

Stadt Bad Salzuflen
Bebauungsplan Nr. 0171
"Rübenkamp"
der Stadt Bad Salzuflen
Gemarkung Salzuflen

T e x t
=====

I. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

§§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341).

§ 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV. NW. S. 96) in Verbindung mit § 4 der I. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29. November 1960 (SGV. NW. 231) in der Fassung vom 21. April 1970 (GV. NW. 1960 S. 433; 1970 S. 299) und des § 9 (2) BBauG.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 123).

II. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Zulässigkeit der in § 4 (3) der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 (BGBl. S. 1237) genannten Bauvorhaben soll nicht eingeschränkt werden. Ebenso soll die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach §§ 13 und 14 der Baunutzungsverordnung nicht eingeschränkt werden.

II. 1 WA II o

Es handelt sich um folgende Baugebiete:

- a) Ecke Waldstraße/Baumstraße
- b) Entlang der Baumstraße (Nordseite)
- c) Ecke Baumstraße/Beetstraße (Westseite)
- d) Beiderseits des Rübenkamp (Nord- und Südseite)
- e) Entlang der Beetstraße (Westseite)
- f) An der Christinenstraße (Westseite)

Dachform	Flachdach Satteldach Walmdach In Anpassung an die Nachbarbebauung
Dachneigung	0° - 55° Beim Satteldach und Walmdach sind Dachaufbauten bis zu 2/3 der Traufenlänge zulässig.
Dacheindeckung	Bei Flachdach: Letzte Lage aus naturfarbenen Kies.
Sockelhöhe	Bis 0,40 m über O.K. planiertes Erdreich.
Drempelhöhe	max. 50 cm
Farbgestaltung	Der Farbton der Außenwände ist mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen. Die Anbringung farbiger Kunststoffplatten an Haus- und Kellereingängen ist untersagt.
Einfriedigung	Wenn die Grundstücke eingefriedigt werden, so ist die Einfriedigung als Maschendrahtzaun in lebender Hecke bis zu einer Höhe von 70 cm anzulegen. Schon bestehende Einfriedigungen können erhalten bleiben.
Vorgärten	Zur Straße hin gelegene Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Mülltonnen dürfen nicht unverdeckt in den Vorgartenflächen aufgestellt werden.
Ausnahmen	Die Ausnahmen gem. BauNVO 1969 § 4 (3) 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes und gem. § 4 (3) 2 u. 3 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke) werden zugelassen.

II. 2 WA I o (Anbauten)

Es handelt sich um Anbauten an Gebäude im Baugebiet WA II o (II. 1) - (längs der Baumstraße und Ecke Baumstraße/Beetstraße).

Dachform	Flachdach oder Satteldach
Dachneigung	Flachdach: 0 - 6° Satteldach: bis 45°
Dacheindeckung	Bei Flachdach: Letzte Lage aus naturfarbenem Kies.
Sockelhöhe	Bis 0,40 m über O.K. planiertes Erdreich.
Sonstiges	Anpassung an den Hauptbaukörper.
Dachaufbauten	Keine

II. 3 WA I, III o F

Die Festsetzungen betreffen folgende Baugebiete:

- a) Christinenstraße - Baugebiet rechtwinklig zur Straße (Westseite)
- b) Längs der Christinenstraße (Ostseite)
- c) Zwischen Wendeplatz Christinenstraße und Beetstraße
- d) Ecke Wüstener Straße/Waldstraße

Dachform	Flachdach
Dachneigung	0 - 6°
Dacheindeckung	Letzte Lage aus naturfarbenem Kies.
Sockelhöhe	Bis 0,40 m über O.K. planiertes Erdreich.
Farbgestaltung	Sinngemäß wie unter II. 1 WA II o
Einfriedigung	Sinngemäß wie unter II. 1 WA II o
Vorgärten	Sinngemäß wie unter II. 1 WA II o
Ausnahmen	Sinngemäß wie unter II. 1 WA II o

Für Gebäude auf dem Flurstück 987, WA III o F (Anlage für Verwaltung) werden aus gestalterischen Gründen folgende Auflagen gemacht:

Die äußere Gestaltung der Baukörper auf dem Flurstück 987 hat sich der umliegenden Wohnbebauung anzupassen. Die Wandflächen sollen einen hellen Außenputz oder eine helle Verblendung aus Klinkern oder ähnlichem erhalten, wobei eine waagerechte Betonung durch Aufteilung oder Bänder z.B. über den Fenstern vorzusehen ist. Vor Ausführung sind Einzelheiten mit der Baugenehmigungsbehörde abzusprechen.

