STADT BAD SALZUFLEN

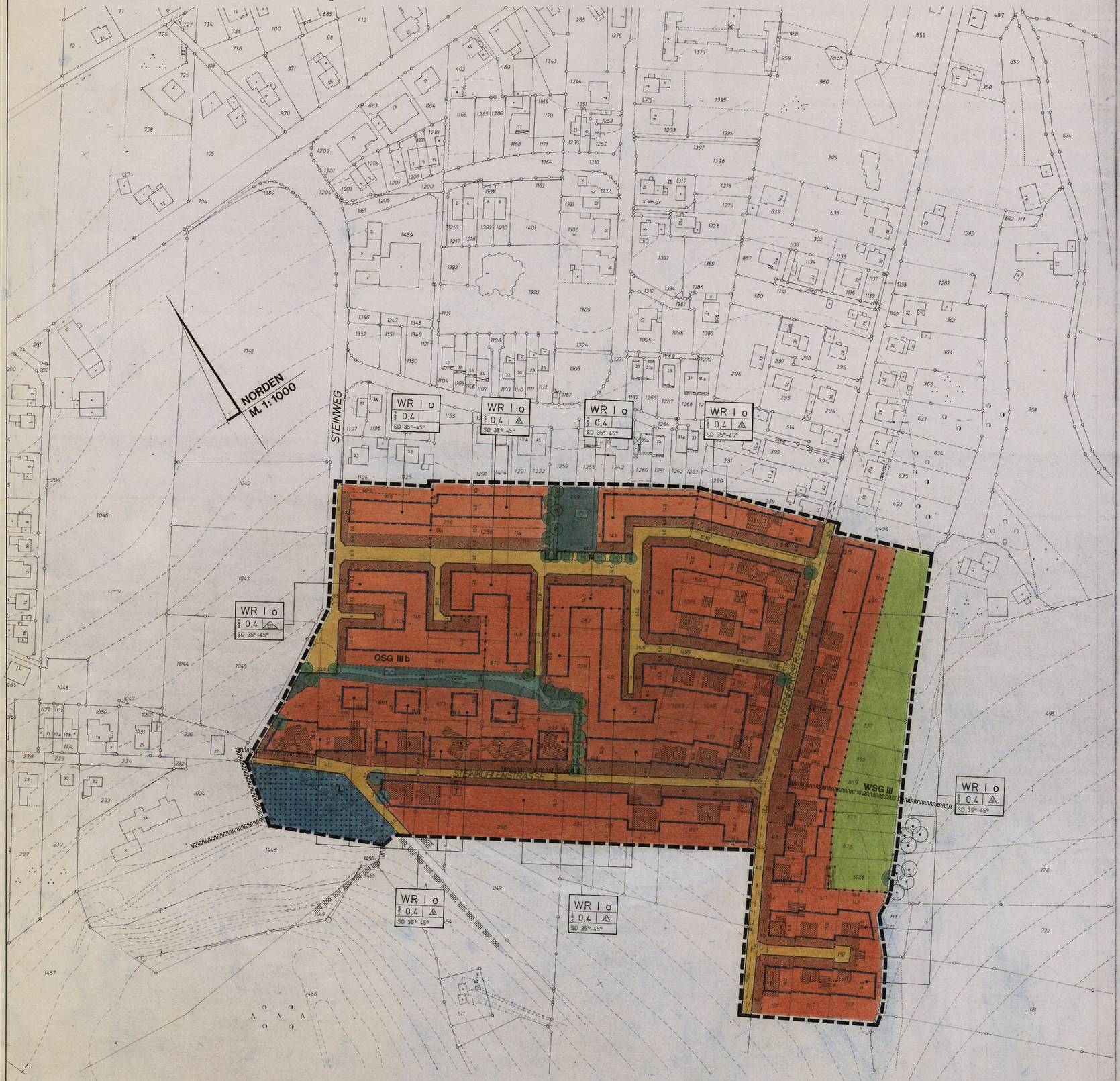
BEBAUUNGSPLAN NR. 1203/I

"OBERER LANGENBERG"

PLANGRUNDLAGE: KATASTERKARTE M. 1:1000

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN STEINWEG, STIFTWEG, LANGENBERGSTRASSE UND STEINKUHLENSTRASSE

GEMARKUNG WÜSTEN **FLUR** 6 Größe des Plangebietes ca. 4,1 ha



1. AUSFERTIGUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Bauland sind die Grundstücksflächen innerhalb der Baulinien und Baugrenzen bzw. innerhalb der Begrenzung der Flächen für Garagen entsprechend der angegebenen Art und dem Maß der baulichen Nutzung und der vorgeschriebenen Bauweise überbaubar.

