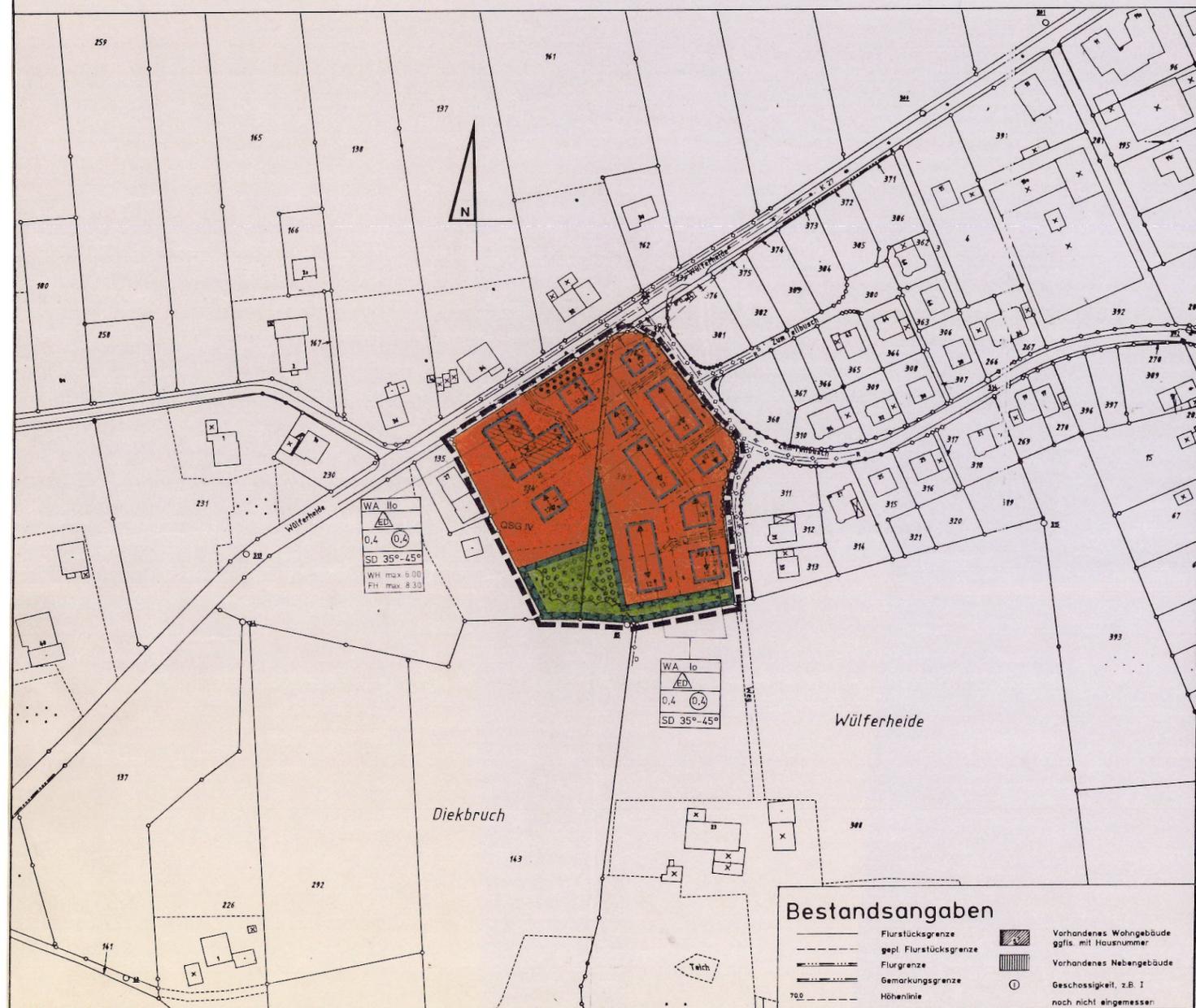


# STADT BAD SALZUFLEN

## Bebauungsplan Nr. 1105 "Zum Tellbusch - West"



### Bestandsangaben

	Flurstücksgrenze		Vorhandenes Wohngebäude ggfls mit Hausnummer
	gepl. Flurstücksgrenze		Vorhandenes Nebengebäude
	Flurgrenze		Geschossigkeit, z.B. I noch nicht eingemessen
	Gemarkungsgrenze		
	Höhenlinie		

