Entwurf und Anfertigung Kreis Soest, Abt. Kreisentwicklung

Soest, den _____ **Kreisplaner** _____

HELLWEG ...Region im Herzen Westfalens | KREIS SOEST

Fassung Nr. 01
Verfasser Bu
Datum März 2004

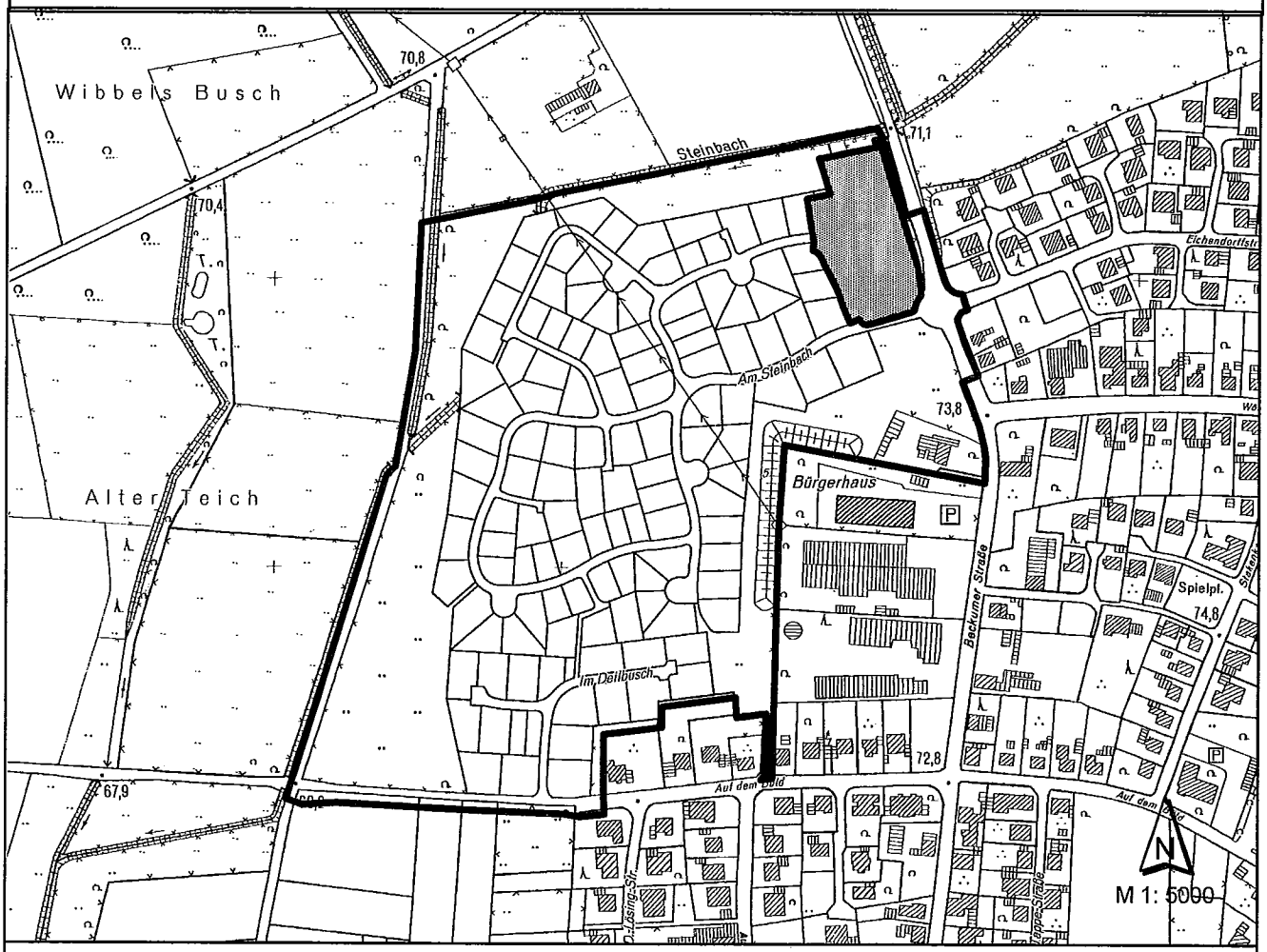
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dez. 1990.

Stand der Planunterlage: August 2003

Soest, den

Hinweis:

