



STADT BAD SALZUFLEN

Festsetzungen im Bebauungsplan gem. § 9 BauGB Planänderung

- Art der baulichen Nutzung
- WA1 Allgemeines Wohngebiet mit der Fußnote 1, siehe Textliche Festsetzungen
 - WA2 Allgemeines Wohngebiet mit der Fußnote 2, siehe Textliche Festsetzungen
 - WA3 Allgemeines Wohngebiet mit der Fußnote 3, siehe Textliche Festsetzungen

- Maß der baulichen Nutzung
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl z. B. 0,4
 - GFZ 10 Geschflächenzahl z. B. 10
 - II Zahl der Vollgeschosse, als Hochmaß
 - III Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Flächen

- Offene Bauweise gem. BauVO
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
- Geschlossene Bauweise gem. BauVO
- Baugrenze

- privat
- Fläche für "private Verkehrsflächen, Stellplätze", siehe Textliche Festsetzungen
 - Fläche für "Stellplätze und Garagen", siehe Textliche Festsetzungen
 - Fläche für "privatgemeinschaftliche Nutzungen", siehe Textliche Festsetzungen
 - Fläche für "Trockenraum", siehe Textliche Festsetzungen
 - Abgrenzung der vorstehenden Flächen

- Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Öffentliche Verkehrsflächen, Gehweg, Radweg
 - Öffentliche Verkehrsflächen, vorwiegende Nutzung als Verkehrsflächen, z. T. mit Böschungen
 - Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, siehe Textliche Festsetzungen
 - Öffentliche Parkfläche

- Grünflächen
- Grünfläche
 - Öffentliche Parkanlage
 - Spielplatz, ggf. mit Ränderbegrenzung

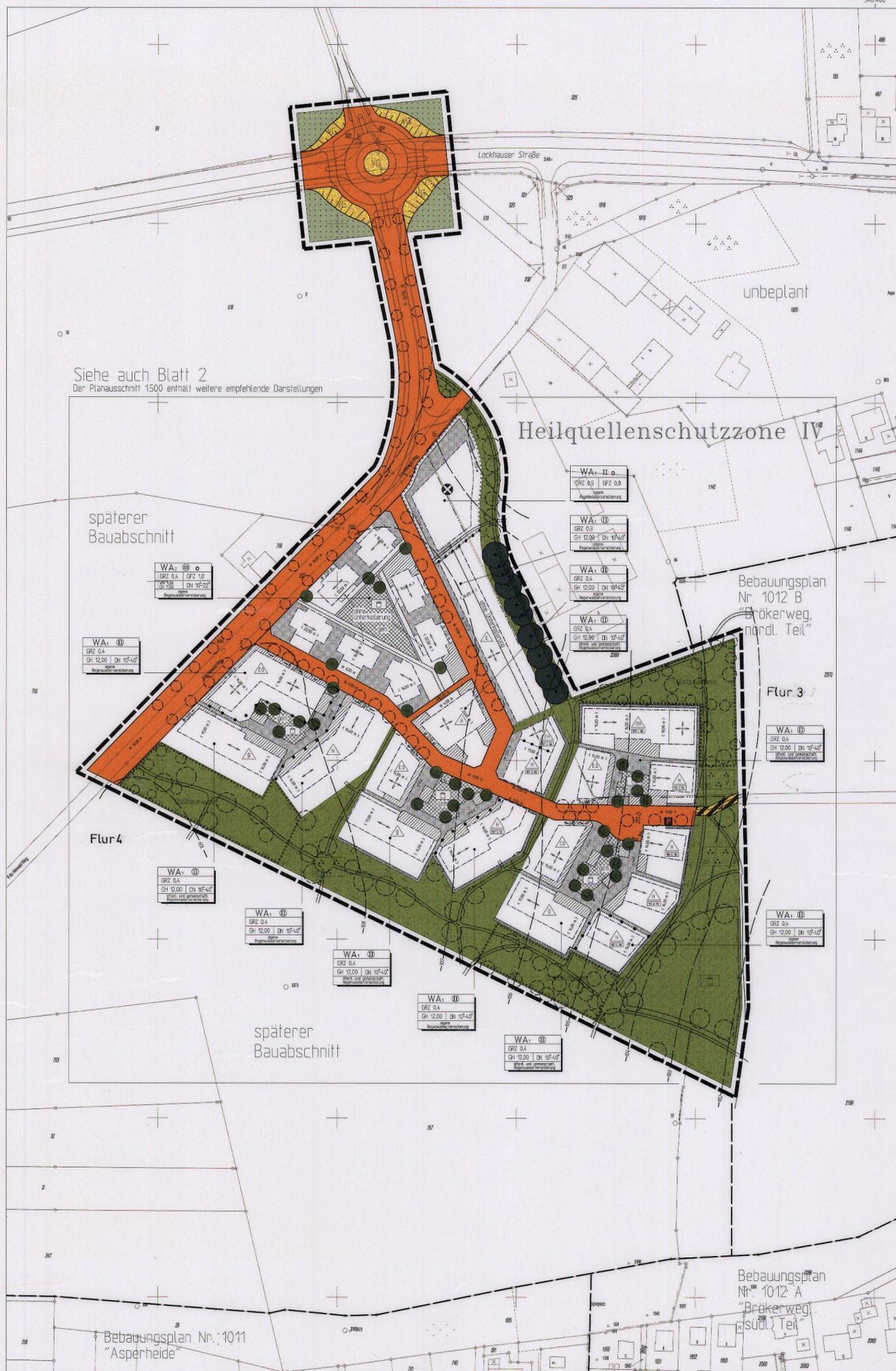
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald
- Flächen für die Landwirtschaft

- Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanz- und Erhaltungsgebiete
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Fläche mit Pflanzgebiet, in diesem Fall: Obstbaumwiese
 - Pflanzgebiet für einheimische, hochstammige Laubbäume, siehe Textliche Festsetzungen
 - Pflanzermäßigungsgebiet für vorhandene Bäume

- Sonstige Pflanzzeichen
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Regenwasserbewirtschaftung
 - Bereich mit "öbigen Regenwasser-Ver sicherung", siehe Textliche Festsetzungen
 - Bereich mit "öffentlicher und gemeinschaftlicher Regenwasser-Ver sicherung", siehe Textliche Festsetzungen
 - GRZ 12,00
 - WH 9,50
 - DN 10°-40°
 - Fläche mit Vorschub auf Basis der städtebaulichen Begründung
 - Franchierung der Hauptgebäude, siehe Textliche Festsetzungen
 - Bezugshöhe über Normal Null, siehe Textliche Festsetzungen
 - Fläche für Abfallgebäude, siehe Textliche Festsetzungen
 - MÜLL

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge

- Vorhandene Wohngebäude, Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Flur
- vert. Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Böschungen
- vorgeschlagener Baustandort
- vorgeschlagener Wegverlauf in der öffentlichen Grünfläche
- vorhandene Geländehöhe
- Koordinatenkreuze, Abstand 100 m
- vorgeschlagene Bebauung und Grundstücksteilung
- vorhandene Bebauungsgrenzen



Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1, WA 2) sind zulässig:
- Wohngebäude,
- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige Nutzungen sind unzulässig.
In dem Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) sind die Nutzungen gemäß § 4 BauVO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind in Einzelhäusern maximal 3 Wohneinheiten, ansonsten bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind pro Wohnbaueinheit maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
Bei der Erfüllung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 3 BauVO können Flächenanteile von festgesetzten Gemeinschaftsflächen hinzuzurechnen werden.
In dem Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind oberhalb des dritten Vollgeschosses keine Aufenthaltsräume zulässig.

3. Überbaubare Flächen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO (Gartenhäuschen, Pergolen, Stützmauern usw.) sind allgemein zulässig.
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, sowie in den hierfür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.
In den Flächen für "private Verkehrsflächen, Stellplätze" sind keine Garagen und in den Flächen für "privatgemeinschaftliche Nutzungen" sind weder Garagen, noch Stellplätze zulässig.

