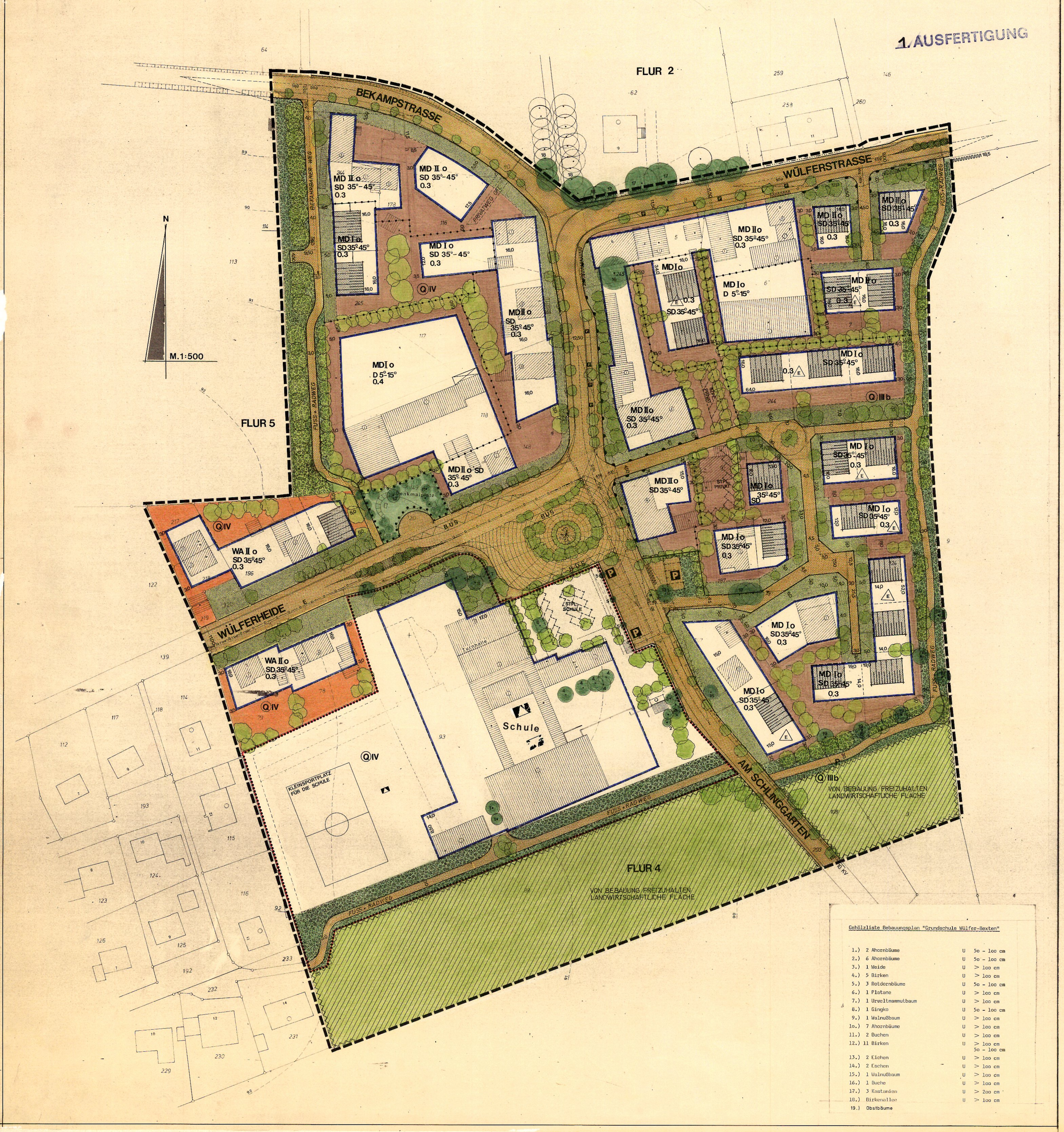
1. AUSFERTIGUNG



Gehölzliste Bebauungsplan "Grundschule Wülfer-Bexten"

