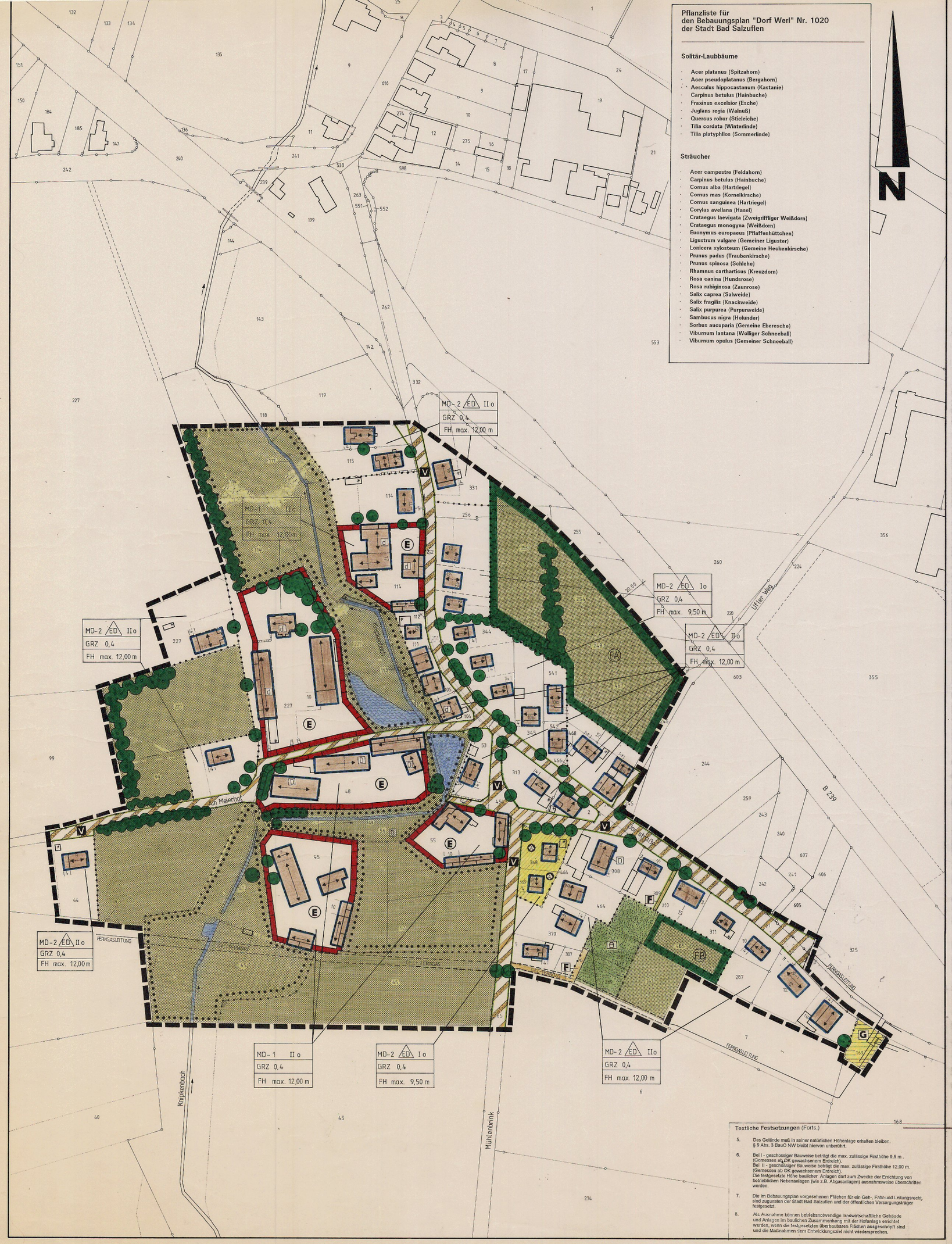


Pflanzliste für den Bebauungsplan "Dorf Werl" Nr. 1020 der Stadt Bad Salzuflen

Solitär-Laubbäume

- Acer platanus (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Aesculus hippocastanum (Kastanie)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Juglans regia (Walnuß)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Tilia platyphllos (Sommerlinde)

Sträucher

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus alba (Hartriegel)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rhamnus cartharticus (Kreuzdorn)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Rosa rubiginosa (Zaunrose)
- Salix caprea (Salweide)
- Salix fragilis (Knackweide)
- Salix purpurea (Purpurweide)
- Sambucus nigra (Holunder)
- Sorbus aucuparia (Gemeine Eberesche)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Textliche Festsetzungen (Forts.)