4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist ein Befahren nur durch Omnibusverkehr und Befahrungsfahrzeuge zulässig.

5. Regenwasserbewirtschaftung
In den Baugruben mit "regener Regenwasser-Ver sicherung" ist das anfallende Niederschlagswasser zu blassen und zu versickern.
In den Baugruben mit "privatgemeinschaftlicher und öffentlicher Regenwasser-Ver sicherung" gilt folgendes:
- Abfallendes Regenwasser von privatgemeinschaftlichen Verkehrsflächen, Stellplätzen, offenen Garagen, Carports, Vorräumgebäuden muß in der Fläche für privatgemeinschaftliche Nutzungen blassen und dort zur Versickerung gebracht werden.
- Alle anderen Regenwasser können in die öffentlichen Regenwasserbewirtschaftungsanlagen entsprechend den festgesetzten Vorgaben abgeführt werden.

Das Sammeln und Nutzen von Regenwasser (z. B. als Brauchwasser) ist zulässig, (s. a. Hinweis)
In dem Allgemeinen Wohngebiet 2 sind mindestens 14 standortgerechte, einheimische, großkronige Laubbäume zu pflanzen, hierbei sind 7 Bäume gemäß der angelegten Standorte, die anderen frei zu pflanzen.
In den Flächen für privatgemeinschaftliche Nutzungen sind mindestens die eingetragenen standortgerechten, einheimischen, großkronigen Laubbäume zu pflanzen.

6. Grünflächen
In den öffentlichen Verkehrsflächen ist je 100 qm versiegelter Grundfläche ein standortgerechter, einheimischer Laubbau zu pflanzen.
In dem Allgemeinen Wohngebiet 2 sind mindestens 14 standortgerechte, einheimische, großkronige Laubbäume zu pflanzen, hierbei sind 7 Bäume gemäß der angelegten Standorte, die anderen frei zu pflanzen.
In den Flächen für privatgemeinschaftliche Nutzungen sind mindestens die eingetragenen standortgerechten, einheimischen, großkronigen Laubbäume zu pflanzen.

7. Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Die Flächen sind als Blotze in Heidegras (z. B. in Form von Strauch- und Baumgruppen, Ruderalwiesen, Streuobstwiesen, Versickerungsflächen) zu entwickeln und zu unterhalten. Sie sind als Ausgleichsmaßnahme sowohl für diesen Bebauungsplan als auch für den vorgesehenen zweiten Bauabschnitt (südl. angrenzend) anzulegen.

8. Pflanzgebiete
In den Flächen für "Obstbaumwiesen" sind standortgerechte, einheimische Obstbäume (mindestens ein Baum je 100 qm Grundfläche) zu pflanzen.
In den öffentlichen Verkehrsflächen ist je 100 qm versiegelter Grundfläche ein standortgerechter, einheimischer Laubbau zu pflanzen.
In dem Allgemeinen Wohngebiet 2 sind mindestens 14 standortgerechte, einheimische, großkronige Laubbäume zu pflanzen, hierbei sind 7 Bäume gemäß der angelegten Standorte, die anderen frei zu pflanzen.
In den Flächen für privatgemeinschaftliche Nutzungen sind mindestens die eingetragenen standortgerechten, einheimischen, großkronigen Laubbäume zu pflanzen.

Dachflächen mit einer Neigung von 0° - 5° sind vollständig mit Pflanzen zu begrünen. Dachbegrüen und Gestaltungen haben hiervon ausgenommen. Dabei ist eine standortgerechte, mindestens 8 Arten umfassende Bestandsliste (z. B. Sedum-Grass-Grass-Begrünung) vorzulegen, mit einer genau abgestimmten Substrat-zusammensetzung und einer Schichtdicke von mindestens 10 cm.
Die Anpflanzungen sind spätestens in der Planungsphase nach der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen. Sie sind bei Abzug, Krankheit oder Schäden gleichwertig zu ersetzen.