1.)	2 Ahornbäume	U	5o - loo cm
2.)	6 Ahornbäume	U	5o - loo cm
3.)	1 Weide	U	> loo cm
4.)	5 Birken	U	> loo cm
5.)	3 Rotdornbäume	U	5o - loo cm
6.)	1 Platane	U	> loo cm
7.)	1 Urweltmammutbaum	U	> loo cm
8.)	1 Gingko	U	5o - loo cm
9.)	1 Walnußbaum	U	> loo cm
lo.)	7 Ahornbäume	U	> loo cm
11.)	2 Buchen	U	> loo cm
12.)	11 Birken	U	> loo cm 5o - loo cm
13.)	2 Eichen	U	> loo cm
14.)	2 Eschen	U	> loo cm
15.)	1 Walnußbaum	U	> loo cm
16.)	1 Buche	U	> loo cm
17.)	3 Kastanien	U	> 2oo cm
18.)	Birkenallee	U	> loo cm
19.)	Obstbäume		

STADT BAD SALZUFLEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 1102
"GRUNDSCHULE WÜLFER BEXTEN"

PLANGRUNDLAGE: KATASTERKARTE M. 1: 2000
VERGRÖSSERT AUF M. 1: 500

FÜR DAS GEBIET STRASSENKREUZUNGSBER.
WÜLFERHEIDE, BEKAMPSTR., WÜLFERSTR.,
AM SCHLINGGARTEN

GEMARKUNG: WÜLFER-BEXTEN FLUR: 3,4,5 Größe des Plangebietes ca. 78 ha

FESTSETZUNGEN GEM. §9 BAUGESETZBUCH

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. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind farbig angelegt.

MD	Dorfgebiet	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
△II	Das oberste Vollgeschoß muß im Dachraum liegen		

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

	Baulinie	o	offene Bauweise
	Baugrenze	g	geschlossene Bauweise
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	△E	Nur Einzelhäuser zulässig
	~~Nicht überbaubare Grundstücksfläche~~	△ED	Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Vorgarten -	△H	Nur Hausgruppen zulässig
		△RH	Nur Reihenhäuser zulässig
		△DH	Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

GEMEINBEDARFSFLÄCHE

Flächen für den Gemeinbedarf mit Angabe der Nutzung wie

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

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsberuhigte Bereiche gem. § 42a Abs.4a STVO
- P öffentliche Parkfläche
- F Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie soweit sie nicht mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt
- Einfahrt
- Einfahrtsbereich
- 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
- G Gasdruckreglerstation
- C Container für die Beseitigung von Altglas, Altpapier und Kleidung
- Oberirdische Versorgungsleitungen
- Unterirdische Versorgungsleitungen wie z.B. E = Elektrizität A = Abwasser

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

- Grünfläche
- Friedhof
- Sportplatz
- Spielplatz
- Parkanlagen
- Denkmalplatz

WASSERFLÄCHEN, LANDWIRTSCHAFT, SCHUTZFLÄCHEN U.A.

- Wasserfläche
- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen
- Fläche für die Landwirtschaft
- Wald
- Flächen z. Anpflanzen v. Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Anpflanzungen
- Flächen z. Erhaltung v. Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Anpflanzungen
- 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		Durchgänge, Durchfahrten, Arkaden
	Hauptfirstrichtung	GFL	mit Geh-, Fahr- o. Leitungsrecht
Ga/G	Garage		zu belastende Fläche
TGa	Tiefgarage		Aufschüttung
GGa	Gemeinschaftsgarage		Abgrabung
St	Stellplätze		Stützmauer
GSt	Gemeinschaftsstellplatze		freistehende Mauer
	Von der Bebauung freizuhaltende Fläche und ihre Nutzung, hier Landwirtschaft		

z.B. 85.0 m / z.B. 5.0 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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.1 Im WA-Gebiet sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten unter Nr. 2 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften), Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
Die im § 4 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Ausnahmen Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Dorfgebiet (MD)

2.1 Im MD-Gebiet sind die in § 5 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten unter Abs. 2 Nr. 4 (Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse), Nr. 8 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 9 (Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. § 5 Abs. 3 BauNVO ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Nebenanlagen

3.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO über 20 cbm umbauten Raum und Schwimmbecken über 50 cbm Rauminhalt sind mit Ausnahme von überdachten Freisitzen und Gartenlauben bis 10 cbm nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen für Kleintierhaltung im WA-Gebiet sind nur als Ausnahme zulässig.

4. Garagen

4.1 Garagen und Stellplätze sowie Carports sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen im WA und MD-Gebiet zulässig.
Ausnahmsweise können sie gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO auch an anderer Stelle auf den Grundstücken errichtet werden.