5. Das Gelände muß in seiner natürlichen Höhenlage erhalten bleiben. § 9 Abs. 3 BauO NW bleibt hiervon unberührt.

6. Bei I - geschossiger Bauweise beträgt die max. zulässige Firsthöhe 9,5 m . (Gemessen ab OK gewachsenem Erdreich).
Bei II - geschossiger Bauweise beträgt die max. zulässige Firsthöhe 12,00 m. (Gemessen ab OK gewachsenem Erdreich).
Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf zum Zwecke der Errichtung von betrieblichen Nebenanlagen (wie z.B. Abgasanlagen) ausnahmsweise überschritten werden.

7. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für ein Geh-, Fahr-und Leitungsrecht, sind zugunsten der Stadt Bad Salzuflen und der öffentlichen Versorgungsträger festgesetzt.

8. Als Ausnahme können betriebsnotwendige landwirtschaftliche Gebäude und Anlagen im baulichen Zusammenhang mit der Hofanlage errichtet werden, wenn die festgesetzten überbaubaren Flächen ausgeschöpft sind und die Maßnahmen dem Entwicklungsziel nicht widersprechen.

STADT BAD SALZUFLEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 1020
"DORF WERL" , ORTSTEIL WERL - ASPE

PLANUNGSGRUNDLAGE: KATASTERKARTE M 1 : 1000

FÜR DAS GEBIET

Im Norden beginnend 30m von der Westgrenze des Flurstücks 114m, verläuft die Grenze bis zur Dorfstraße 30m von der Ostgrenze des Flurstücks 119. Wester verläuft die Linie südwestlich der B 239, im parallelen Abstand von 20m bis Ende des Flurstücks 497. Von dort verläuft die Linie 76m in südwestlicher Richtung endend der Grenze Flurstück 246, versprungt dann auf die Ostseite von Flurstück 246 und führt auf die Dorfstraße in Richtung Osten bis 18m von der Ostgrenze Flurstück 325, von dort auf die Ostgrenze Dorfstraße, 20m von der Ostgrenze Flurstück 12 auf die Nordostgrenze Flurstück 199 und dessen Verlängerung, Südwestgrenze des Flurstücks 169, Nordost, Nordwestl. und Südwestgrenze des Flurstückes 7, Ostgrenze des Flurstücks 145 (Mühlenbrink) 45m in südlicher Richtung Linie bis auf die Nordostecke des Flurstückes 43 und in nördlicher Richtung bis auf die Verlängerung der Südgrenze des Flurstücks 44, Südgrenze des Flurstücks 44 (20m). Linie in westlicher Richtung bis auf die Südgrenze des Flurstücks 99, Südgrenze von Flurstücks 99 bis auf die Verlängerung der Ostgrenze des Flurstücks 99, Linie 50m in nördlicher Richtung (Knipkenbrinkgrenze), rechtwinklig 45m in nördlicher Richtung, östliche Richtung rechtwinklig 50m auf die Westgrenze des Flurstücks 114, von dort weiter bis zum Anfang 114m.

GEMARKUNG WERL-ASPE **FLUR** 1,2,5+6 Größe des Plangebietes ca. 16,0 ha

FESTSETZUNGEN GEM. §9 BAUGESETZBUCH

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

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

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

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 zulassig
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche	ED	Nur Einzel- u Doppelhäuser zulassig
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Vorgarten-	H	Nur Hausgruppen zulassig
		RH	Nur Reihenhäuser zulassig
		DH	Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulassig

GRÜNFLÄCHEN

Grünfläche

Spielplatz

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsfläche

V Verkehrsberuhigte Bereiche gem § 42a Abs.4a STVO

Verkehrsflächen für die Land- u. Forstwirtschaft

F Fußweg

Straßenbegrenzungslinie soweit sie nicht mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfaillt

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

Ablagerung

Oberirdische Versorgungsleitungen

Unterirdische Versorgungsleitungen wie z.B. E = Elektrizitat A = Abwasser

UMGRENZUNG DES ERHALTUNGSBEREICHES

Siehe textl. Festsetzung NR. 2

WASSERFLÄCHEN; LANDWIRTSCHAFT; SCHUTZFLÄCHEN U. A.