9. Ausnahmeregelung für private Anlagen
Die Flächen der privaten Verkehrsflächen, Stellplätze und Garagen, sowie die Lage der Müllstationen, Kleinkinder-spielplätze und der Baum-pflanzgebiete innerhalb der privatgemeinschaftlichen Flächen kann ausnahmsweise verändert werden, wenn die Belange des Naturschutzes, der Regenwasserbewirtschaftung, der Stadt-gestaltung und der Nutzung nicht mindestens gleichwertig gewahrt bleiben.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 BauO NW

1. Anzahl der notwendigen Stellplätze
Je Wohnheit ist 1 notwendiger Stellplatz nachzuweisen.
In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 sind darüber hinaus mindestens 0,25 Stellplätze je Wohnheit privatgemeinschaftlich anzulegen.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 i. V. mit § 86 BauO NW (Gestalterische Festsetzungen)

1. Gestaltung der Geländehöhen
In den Baugruben mit festgesetzter Bezugshöhe über Normal Null ist die Geländehöhe entsprechend dieses Maßes (± 0,25 m) auszubilden.

2. Gestaltung der Gebäudehöhen
In den Bereichen "ohne Unterkellerung" ist die GK Gebäudehöhe max. 80 cm unter der natürlichen Gelände-oberfläche, bzw. unter der festgesetzten Bezugshöhe auszuführen, Abweichungen können gestattet werden, wenn die erforderliche Wasserdichtigkeit der Unterkellerung gegen die eingetragenen Regenwasser-Ver sicherungs-maßnahmen nachzuweisen ist.
Die Wandhöhen (Schwelle Wand-Dachhaut) und die Gebäudehöhen dürfen das angegebene Maß nicht über-schreiten, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, bzw. von der festgesetzten Bezugshöhe, bei einer natürlichen Geländeoberfläche mit Neigung ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend.

3. Gestaltung der Dächer
Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen von 10° bis 40° in WA 1, bzw. von 10° bis 22° in WA 2 auszuführen.
Hierbei sind die Hauptdächer mit den festgesetzten Frischrichtung (mit max. ± 15° Richtungsabweichung) auszubilden.
Bei Hausgruppen und Doppelhäusern sind für alle Erhalten einer Gruppe einheimische Materialien, Farben, sowie Arten von Dachbaldachinen zu verwenden. Abweichungen können gestattet werden, wenn die einheimische Gestaltung der Gruppe gewahrt bleibt.
Die Dächer von offenen Garagen Carports sind nur mit einer Dachneigung von 0° bis 22° zulässig.

4. Gestaltung der Fassaden
Bei Hausgruppen und Doppelhäusern sind für alle Erhalten einer Gruppe einheimische Materialien, Farben und Ausführungen für Außenwände und Fenster zu verwenden. Abweichungen können gestattet werden, wenn die einheimische Gestaltung der Gruppe gewahrt bleibt.

5. Gestaltung der Einfriedungen
Feste Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen dürfen maximal 0,80 m über fertiger Erdoberfläche, bzw. Geländehöhe hoch sein, pfanzliche Einfriedungen dürfen dieses Maß überschreiten, aber nicht die Verkehrsfläche gefährden.
In den Flächen für "Trockenraum" sind Stützmauern nur aus trocken gemauerten, nicht verfüllten Natursteinen zulässig.

6. Gestaltung der Werbeanlagen
Es sind nur parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbung) mit einer maximalen Schriftgröße von 40 cm zulässig. Sie haben von den Gebäudekanten mindestens 1,25 m Abstand zu halten.
Werbeanlagen mit senkrecht untereinanderstehenden Buchstaben sind nicht zulässig.
Kragtransparenze und Kragzeichen können unbeleuchtet bis zu einer Größe von 0,50 qm errichtet werden.
In der 5 m hohen Zone parallel zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen (z. B. im Vorgarten) sind Werbeanlagen und Werbematerialien nur bis zu einer Größe von 1 qm zulässig.
Blick-, Wächter-, oder Reflexbeleuchtung ist nicht zulässig.