II. 4 WA I, II, III, IV o F

Dieses Baugebiet liegt an der Ecke Beetstraße/Stauteichstraße zwischen den Baugebieten WA II o an der Beetstraße (Westseite) und WA II, III, IV F an der Stauteichstraße (Südseite).

Das Dach der überdeckten Einstellplätze ist begehbar herzustellen und ggf. gärtnerisch anzulegen. Es darf an der südwestlichen Grundstücksgrenze nicht höher als 1 m über O.K. Erdreich des Nachbargrundstücks (Flurstück 572) aufragen.

Dachform	Flachdach
Dachneigung	0 - 6°
Dacheindeckung	Letzte Lage aus naturfarbenem Kies.
Farbgestaltung	Sinngemäß wie unter II. 1 WA II o
Einfriedigung	Sinngemäß wie unter II. 1 WA II o
Vorgärten	Sinngemäß wie unter II. 1 WA II o
Ausnahmen	Sinngemäß wie unter II. 1 WA II o

II. 5 WA I, II, III F

Es handelt sich um ein Baugebiet an der Christinenstraße (Ostseite). Im Baugebiet WA I, II, III F können innerhalb der bebaubaren Flächen die Gebäude in beliebiger Länge aneinander oder mit Zwischenräumen errichtet werden.

Dachform	Flachdach
Dachneigung	0 - 6°
Dacheindeckung	Letzte Lage aus naturfarbenem Kies.
Sockelhöhe	Bis 0,40 m über O.K. planiertes Erdreich.
Farbgestaltung	Sinngemäß wie unter II. 1 WA II o
Einfriedigung	Sinngemäß wie unter II. 1 WA II o
Vorgärten	Sinngemäß wie unter II. 1 WA II o
Ausnahmen	Sinngemäß wie unter II. 1 WA II o
Garagen	Zur Unterbringung von PKW ist eine Tiefgarage mit mind. 40 Einstellplätzen vorgesehen. Die Garage ist massiv zu überdecken. Das Dach ist begehrbar zu gestalten und gärtnerisch anzulegen. Über der Garage ist eine Fläche als Kinderspielplatz herzurichten.

II. 6 WA II, III, IV F

Diese Fläche liegt an der Ecke Christinenstraße und längs der Stauteichstraße. Sie schließt an das Baugebiet WA I, II, III F an.

Im Baugebiet WA II, III, IV F können innerhalb der bebaubaren Flächen die Gebäude in beliebiger Länge aneinander oder mit Zwischenräumen errichtet werden.

Dachform	Flachdach
Dachneigung	0 - 6°
Dacheindeckung	Letzte Lage aus naturfarbenem Kies.
Sockelhöhe	Bis 0,40 m über O.K. planiertes Erdreich.
Farbgestaltung	Sinngemäß wie unter II. 1 WA II o
Einfriedigung	Sinngemäß wie unter II. 1 WA II o
Vorgärten	Sinngemäß wie unter II. 1 WA II o
Ausnahmen	Sinngemäß wie unter II. 1 WA II o
Garagen	Sinngemäß wie unter II. 5 WA I, II, III F. Die 3,00 m breite Einfahrt zur vorgesehenen Tiefgarage ist im Erdgeschoßbereich von Bebauung freizuhalten.

II. 7 WA II, III

Diese Baufläche liegt längs der Wüstener Straße (Südost-Seite) zwischen den Baugebieten WA II o (Ecke Wüstener Straße/Waldstraße) im Südwesten und dem Baugebiet WA II, III g (Ecke Wüstener Straße/Christinenstraße) im Nordosten.