Wasserflache (FA)

Flachen für Aufschüttungen

Flachen für Abgrabungen

Flache für die Landwirtschaft

Flachen zum Schutz, zur Pflege u.zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

Flachen z. Anpflanzen v. Bäumen , Sträuchern u sonstigen Anpflanzungen

Flachen z. Erhaltung v. Bäumen , Sträuchern u sonstigen Anpflanzungen

anzupflanzende standortgerechte Baume

anzupflanzende standortgerechte Strauecher

zu erhaltende Baume

zu erhaltende Strauecher

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

FD	Flachdach		Traufenseitige Hohe der baulichen Anlage
SD	Satteldach	H	(Wandhohe gem. § 6 BauO NW)
WD	Walmdach	FH	Firsthohe
z.B. 45°	Dacheigung	• •	abschließbare Pfosten
	Hauptfirstrichtung		Durchgange,Durchfahrten,Arkaden
Ga/G	Garage	GFL	mit Geh-, Fahr- o Leitungsrecht
TGa	Tiefgarage	G	zu belastende Flache
GGa	Gemeinschaftsgarage		Aufschuttung
St	Stellplatze		Abgrabung
GSt	Gemeinschaftsstellplatze		Stutzmauer
	Von der Bebauung freizuhaltende Flache und ihre Nutzung		freistehende Mauer

z.B. 85,0 m — Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Flachen sind von Gegenstanden baulichen Anlagen und Bewuchs von 070 bis 250 Hohe, bezogen auf die Fahrbahnoberflache, standig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelande ist ggf. abzutragen. Einzeln stehende Baume konnen zugelassen werden

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das Dorfgebiet nach § 5 BauNVO wird gemäß § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO wie folgt gegliedert, bzw. eingeschränkt :

1.1. In dem als MD-1 gegliederten Teil des Baugebietes sind gemäss § 1 Abs.5 BauNVO die nach § 5 Abs. 2 Nr. 2, 7 + 9 (Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, Anlagen für örtliche Verwaltungen, sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Tankstellen) allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nicht zulässig.

1.2. In dem als MD-1 gegliederten Teil des Baugebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig.

1.3. In dem als MD-2 gegliederten Teil des Baugebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 5 Abs. 2 Nr. 4, 8 + 9 (Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Gartenbaubetriebe, sowie Tankstellen) allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nicht zulässig.

1.4. In dem als MD-2 gegliederten Teil des Baugebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 + 7 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für örtliche Verwaltungen, sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig.

1.5. Die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr. 2) sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Gemäß § 172 Abs.1 Nr. 1 BauGB werden Teile des Bebauungsplanes als Erhaltungsbereich festgesetzt und entsprechend gekennzeichnet.

3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind nur bis zu einer Größe von 50 qm auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, mit Ausnahme der Vorgärten.

4.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB sind die gekennzeichneten Bäume zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Bei Pflanzgeboten von Einzelbäumen bzw. Sträuchern sind ausschließlich heimische Gehölze gemäß unten aufgeführter Pflanzliste zu verwenden.
Im Bereich der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen ist diese Pflanzliste bespichtalt.

4.2. Gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 und 25a BauGB i.V.m. § 81 BauO NW dürfen die befestigten Flächen insgesamt 30% der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Die Vorgärten sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

4.3. Öffentliche Fußwege, Garagenzufahrten, Zuwegungen und Stellplätze sind gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB so zu befestigen, daß das Regenwasser die Möglichkeit hat, in den Boden zu versickern.