5. Bepflanzungen

5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind in den WA- und MD-Gebieten auf den für Bepflanzung vorgesehenen Stellen, standortgerechte Bäume anzupflanzen. Im Bereich der entstehenden Vorgartenflächen sind je Grundstück im Vorgarten Laubbäume anzupflanzen. Die Garagen und Carports sind im Bereich ihrer Traufen, Vordächer und Giebelflächen mit Rankengewächsen zu begrünen (hier Knöterich, Wein o. ä.).
Die Bepflanzung ist spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Erteilung der Schlußabnahme der entsprechenden Bauvorhaben vorzunehmen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 der BauO NW

1. Einfriedigungen dürfen zur Verkehrsfläche und seitlich bis zur überbaubaren Grundstücksfläche nicht höher als 0,70 m sein. Die Einfriedigungen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen als Holzzaun (Jägerzaun o. ä.) mit dunkelbrauner Oberflächenbehandlung zu erstellen. Die übrigen Einfriedigungen zu den Nachbargrundstücken sollen aus lebender Hecke (standortgerechte Hainbuche) angepflanzt werden.

2. Die Vorgartenflächen der einzelnen Baugrundstücke dürfen nur 20 % ihrer ausgewiesenen Grünfläche versiegelt (gepflastert) werden. Für die Zufahrten zu den Garagen und die Flächen der Zuwegungen zu den Garagen und die Flächen der Zuwegungen zu den Carports und PKW-Stellplätzen und die Flächen der PKW-Stellplätze sind aus Rasengittersteinen anzulegen und einzugrünen.

3. Wandhöhen

Die mittlere Wandhöhe darf bei

eingeschossiger Bebauung max. 4,20 m bei
zweigeschossiger Bebauung max. 6,50 m

gemessen von Oberkante an der zum Grundstück gehörenden Zuwegung nicht überschreiten.

4. Dächer

4.1 Es sind nur Satteldächer zulässig mit Ausnahme der Garagen und Carports, die auch als Flachdach ausgebildet werden können.

4.2 Werden Garagen und Carports mit Satteldächern versehen, sind diese der Dachneigung der dazugehörigen Wohnhäuser anzupassen und sie dürfen 30° nicht unterschreiten.

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

4.4 Dachaufbauten sind zulässig. Die Dachaufbauten sind als Schleppgauben oder auch giebelständig auszuführen wobei die giebelständigen 30° Dachneigung nicht unterschreiten dürfen.

Die Dachaufbauten sind als Einzelgauben oder als Gesamtgaube zulässig, wobei die Summe der Breiten 1/4 der Firstlänge nicht überschreiten darf.
Die Dachausbauten müssen mind. 1,25 m vom Ortgang der Dächer entfernt beginnen.
Die seitliche Höhe der Dachaufbauten darf 1,50 m bis Oberkante Rähm nicht überschreiten. Bei Schleppgauben müssen im Brüstungsbereich mindestens drei Dachpfannenreihen sichtbar sein.

5. Für Außenwandflächen dürfen keine glasierten oder polierten Materialien verwendet werden. Es sind für Verklinkerungen der Gebäude und Garagen keine hellen Klinker wie weiß und hellbeige zulässig.

6 Antennenanlagen sind auf Dächern nicht zulässig. Als Ausnahmen können sie auf anderen Grundstücksteilen zugelassen werden.

7. Besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten

7.1 Soweit Werbeanlagen und Warenautomaten den bauordnungsrechtlichen Vorschriften entsprechen, müssen sie darüber hinaus in Anzahl, Größe, Art und Form auf das Ortsbild Rücksicht nehmen sowie sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung dem Bauwerk unterordnen, an dem sie angebracht werden. Werbeanlagen und Warenautomaten dürfen wesentliche Teile der Fassade nicht verdecken oder überschneiden. Serienmäßig hergestellte Werbeanlagen für Firmen oder Markenwerbung sind unzulässig.

7.2 Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbung) dürfen nur in Form von Einzelbuchstaben in einer max. Schrifthöhe von 0,40 m angebracht werden. Die Gesamtlänge der Buchstaben hat sich der Hausgestaltung anzupassen. Werbeanlagen mit senkrecht untereinanderstehenden Buchstaben dürfen nicht verwendet werden.

7.3 Schlichte Kragtransparente und Kragschilder sind nur ausnahmsweise bis zu einer Größe von insgesamt 0,35 qm (beidseitig) gestattet. Sie müssen grundsätzlich unbeleuchtet sein. Je Hausfassade ist jeweils nur eine Werbeanlage, für mehrere Geschäfte in einem Haus, höchstens zwei Flachwerbeanlagen zulässig.