Im Baugebiet WA II, III können innerhalb der bebaubaren Flächen die Gebäude in beliebiger Länge aneinander oder mit Zwischenräumen errichtet werden.

Dachform	Flachdach Satteldach Walmdach
Dachneigung	Flachdach: 0 - 6° Satteldach, Walmdach: bis 50° In Anpassung an die Nachbarbebauung! Satteldach, Walmdach: Dachausbauten sind bis zu 2/3 der Traufenlänge zulässig.
Dacheindeckung	Flachdach: Letzte Lage aus naturfarbenem Kies.
Sockelhöhe	Bis 0,40 m über O.K. planiertes Erdreich.
Drempelhöhe	Satteldach, Walmdach: Max. 0,50 m
Farbgestaltung	Sinngemäß wie unter II. 1 WA II o
Einfriedigung	Sinngemäß wie unter II. 1 WA II o
Vorgärten	Sinngemäß wie unter II. 1 WA II o
Ausnahmen	Sinngemäß wie unter II. 1 WA II o

II. 8 WA II, III g

Diese Festsetzungen gelten für das Baugebiet an der Ecke Wüstener Straße/Christinenstraße.

Dachform	Flachdach Satteldach Walmdach
Dachneigung	Flachdach: 0 - 6° Satteldach, Walmdach: bis 50° In Anpassung an die Nachbarbebauung! Satteldach, Walmdach: Dachausbauten sind bis zu 2/3 der Traufenlänge zulässig.
Dacheindeckung	Flachdach: Letzte Lage aus naturfarbenem Kies.
Sockelhöhe	Bis 0,40 m über O.K. planiertes Erdreich.
Drempelhöhe	Satteldach, Walmdach: Max. 0,50 m

Farbgestaltung	Sinngemäß wie unter II. 1 WA II o
Einfriedigung	Sinngemäß wie unter II. 1 WA II o
Vorgärten	Sinngemäß wie unter II. 1 WA II o
Ausnahmen	Sinngemäß wie unter II. 1 WA II o

III. Sonstige Festsetzungen

Das Vorhaben liegt in der Schutzzone des Quellenschutzgebietes des Staatsbades Salzuflen. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Ortsteiles Salzuflen sicherzustellen.

Die Regelanforderungen der Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten vom 19.4.1968 und die besonderen Vorschriften für Anlagen in Schutzgebieten, § 11 bis 14 dieser Verordnung, sind zu beachten.

Alle Gebäude sind an die Kanalisation anzuschließen. Die erforderlichen, noch nicht vorhandenen Kanäle sind vor der weiteren Bebauung des Geländes fertigzustellen. Kleinkläranlagen, Abwassersammelgräben oder Sickerschächte sind nicht gestattet.

Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 BBauG) sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen. Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbaubestimmungen des § 9 Abs. 1 - 5 FStrG/§ 25 Abs. 3 Satz 1 LStrG nicht (§ 9 Abs. 7 FStrG/§ 25 Abs. 3 Satz 2 LStrG).

IV. Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten § 17 (1) in der Fassung vom 26.11.1968 und einer Berichtigung vom 20.12.1968 der BauNVO und die Vorschriften dieses Bebauungsplanes.

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt, soweit im Plan nichts anderes festgesetzt ist.

Gem. § 21 a (5) ist die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen und Einstellplätze, die unter Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

Die im Plan eingetragenen oberirdischen Garagen können auch an anderer Stelle des Grundstücks errichtet werden.

V. Bauweise

Es gelten die Eintragungen im Bebauungsplan und § 22 BauNVO.

VI. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Eintragung von Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

VII. Flächen für den Verkehr

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind durch dicke Linien mit grüner Begleitlinie dargestellt.

Bei Anlagen von Zufahrten auf die Wüstener Straße hat eine Abstimmung mit dem Landesstraßenbauamt Detmold zu erfolgen, solange die Wüstener Straße noch als L 535 klassifiziert ist.

VIII. Planungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gemäß § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 101 (1) 1 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Bad Salzuflen, den 17. März 1971