4.4. Die Flächen A, B und C, die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Zweckbestimmung " extensive Obstwiese" vorgesehen sind , dienen als Flächen für alle durch bauliche Maßnahmen hervorgerufene Eingriffe und die daraus resultierenden Ersatzmaßnahmen gem. § 8a, (1) 4 BNatSchG. Für 1 qm versiegelte Fläche ist 1,0 qm Ausgleichsfläche zu erstellen.
Hierbei wird die Fläche A (FA) den Eingriffen im MD-1 Gebiet, die Fläche B (FB) den Eingriffen im MD-2 Gebiet und die Fläche C (FC) den Eingriffen in öffentlichen Flächen zugeordnet. Die Pflege der Flächen ist durch eine extensive Nutzung sicherzustellen. Für die Bepflanzung der Obstwiesen sind alte, ortstypische, robuste Sorten zu verwenden. Der Siedlungsrandbereich zu den Hausgärten ist als Wildobststreifen (5 m Breite) mit Gehölzen wie u.a. Prunus spinosa, Pyrus communis, Sorbus domestica, Sorbus aucuparia var. edulis, Cornus mas, Sambucus nigra, Corylus avellana, Rosa canina und Rubus idaeus zu bepflanzen.

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

BESTANDSANGABEN

70.0	Hohenlinie		Vorhandene Gebaude ggfls.mit Haus-Nr. und Geschosszahl
	Gemarkungsgrenze		Vorhandene Gebaude noch nicht eingemessen
	Flurgrenze		
	Flurstucksgrenze		
	Geplante Flurstücksgrenze		

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz 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 S. 149), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV NW S. 467)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- 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 SGV NW 2023)
- Maßnahmen Gesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen G) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.03. 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1994

ENTWURF: DIPL. ING. H. LORENZEN
BÜRO FÜR ORTS-LANDESPFLEGE
DORFSTRASSE 13
32825 BLOMBERG-ISTRUP
22.1.1996 — DATUM — UNTERSCHRIFT

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 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
KREIS LIPPE
Detmold, den 10.4. 1996
LS

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2(1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Bad Salzuflen vom 30.08.1989 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 11.09.1989 ortsüblich bekanntgemacht.
Bad Salzuflen, den 6. Mai 1996 — LS — Bürgermeister i.V. — Stadtdirektor

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 20.03.1995 bis 20.04.1995 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 10.03.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Bad Salzuflen, den 6. Mai 1996 — LS — i.V. — Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen am 24.01.1996 als Satzung beschlossen worden.
Bad Salzuflen, den 6. Mai 1996 — LS — Bürgermeister i.V. — Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 11 Baugesetzbuch am ____ angezeigt. Bestätigt durch Verfügung des Regierungspräsidenten vom ____
Detmold, den ____ — LS — A.Z. — Der Regierungspräsident Im Auftrage

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens dieses Bebauungsplanes ist gem. § 12 BauGB am 26.05.1997 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den 2. Juni 1997 — Stadtdirektor

Anderung:

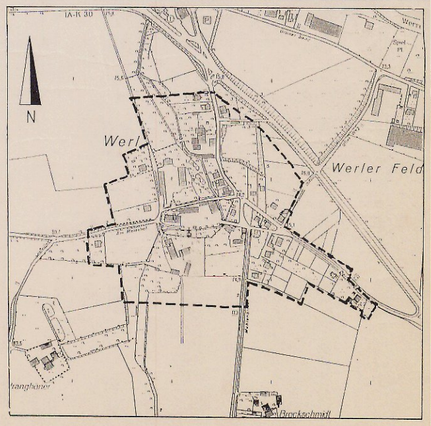
NACHRICHTLICHE HINWEISE

Der Ausbau der Verkehrsflächen und deren Aufteilung für fließenden und ruhenden Verkehr, sowie Bauanpflanzungen und Eingrünung des Straßenraumes haben lediglich nachrichtlichen Charakter.
Unter Denkmalschutz stehende Gebäude sind im Bebauungsplan gekennzeichnet (eine Liste der Gebäude liegt der Begründung bei)
Wenn bei Arbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde entdeckt werden, ist nach §15 + §16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag des Lipp. Landesmuseum Detmold, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Tage in unverändertem Zustand zu erhalten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

L	Landschaftsschutzgebiet	D	Einzelanlage unter Denkmalschutz
N	Naturschutzgebiet	D	Denkmalschutzbereich
	Quellenschutzgebiet Zone z.B. IV Die Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen- Bad Salzuflen vom 16.7.1974 ist zu beachten	d	Potentielles Denkmal

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



1. AUSFERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 1020