7. Gestaltung der Flächen für privatgemeinschaftliche Nutzung
In jeder Fläche für "privatgemeinschaftliche Nutzung" ist ein Kleinkinder-spielplatz, ein Standort für die Abholung der Müllgebühren und Regenwasser-Ver sicherungsanlagen anzulegen und zu unterhalten.

Hinweise:

1. Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen
Die Gestaltungen der innerhalb der Straßenbegrenzungslinien sowie innerhalb der öffentlichen Grünflächen liegenden Flächen haben lediglich hinweisenden Charakter. Es ist ein verkehrsberuhigter Ausbau für die Wohnstraßen vorgesehen.

2. Bodenfunde
Wenn bei den Erdarbeiten Kultur- oder historische Bodenfunde (Tonarchäologie, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach § 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes in NRW die Erkundung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege - hier im Auftrag: Lippische Landesmuseum Detmold, Tel.: 05231/9925-0, Fax: 05231/9925-25 - mitzuteilen und die Entdeckungsorte ohne Verletzung in unverändertem Zustand zu erhalten.
Wenn den entdeckten Bodenfunden von Bedeutung ein erheblicher wissenschaftlicher Wert zukommt, muß dem Amt für Bodendenkmalpflege die Möglichkeit zu einer archäologischen Ausgrabung eingeräumt werden.

3. Regenwasserbewirtschaftung
Die erforderliche Regenwasserbewirtschaftung beinhaltet die vollständige Versickerung des anfallenden Wassers innerhalb des Bebauungsgebietes.
Das Sammeln und Nutzen von Regenwasser (z. B. in WC-Anlagen, zur Gartenbewässerung usw.) ist ausdrücklich zur Entlastung der Trinkwasserressourcen und der Regenwasser-Ver sicherungsanlagen erwünscht.

4. Heilquellenschutzgebiet
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone IV des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes "Bad Salzuflen - Bad Salzuflen". Die Festsetzungen der Schutzbestimmungen sind zu beachten.

Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

- Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Neufassung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 162), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.07.1990 (BGBl. I S. 162), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzuchtverordnung 1990 (PflanzV) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58)
- Bestimmungen für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - BauO NW i. d. F. vom 07.03.1995 (GV NW S. 278) geändert durch GV NW 1995 S. 982
- Bodenschutzgesetz (BodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)
- Gestaltungsgesetz (GG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (GV NW S. 658)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880)
- Bundeswasserhaushaltsgesetz (BWHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880)

Die Darstellung des im Bebauungsplan ausgewiesenen Zustandes stimmt bis auf geringfügige Abweichungen mit dem Kataster überein.
Die mit einem gekennzeichneten Gebäude sind nicht nachvollziehbar übernommen und im Kataster noch nicht nachgewiesen.
Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der stadtbaulichen Planung genehmigungsfähig ist.
Stand der Kartographie vom 17. Juli 2000

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Bad Salzuflen vom 26.01.99 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbescheid ist am 25.02.99 ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen, den 04. Okt. 2000
Bürgermeister

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat hinsichtlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 8.3.99 bis 9.4.99 ersichtlich, öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind im ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen, den 06. Okt. 2000
Techn. Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Anregungen am 14.6.00 als Satzung beschlossen worden.

Bad Salzuflen, den 06. Okt. 2000
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 25.8.00 ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen, den 06. Okt. 2000
Techn. Beigeordneter

STADT BAD SALZUFLEN

Bebauungsplan Nr. 1021 A
"Knetterheide-Südfeld, Teilbereich A"

TIMM-OSTENDORF
FREE ARCHITECTEN
UND STADTPLANER
REINER STR. 46
POSTFACH 1124
48269 EMSDETTEN
TEL. 02572-952152

Planzeichnung im Maßstab 1:1000
22.05.2000
Blatt 1