### Erläuterungen

Lage des Geltungsbereichs  
Flurstücke 134 und 387  
Flur 4

Gemarkung Wülfer-Bexten

Größe des Geltungsbereichs 9904 m<sup>2</sup>

Kartengrundlage M. 1:1000

### Planzeichen

#### I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

##### Art der baulichen Nutzung:

- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Das Allgemeine Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO wird gemäß § 1 Abs. 4-9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt:
  - 1.1 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind Anlagen für Verwaltung gemäß § 4 (3) Nr. 3 BauNVO, Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO und Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO.

##### Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

- GRZ = 0,4 Grundflächenzahl - GRZ (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO (s. auch textliche Festsetzungen Nr. 1))
- GFZ = 0,4 Geschosßflächenzahl - GFZ (§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 (2) Nr. 3 BauNVO
- WH maximal zulässige Wandhöhe (Schnittpunkt Außenpunkt mit Dachhaut)
- FH maximal zulässige Firsthöhe (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

##### Bauweise, überbaubare Fläche

- o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- △/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze (§ 23) (3) BauNVO

##### Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (s. auch Hinweis Nr. 1)

##### Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)

- D Druckleitung
- R Regenwasser
- S Schmutzwasser

##### Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- private Grünfläche (Obstwiese, Vogelschutzhecke)

##### Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (s. textl. Festsetzung Nr. 10)

### Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a und (b) BauGB (s. textl. Festsetzungen zu § 9 (1) Nr. 25 BauGB) (Obstwiese)
- Vogelschutzhecke
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).  
Obstwiese: Innerhalb der festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Obstbäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Pflanzen sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) (s. textl. Festsetzungen Nr. 11)

### Sonstige Planzeichen

- St Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB) (s. textliche Festsetzungen Nr. 2)
- L Mit Leitungsrechten der Leitungsträger und Anlieger zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger und Anlieger zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) BauNVO)

### II. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW)

- SD 35° - 45° zulässige Dachneigung (s. auch textl. Festsetzung Nr. 5.1 und 5.2)
- SD ← → Firstrichtung nur Satteldächer zulässig als Ausnahme sind Krüppelwalmdächer zulässig

