feldnutzung

## GESTALTUNGSFESTSETZUNG gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 Bau ONW

SD/KW Seitendach/Krüppeldach

35° - 48° Dachneigungen

**Drempel:** Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Das Maß ist von der Rohdecke des Dachgeschoßbodens bis zum Schnitt Außenkante Umfassungswand mit der Sparrenunterkante zu messen.

**Dachgauben:** Dachgauben der Sattel- und Krüppeldachgauben müssen mind. 2,0m Abstand vom First und mind. 1,0m Abstand von der gedachten Schnittlinie der Außenwände der Traufseiten mit der Oberkante der Dachhaut haben. Sie müssen mind. 1,5m Abstand von der gedachten Außenwand der Giebelwände mit der Dachhaut (Gang) und mind. 1,5m Abstand untereinander haben. Die Breite der Gauben darf 2,0m nicht überschreiten. Die Maße beziehen sich auf die Projektion des Daches senkrecht zur Dachhaut. Der Traufpunkt der Dachgaube selbst (Schnittpunkt Außenhaut Gaube mit Dachhaut der Gaube, siehe hierzu auch Definition TH) darf das Maß von 2,75m senkrecht gemessen von OK Rohfußboden Dachgeschoß nicht überschreiten. Die Dachneigung der Gaube muß mind. 10° betragen. Die Gesamtbreite der Gauben darf nicht größer sein als 50% der Breite der darunter liegenden Außenwand.

**Sockel:** Der Sockel der Gebäude (OK Kellergeschoß-Rohdecke) darf im Mittel maximal 50 cm über gewachsenem Boden gemessen an der den Erschließungsweegen zugewandten Gebäudesseite nicht übersteigen.

**Stellplätze und Zufahrten:** Die Oberflächen der Stellplätze und Zufahrten sind wasser-durchlässig herzustellen (z.B. Pflasterstein, Rasenkammersteine, wassergeb. Decke etc.).

**Grundstückseinfriedigungen:** Mauern und Palsaden sind nicht zulässig. Zäune aus verschiedenen Materialien sind nur als "versteckte" Einfriedigung innerhalb einer Heckenanpflanzung aus heimischen, laubabwerfenden Gehölzen gestattet. Die Heckenanpflanzungen dürfen zu öffentl. Verkehrswegen das Maß von 1,50m, gemessen von OK befest. Weg nicht übersteigen. Die Hecke darf für Grundstückszufahrten und Zugang in der notwendigen Breite unterbrochen werden.

## ZUSÄTZLICHE DARSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN

Bestehende Baukörper

Flurstücksgrenze

Gepl. Grundstücksgrenze

Flurstücksnummer

Vermaßungen

Sichtdreieck am Knotenpunkt

## AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat am 27.10.99 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Bad Sassendorf, den 27.10.99

## BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung für diesen Bebauungsplan fand am 23.4.98 statt.

Bad Sassendorf, den 27.10.99

## OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Gemeinde Bad Sassendorf am 28.10.99 öffentlich ausgestellt.

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2.8.99 bis 3.9.99 öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Ausstellung sind am 27.10.99 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Sassendorf, den 27.10.99

## SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist von der Gemeinde Bad Sassendorf am 20.10.99 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden.

Bad Sassendorf, den 27.10.99

## BEKANNTMACHUNG

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

Bad Sassendorf, den 23.11.99

**Hinweis:** Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodentunde, z.B. Mauern, alte Gräben, Eintritte aber auch Veränderungen und Verfrachtungen in der natürlichen Bodengesamtheit, 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 Westfäl. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761-1261 FAX 02761-24661) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsskizze 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 (4) DsG NRW).