WR	Reines Wohngebiet	GE	Gewerbegebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet	GE-N	Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung
WB	Besonderes Wohngebiet	GI	Industriegebiet
MI	Mischgebiet	SO KUR	Sondergebiet mit Angabe der Zweckbestimmung wie z.B. Kurgebiet
MK	Kerngebiet		

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(II)	Zwingende Zahl der Vollgeschosse z.B.: 2 Vollgeschosse	0.4	Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0.4
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. bis zu 2 Vollgeschossen	(0.8)	Geschoßflächenzahl (GFZ) z.B. 0.8
III – V	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze	3.0	Baumassenzahl (BMZ) z.B. 3.0

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

	Baulinie	o	offene Bauweise
	Baugrenze	g	geschlossene Bauweise
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	E	Nur Einzelhäuser zulässig, mit nicht mehr als zwei Wohnungen
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche	ED	Nur Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen und Doppelhäuser mit je 1 Wohnung zulässig
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Vorgarten-	RH	Nur Reihenhäuser zulässig
		DH	Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

GEMEINBEDARFSFLÄCHE

Flächen für den Gemeinbedarf mit Angabe der Nutzung wie

	Schule		Soziale Gebäude und Einrichtungen
	Kirchliche Gebäude und Einrichtungen		Kulturelle Gebäude und Einrichtungen
	Post		

VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenverkehrsfläche		Straßenbegrenzungslinie soweit sie nicht mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt
	Verkehrsberuhigte Bereiche gem. § 42a Abs.4a STVO		Einfahrt
P	öffentliche Parkfläche		Einfahrtsbereich
F	Fußweg		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

VERSORGUNGSFLÄCHEN / HAUPTLEITUNGEN

Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen oder für die Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen wie z.B.

T	Kabelnetzstation	C	Container für die Beseitigung von Altglas
G	Gasdruckreglerstation		
	Oberirdische Versorgungsleitungen		
	Unterirdische Versorgungsleitungen wie z.B. E - Elektrizität A - Abwasser		

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

	Grünfläche - Park		Sportplatz
	Friedhof		Spielplatz
	Private Grünfläche		

WASSERFLÄCHEN, LANDWIRTSCHAFT, SCHUTZFLÄCHEN U.A.

	Wasserfläche		Wald
	Flächen für Aufschüttungen		Flächen z. Anpflanzen v. Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Anpflanzungen
	Flächen für Abgrabungen		Flächen z. Erhaltung v. Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Anpflanzungen
	Fläche für die Landwirtschaft		
	anzupflanzende standortgerechte Bäume		
	anzupflanzende standortgerechte Sträucher		
	zu erhaltende Bäume		
	zu erhaltende Sträucher		

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

FD	Flachdach	H	traufenseitige Höhe der baulichen Anlage (Wandhöhe gem. § 6 BauO NW)
SD	Satteldach	FH	Firsthöhe
WD	Walmdach	• •	abschließbare Pfosten
z.B. 45°	Dachneigung		
	Hauptfirstrichtung		Durchgänge, Durchfahrten, Arkaden
Ga/G	Garage	GFL	mit Geh-, Fahr-o. Leitungsrecht
TGa	Tiefgarage		zu belastende Fläche
GGa	Gemeinschaftsgarage		Aufschüttung
St	Stellplatze		Abgrabung
GSt	Gemeinschaftsstellplatze		Stützmauer
	Von der Bebauung freizuhaltende Fläche und ihre Nutzung		freistehende Mauer

z.B. 85.0 m

Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Flächen sind von Gegenständen baulichen Anlagen und Bewuchs von 0.70 bis 2.50 Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen. Einzeln stehende Bäume können zugelassen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, BGBl. I S. 466)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GV NW 1984 S. 419 ber. S. 532), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.1989 (GV NW 1989 S. 432)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, BGBl. I S. 466)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW 1984 S. 475 SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV NW 1990 S. 141)