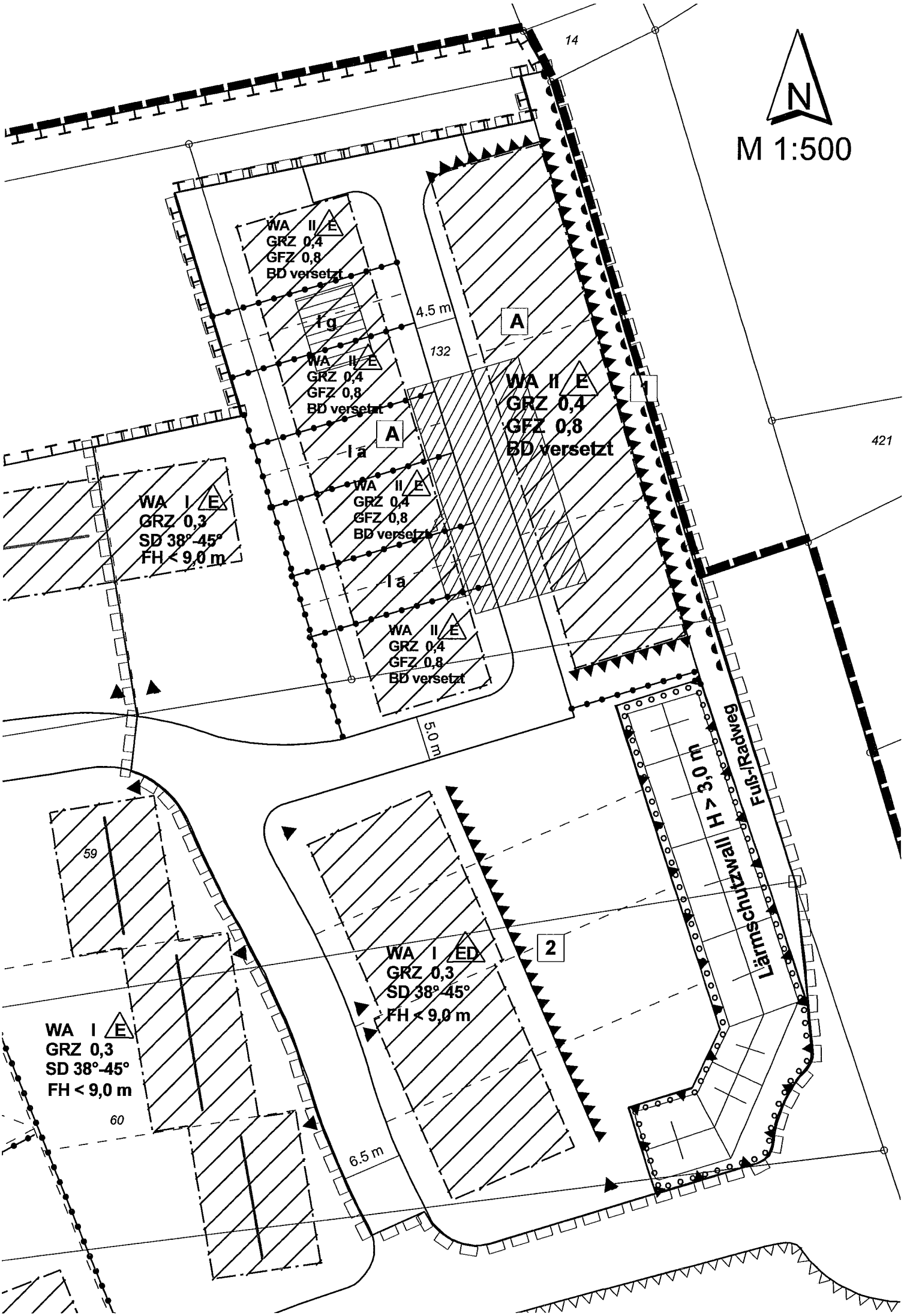
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher 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 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW9, falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissentschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).



GEMEINDE LIPPETAL
ORTSTEIL HERZFELD

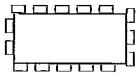
BEBAUUNGSPLAN NR. 14
"AM STEINBACH"
2. vereinfachte Änderung

Datum der Rechtskraft:
09.07.2004


N
M 1:500
14
WA II E
GRZ 0,4
GFZ 0,8
BD versetzt
4.5 m
I g
A
132
WA II E
GRZ 0,4
GFZ 0,8
BD versetzt
1
A
I a
WA II E
GRZ 0,4
GFZ 0,8
BD versetzt
421
WA I E
GRZ 0,3
SD 38°-45°
FH < 9,0 m
I a
WA II E
GRZ 0,4
GFZ 0,8
BD versetzt
5.0 m
Lärmschutzwall H > 3,0 m
Fuß-/Radweg
59
WA I ED
GRZ 0,3
SD 38°-45°
FH < 9,0 m
2
WA I E
GRZ 0,3
SD 38°-45°
FH < 9,0 m
60
6.5 m

F E S T S E T Z U N G E N im Änderungsbereich

BEGRENZUNGSLINIEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG — § 9 (7) BauGB

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG — § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



ALLGEMEINE WOHNGEBIETE — § 4 BauNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2) Zulässig sind
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.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

ANZAHL DER WOHNUNGEN

z. B. **GRZ 0,3** GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) — § 19 BauNVO
Durch Anbauten in Form von Wintergärten darf die GRZ gem. § 16 Abs. 6 BauNVO um 1/3 überschritten werden.