7.4 Werbeanlagen haben mindestens 15 cm Abstand zur Unterkante von Fenstern des ersten Obergeschosses einzuhalten. Darüber, sowie an nicht der Straße zugewandten Giebelwänden, an Einfriedigungen, Außentreppen, Balkonen, auf privaten Grünflächen und auf Dächern sind sie nicht zugelassen. Wichtige Gestaltungselemente der Fassade dürfen nicht verdeckt werden. Außerdem haben die Werbeanlagen zu sonstigen Gestaltungselementen und Bauteilen einen ausreichenden Abstand einzuhalten.

7.5 Frei aufgestellte Fahnen und ähnliche Einrichtungen zum Zwecke der Werbung sind nicht zulässig.

7.6 Frei aufgestellte Schaukästen und offene Verkaufsschalter sind nur als Ausnahme zulässig.

Hinweis:

"Wenn bei Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodenpflege - hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum Detmold (Tel.: 05231-25232) anzuzeigen, und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten."

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

BESTANDSANGABEN

- 70,0 Höhenlinie
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Geplante Flurstücksgrenze
- Vorhandene Gebäude ggfls. mit Haus-Nr. und Geschosszahl
- Vorhandene Gebäude noch nicht eingemessen

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBL I S. 2253), zuletzt geändert durch Einigungsvertrag (EVertr) vom 31.01.1990 (BGBL II S. 889, 1122)

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 20.06.1989 (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 Einigungsvertrag (EVertr) vom 31.08.1990 (BGBL II S. 889, 1122)

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 27.05.1992
Fassung vom: 27.05.1992
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.
LS
Kreis Lippe Katasteramt
Detmold, den 16.6. 1992
Arens
Kreisobervermessungsrat

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2(1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Bad Salzuflen vom 26.2.1986 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 25.3.1986 ortsüblich bekanntgemacht.
Bad Salzuflen, den 19. JUNI 1992
LS
Bürgermeister
Stadtdirektor

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 20.8.1992 bis 30.9.1992 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 10.8.1992 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Bad Salzuflen, den 5. OKT. 1992
LS
Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen am 10.2.1993 als Satzung beschlossen worden.
Bad Salzuflen, den 22 MÄRZ 1993
LS
Bürgermeister
i.V.
Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 11 Baugesetzbuch am 19. MAI 93 angezeigt.
Bestätigt durch Verfügung des Regierungspräsidenten vom 14. JULI 93
Detmold, den 14. JULI 93
LS
A.Z. 35. 21. 11 - 502 ...6.5
Der Regierungspräsident
Im Auftrage

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens dieses Bebauungsplanes ist gem § 12 BauGB am 10.08.1993 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den 18. August 1993
LS
Stadtdirektor

Änderung:

NACHRICHTLICHE HINWEISE

VORGESCHL. GEPL. BEBAUUNG MIT GARAGE.

ALLE EINGETRAGENEN MASSE IN METERN BEZ. AUF DIE FLURSTÜCKSGRENZEN U. BAUGRENZEN IM RECH. WINKEL.

DIE INNERH. DER VERKEHRSFLÄCHEN DARGEST. EINRICHTUNGEN SIND EIN AUSBAUVORSCHL.

BEI NUTZUNGSÄNDERUNG IM WA-U.-MD-GEBIET SIND ENTSPRECHENDE UNTERSUCHUNGEN HINS. DER ALTEN U. NEUEN NUTZUNG VORZUNEHMEN

SOLLTEN BEI DEN AUSSCHACHTUNGSARBEITEN VERDÄCHTIGE GEGENSTÄNDE ODER AUSSERGEW. VERFÄRBUNGEN AUFTRETEN IST DIE ARBEIT AUS SICHERHEITSGRÜNDEN SOFORT EINZUSTELLEN UND DER STAATL. KAMPFMITTELRÄUMDIENST ZU BENACHRICHTIGEN.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

L	Landschaftsschutzgebiet	D	Einzelanlage unter Denkmalschutz
N	Naturschutzgebiet	D	Denkmalschutzbereich
Q	Quellenschutzgebiet Zone z.B. IV Die Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen-Bad Salzuflen vom 16.7.1974 ist zu beachten.	E	zu erhaltende Gebäude
		E	Bereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5000