### III. Textliche Festsetzungen

- 1.0 Grundflächenzahl (GRZ) Die in der Planzeichnung eingezeichneten Grundflächen sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie unterhalb Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück kollegial unterbaut wird, auf die Grundflächenzahl mitanzurechnen. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in Satz 1 genannten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO von 0,1 ist zulässig.
- 2.0 Stellplätze, Garagen, Carports
- 2.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche, den seitlichen Abstandsflächen oder auf den festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmeweise können sie auch an anderer Stelle zugelassen werden, wenn die unter Punkt 3.2 zulässige Versiegelungsfläche nicht überschritten wird.
- 2.2 Für Stellplätze, private Zugänge sind wasserundurchlässige Materialien zu verwenden.
- 2.3 Garagen und Carports sind mit standortgerechten heimischen Rankengewächsen, wie z. B. Klematis, Knöterich, Efeu, wilder Wein zu begrünen.
3. Vorgärten
- 3.1 Vorgärten sind die Flächen, die gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche in 3,0 m Tiefe parallel zur Straße verlaufen.
- 3.2 Vorgärten dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nur zu 30 % der gesamten Fläche versiegelt werden, d. h. Stellplätze und Zufahrten sind erforderlichenfalls mit Rasengittersteinen oder großflächiger Pflasterung herzustellen.
- 3.3 Die nicht befestigten Flächen sind zu begrünen und mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pro Grundstück sind mind. 2 heimische standortgerechte Laubbäume (geeignete Pflanzen: Ahorn, Eberesche, Weißdorn, Wildapfel, Wildbirne, Wildkirsche) und entlang der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrsfläche sind Hecken (geeignete Pflanzen wie Hamamelis, Röhde, Faldahorn, Liguster) zu pflanzen. Die Bepflanzungsmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind spätestens in der Pflanzperiode nach der baulichen Anlage abzuschließen.
- 4.0 Fassaden, Farbgestaltung, Materialien
- 4.1 Für die Außenwände dürfen keine grellen Farben, glasierte oder polierte Materialien und Imitate von natürlichen Baustoffen verwendet werden.
- 5.0 Dächer
- 5.1 Es sind nur Satteldächer zulässig, ausnahmeweise können auch andere Dachformen zugelassen werden, wenn dies durch eine Dachbepflanzung und oder für die Installation von Sonnenkollektoren erforderlich wird.
- 5.2 Dachaufbauten sind als Einzelbauten oder als Gesamtbauwerk zulässig, wobei die Summe der Bräuen 1,2 der Firsthöhe nicht überschreiten darf. Die Dachaufbauten müssen mindestens 1,25 m vom Ortsgang der Dächer entfernt beginnen. Die seitliche Höhe der Dachaufbauten darf 2,10 m ab Oberkante Geschosßdecke bis Oberkante Rahm nicht überschreiten. Bei Giebeln müssen im Brüstungsbereich mind. 3 Dachpfannen sichtbar sein.

- 6.0 Wandhöhen
- 6.1 Die Wandhöhe darf bei eingeschossiger Bebauung 4,40 m bei Oberkante ausgebauter Straßenoberkante gemessen nicht überschreiten.
- 7.0 Einfriedungen
- 7.1 Werden Einfriedungen vorgesehen, so dürfen diese im Vorgartenbereich nicht höher als 0,70 m sein. Sie sind nur als Hecke zulässig (s. textl. Festsetzungen Nr. 3.3.)
- 8.0 Werbeanlagen
- 8.1 Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flächwerbung) dürfen nur in Form von Einzelbuchstaben in einer max. Schrifthöhe von 0,40 m angebracht werden. Die Gesamtlänge der Buchstaben hat sich der Hauseingangsform anzuordnen. Werbeanlagen mit senkrecht untereinanderstehenden Buchstaben dürfen nicht verwendet werden.
- 8.2 Schlichte Kragtransparenz und Krag Schilder sind nur ausnahmeweise bis zu einer Größe von 0,50 qm beidseitig gestattet. Sie müssen unbeleuchtet sein.
- 8.3 In den Vorgärten aufgestellte Werbeanlagen und Automaten dürfen eine Größe von 0,60 qm nicht überschreiten.
- 8.4 Werbeanlagen in leuchtenden oder grellen Farben sind nicht zulässig. Blink-, Wechsel oder Reflexbeleuchtung ist untersagt.
- 9.0 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 9.1 Es ist innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eine zusammenhängende Obstwiese mindestens mit 20 Hochstammobstbäumen (Stammhöhe vom Erdboden bis zum untersten Kronentrieb 160-180 cm, Stammumfang mind. 7 cm) anzupflanzen. Geeignete Arten: Apfel, Birne, Südbirne, Pfälzer Zwetschen, Walnüsse. Folgende Pflanzabstände sind einzuhalten: Sauerkirsche → 4 m, Pflaume → 6-8 m, Birne → 8-10 m, Apfel → 10-12 m, Südkirsche → 12-14 m, Walnuss → 15 m. Die Obstbäume sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen (Pflegeschnitt, Stammschutz, Wurzelerschutz, Verbleichschutz). Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Als Unterwuchs ist eine Wiesensaatgutmischung einzusäen. Die Wiese ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
- 9.2 Im südlichen Randbereich der Ausgleichsfläche sind für die Vogelschutzhecken auch Gehölze der folgenden Arten zulässig und anzupflanzen: Weißdorn (Crataegus monogyna) Hundrose (Rosa cinnna) Geißblatt (Lonicera xylosteum). Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen.
- 9.3 Innerhalb der Ausgleichsfläche sind Zäune, Mauern oder andere trennende, bauliche Elemente, bauliche Anlagen wie z. B. Gartenläden, Versiegelungen von Boden, der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln sowie Ablagerungen von Materialien und Abfällen unzulässig.
10. Zuordnung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 10.1 Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) werden dem geplanten Eingriffen durch die Wohnbebauung, und den privaten Erschließungsflächen zugeordnet.
11. Beseitigung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 51a LWG)
- 11.1 Das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht durch Dachbegrenzung o.ä. zurückgehalten und zur Verdunstung gebracht werden kann, auf dem Grundstück zu versickern, oder in Rückhaltebecken aufzufangen, um es zeitversetzt nach dem Regenereignis dem Regenwasserkanal zuzuführen. Ein detaillierter Mengennachweis über das anfallende Niederschlagswasser pro Baugrundstück ist im Rahmen des Baugutvertragsverfahrens vom Antragsteller vorzulegen.
12. Sichtdreiecke
- 12.1 In den in der Planzeichnung eingezeichneten Sichtdreiecken sind Nebenanlagen und Einfriedungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Einfriedungen, Hecken und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.
13. Leitungsrechte
- 13.1 Die in der Bebauungsplan auf dem Flurstück 387 vorhandene Druckleitung ist zugunsten der Stadt Bad Salzuflen festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen der Planzeichnung gelten hier eingeschränkt mit der Maßgabe, daß nur flachwurzelnde Gefölze vorzusehen sind.