ENTWURF: Stadtplanungsamt Bad Salzuflen, den 26.05.1994

Fassung vom: 26.05.1994 Amtsleiter

Die Darstellung des im Bebauungsplan als vorh. ausgewiesenen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis überein, bis auf die mit einem • versehenen Gebäude. Diese sind lediglich nachrichtlich übernommen und im Kataster noch nicht nachgewiesen. Ein Feldvergleich wurde nicht durchgeführt. Der Nachweis der vorh. Gebäude ist daher evtl. nicht vollständig. Es wird bescheinigt, daß d. Festlegung d. städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Kreis Lippe Katasteramt

Detmold, den 30.8.1993

LLS Kreisvermessungsamtrat

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Bad Salzuflen vom 2.12.1992 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 28.12.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzuflen, den 12. Juli 1994 Bürgermeister

LLS Stadtdirektor

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 06.09.1993 bis 05.10.1993 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 25.08.1993 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Salzuflen, den 12. Juli 1994 Stadtdirektor

LLS

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB * vom Rat der Stadt Bad Salzuflen am 15.06.1994 als Satzung beschlossen worden.

* - i.V. mit den §§ 1 und 2 BauGB-Maßnahmen G

Bad Salzuflen, den 12. Juli 1994 Bürgermeister

LLS Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 11 Baugesetzbuch am angezeigt.

Bestätigt durch Verfügung vom Regierungspräsidenten vom A.Z. Der Regierungspräsident Im Auftrag

Detmold, den LLS

~~Die Durchführung des Anzeigeverfahrens~~

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 12 BauGB am 11.07.1994 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen, den 12. Juli 1994 Stadtdirektor

Änderung: Erweiterung der Rechtsgrundlagen zum Satzungsbeschluß ** - Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen G) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl.I S. 622)

NACHRICHTLICHE HINWEISE

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 4930 Detmold, Tel.: 05231/25231, Telefax: 05231/25693, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
Sollte bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatl. Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

L	Landschaftsschutzgebiet	D	Einzelanlage unter Denkmalschutz
WSG	Wasserschutzgebiet	D	Denkmalschutzbereich
WSG	Quellenschutzgebiet Zone zB. IV Die Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16.7.1974 ist zu beachten.	E	zu erhaltende Gebäude
		G	Bereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

1. Textliche Festsetzungen

1.1 In WR-Gebiet sind die in § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, der Ifd. Nr. 1 (Länden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des tägl. Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes), und der Nr. 2 (Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke), gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der Nutzung

2.1 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gem. § 19 Abs. 4 bis zu 0,3 überschritten werden.

3. Nebenanlagen

3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO über 30 cbm sind nur auf der überbaubaren Fläche zulässig. Schwimmbecken bis 50 cbm sind außerhalb der überbaubaren Fläche erlaubt.

3.2 Private Windkraftanlagen sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO im Plangebiet unzulässig.

3.3 Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind unzulässig.

4. Garagen, Carports und Stellplätze

4.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur in einer Bebauungstiefe bis 16.00 m für die Hinterkante der Ausf. Anlage zulässig. In den Vorgärten sind sie nicht zulässig.

4.2 Die gepflanzten Zufahrten zu Garagen, Carports und den Stellplätzen dürfen eine Länge von max. 10 m nicht überschreiten.

5. Bepflanzungen

5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind auf den für Bepflanzung vorgesehenen Stellen, heimische Bäume anzupflanzen. In Bereich der entstehenden Vorgartenflächen sind je Grundstück im Vorgarten zwei heimische Laubbäume anzupflanzen. Die Garagen und Carports sind im Bereich ihrer Traufen, Vorsätzer und Giebelflächen mit Rankenpflanzen zu begrünen (hier Efeu) s.a. A.1. Die Bepflanzung ist spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Erteilung der Schlußabnahme der entsprechenden Bauvorhaben abzuschließen.

Örtliche Bauvorschriften

1. Wandhöhen

1.1 Die Wandhöhe darf bei eingeschossiger Bebauung max. 4,40 m bei zweigeschossiger Bebauung max. 7,00 m von Oberkante zugehöriger Straße oder an der am Grundstück gehörenden Zuwegung, talseitig gemessen nicht überschreiten.

2. Dächer

2.1 Es sind nur Satteldächer zulässig als Ausnahme können Garagen und Carports auch als Flachdächer ausgebildet werden.

2.2 werden Garagen und Carports mit Satteldächern versehen sind diese der Dachneigung der danebenliegenden Wohnhäuser anzugarantieren, sie dürfen 30° nicht unterschreiten.