## KARTOGRAPHISCHE DARSTELLUNG

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

Stand der Planunterlagen: April 1997

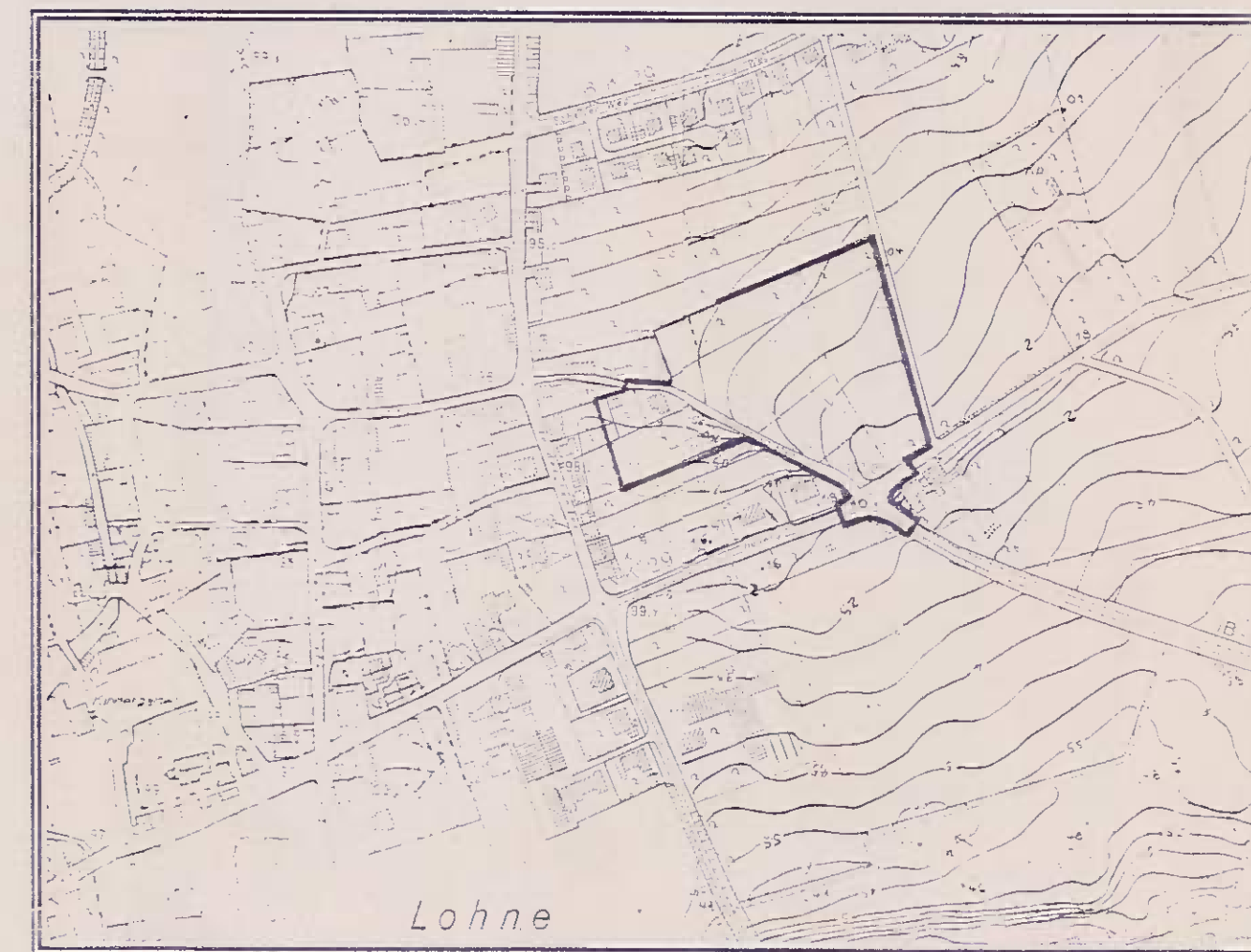
Soest, den 2. Dezember 1999

Soest, den 2. Dezember 1999

Entwurf und Anfertigung Kreis Soest

Gezeichnet / Datum  
SAADHOFF / 17.07.98 21.07.99

Kreisplaner



GEMEINDE BAD SASSENDORF

ORTSTEIL LOHNE

BEBAUUNGSPLAN NR. 14

"SCHLEPPSGRABEN"

M. 1:500