## AUSFERTIGUNG

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2263), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049)

Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) i. d. F. vom 7. März 1995 (G.V.NW S. 218) berichtigt durch GV NW 1995 S. 982

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991 S. 66)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. März 1996 (GV NW S. 124) -SGV NW 2023

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), geändert durch Gesetz vom 1. November 1996 (BGBl. I S. 1628)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 899), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV NW S. 925 / SGV NW 77)

### Nachrichtliche Übernahme

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

QSG IV Heilquellenschutzgebiet Bad Oeynhaus - Bad Salzuflen

### Verfahrensvermerke

ENTWURF Stadtplanungsamt, Fassung vom 28.11.1997

Bad Salzuflen, den 3.12.1997

Die Darstellung des im Bebauungsplan ausgewiesenen Zustandes stimmt bis auf folgendes mit dem Katasternachweis überein. Die mit einem \* gekennzeichneten Gebäude sind nachrichtlich übernommen und im Kataster noch nicht nachgewiesen. Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Stand der Kartengrundlage vom 4.1.98

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Bad Salzuflen vom 28.11.1998 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluß ist am 25.11.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen, den 13.5.1998

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 7.7.1997 bis 8.8.1997 einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 25.6.1997 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen, den 13.5.1998

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen am 4.2.1998 als Sitzung beschlossen worden.

Bad Salzuflen, den 13.5.1998

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 11 BauGB am 22.05.1998 angelegt. Siehe Verfügung der Bezirksregierung Detmold vom 19.08.1998.

Bad Salzuflen, den 11.08.98

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / die Erteilung der Genehmigung dieses Bebauungsplanes ist gem. § 12 BauGB am 19.8.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen, den 2.10.1998

### STADT BAD SALZUFLEN

#### Stadtplanungsamt

### Bebauungsplan Nr. 1105 "Zum Tellbusch-West"

Kartengrundlage: Ausschnitt Zusammenfassung Vergrößerung Verkleinerung aus der Deutschen Grundkarte 1:5000, verfertigt mit Genehmigung des Kreises Lippe - Vermessungs- und Katasteramt vom 15.12.1993 19-90/93