2.3 Die Dächer auch die der Nebenbauten, Garagen und Carports mit geneigten Dächern sind mit roten oder rotbraunen Dachpfannen einzudecken.

2.4 Nebenbauten sind als Gauben auch giebelseitig, ausgeführen wobei die giebelseitigen 30° Dachneigung nicht unterschreiten dürfen.

2.5 Die Dachaufbauten sind als Einzelgauben oder als Gesamtgaube zulässig wobei die Summe der Breiten 1/2 der Firstlänge nicht überschreiten darf.
Die Dachaufbauten müssen mind. 1,25 m vom Ortgang der Dächer entfernt liegen.
Bei der seitlichen Höhe der Dachaufbauten darf 2,50 m ab OK Geschoßdecke bis Dachkante Dächer nicht überschreiten. Bei Gauben müssen in Reichtungsbereich mindestens drei Dachpfannenreihen sichtbar sein.

3. Außenoberflächen

3.1 Für die Außenoberflächen dürfen keine glasierten oder polierten Materialien, Imitate von natürlichen Baustoffen verwendet werden. Es sind für Verkleidungen der Gebäude und Garagen keine hellen Klinker wie weiß und hellbeige zulässig.

4. Antennenanlagen

4.1 Antennenanlagen sind auf Dächern und in Vorgärten nicht zulässig.

5. Vorgärten

5.1 Die Vorgartenflächen der einzelnen Baugrundstücke dürfen nur 25 % versiegelt werden. Die Zufahrten und die Flächen der Zuwegungen zu den Garagen, Carports und PKW-Stellplätzen sind aus Rasenfugensteinen anzulegen und einzurichten.

6. Einfriedungen

6.1 Werden Einfriedungen vorgesehen, so dürfen diese im Vorgartenbereich nicht höher als 0,70 m, sie sind als Hecken oder als Lattenzäune zulässig. Massive Einfriedungen sind unzulässig.

7. Werbeanlagen

7.1 Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flächenwerbung) dürfen nur in Form von Einzelbuchstaben in einer max. Schriftbühe von 1,40 m angebracht werden. Die Gesamtlänge der Buchstaben hat sich der Baugestaltung anzupassen. Werbeanlagen mit senkrecht unterzeichnetenbeschaffenen Buchstaben dürfen nicht verwendet werden.

7.2 Zulässige Kragausladung und Kragstärke sind nur ausnahmsweise bis zu einer Größe von insgesamt 0,50 qm beidseitig gestattet. Sie müssen unbeleuchtet sein.

7.3 In den Vorgärten aufgestellte Werbeanlagen und Automaten dürfen eine Größe von 0,60 qm nicht überschreiten.

7.4 Werbeanlagen in leuchtenden oder grellen Farben sind nicht zulässig. Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung ist untersagt.

8. Hinweise

8.1 Der Beginn jeder Mutterbodenabtragung ist zur Kontrolle auf Bodenfunde den Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum Detmold, Tel.: 05231-25231, 2 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten anzuzeigen.

8.2 Wenn den entdeckten Bodenfunden oder Befunden ein erheblicher wissenschaftlicher Wert zukommt, muß den Amt für Bodendenkmalpflege die Möglichkeit zu einer archäologischen Ausgrabung eingeräumt werden.

8.3 Werden bei Erdarbeiten im Plangebiet Auffälligkeiten - Verfärbungen, Bodenprofile etc. - in Bodenkörpern angetroffen, so ist umgehend die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Lippe zu informieren. Belastete Bodenbereiche sind ggf. zu sanieren.

Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 81 (4) BauO NW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen örtl. Bauvorschr. sind Ordnungswidrigkeiten (§ des § 79 (1) Ziffer 14 BauO NW u. können gem. § 79 (3) BauO NW als solche geahndet werden.

BESTANDSANGABEN

70.0	Höhenlinie	12	Vorhandene Gebäude ggfls mit Haus-Nr und Geschosszahl
	Gemarkungsgrenze	12	
	Flurgrenze	12	Vorhandene Gebäude noch nicht eingemessen
	Flurstücksgrenze	12	
	Geplante Flurstücksgrenze		

BEBAUUNGSPLAN NR. 1203/I