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN — § 9 (1), Nr. 6 BauGB
eingeschossige Einzelhäuser = 2 Wohnungen
eingeschossige Doppelhäuser = 1 Wohnung/Gebäudehälfte
zweigeschossige Einzelhäuser = 3 Wohnungen
zweigeschossige Doppelhäuser = 2 Wohnungen/Gebäudehälfte

Diese Festsetzungen gelten nicht auf der mit A gekennzeichneten überbaubaren Fläche.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GFZ 0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) — § 20 BauNVO

z. B. **I I** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE — § 16 (4) BauNVO

BAUWEISE



OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG — § 22 (2) BauNVO



OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG — § 22 (2) BauNVO

g — GESCHLOSSENE BAUWEISE, in dem durch eine Nutzungsgrenze festgesetzten Bereich müssen Teile von Gebäuden bis zu einer Länge von 4,0 m ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. — § 22 (3) BauNVO

a — ABWEICHENDE BAUWEISE, in dem durch eine Nutzungsgrenze festgesetzten Bereich müssen a)Teile von Gebäuden, die südlich der Grundstücksgrenze liegen, bis zu einer Länge von 4,0 m ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, b) Gebäude, die nördlich der Grundstücksgrenze liegen, mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. — § 22 (4) BauNVO

HÖHE BAULICHER ANLAGEN

FH

FIRSTHÖHE ALS HÖCHSTMASS — § 16 (4) BauNVO
Bei eingeschossigen Gebäuden max. 9,0 m.
Bei zweigeschossigen Gebäuden max. 11.0 m,

Das Maß gilt senkrecht gemessen zwischen dem First des Hauptdaches und der asphaltierten Baustraße im Bereich des Hauseingangs. — § 18 (1) BauNVO

OBERKANTE FERTIGER ERDGESCHOSSFUSSBODEN
von mind. 0,3 m bis max. 0,7 m.
Das Maß gilt senkrecht gemessen über asphaltierter Baustraße im Bereich des Hauseingangs. — § 16 (4) BauNVO, § 18 (1) BauNVO

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

BAUGRENZE — § 23 (3) BauNVO



ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE — § 23 (1) BauNVO



NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE — § 9 (1) Nr.2 BauGB

VERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENVERKEHRSFLÄCHE — § 9 (1) Nr. 11 BauGB

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE — § 9 (1) Nr. 11 BauGB



VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
Fuß-/ Radweg — § 9 (1), Nr. 11 BauGB



EINFAHRT
Bei der Erschließung von Doppelhäusern ist eine weitere Zufahrt zulässig. — § 9 (1), Nr. 4 BauGB

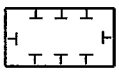
BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT — § 9 (1), Nr. 11 BauGB

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

GARAGEN dürfen mit der Rückwand die hintere Baugrenze nur um max. 4,0 m überschreiten. — § 9 (1), Nr. 4 BauGB

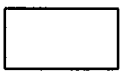
Weitere notwendige Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch an anderer Stelle zulässig.

REGELUNGEN FÜR LANDSCHAFT UND NATUR



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT — § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Fläche zur Renaturierung des Steinbachs
Maßnahmen s. gesonderten Fachbeitrag.



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN — § 9 (1), Nr. 25a BauGB
Auf den Flächen sind standortgerechte Laubgehölze anzupflanzen.

IMMISSIONSSCHUTZ



UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONS-SCHUTZGESETZES — § 9 (1) Nr. 24 BauGB



LÄRMSCHUTZWALL, HÖHE > (z.B. 3,0 m)
Gemessen über natürlichem Gelände.



VORKEHRUNGEN AN GEBÄUDEN — § 9 (1) Nr. 24 BauGB
An den mit [1] gekennzeichneten überbaubaren Flächen sind bei Gebäudewänden mit direkten Sichtbeziehungen zur L 808 (Beckumer Straße) Schallschutzmaßnahmen notwendig, die gem. der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' einen Beurteilungspegel von <= 45 dB(A) zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) gewährleisten.
An den mit [2] gekennzeichneten überbaubaren Flächen sind an der Ostseite im Dachgeschoss Schallschutzmaßnahmen notwendig, die gem. der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' einen Beurteilungspegel von <= 45 dB(A) zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) gewährleisten.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONW

BD — BOGENDACH versetzt
Die Hauptdachfläche ist als Gründach anzulegen.

SD — SATTELDACH, auch KRÜPPELWALDACH zulässig

38° - 45° — DACHNEIGUNG bei eingeschossigen Gebäuden

DREMPEL
sind mit einer max. Höhe von 0,7 m bei eingeschossigen Gebäuden zulässig.
Das Maß gilt gemessen vom Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Rohdecke des Dachgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt Außenwand/ Sparrenunterkante.

DACHGAUBEN
sind bis zur halben Länge der zugehörigen Hauptdachfläche zulässig.

DACHEINDECKUNGEN
sind nur mit rot bis braunen oder grauschwarzen nichtglänzenden Materialien zulässig.
Ausnahme: Tonnendach

EINFRIEDIGUNGEN
zu öffentlichen Verkehrflächen sind an den diesen zugewandten Seiten überwiegend vertikal zu begrünen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB



RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN NR. 14 "Am Steinbach"

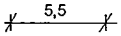
ZUSÄTZLICHE DARSTELLUNGEN

Fl. 3 — FLUR

413 — FLURSTÜCKSNUMMER

FLURSTÜCKSGRENZE

GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE



BEMASSUNGEN in Meter



GEBÄUDEBESTAND