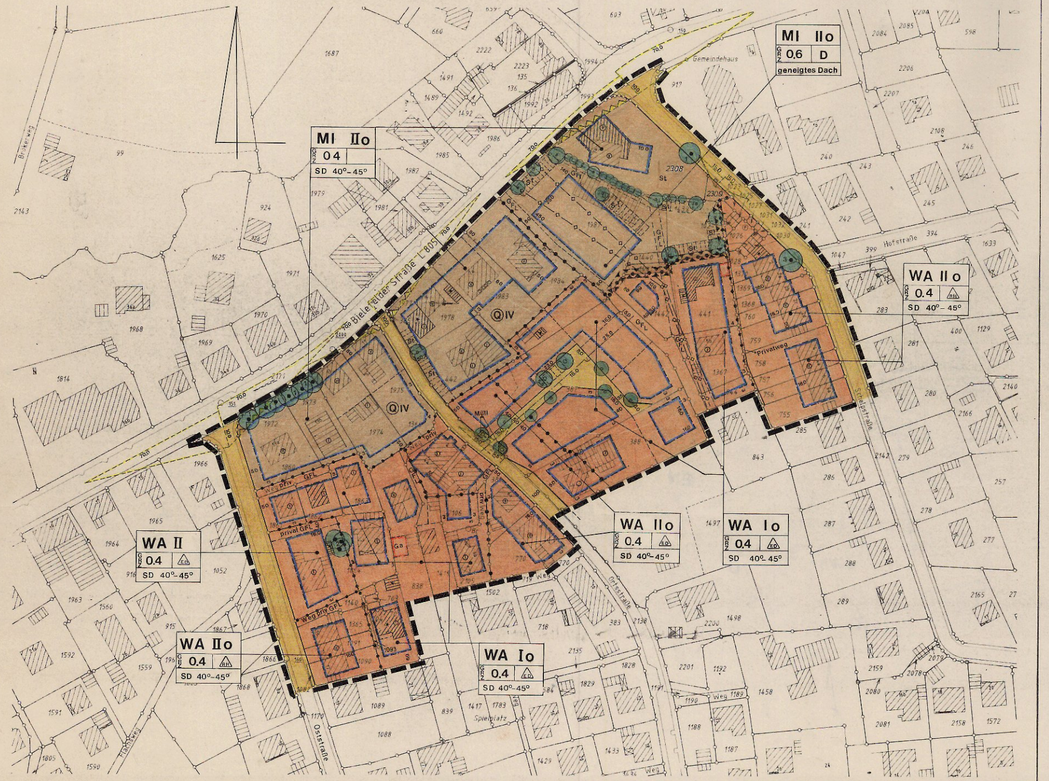
STADT BAD SALZUFLEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 1017
ZWISCHEN OST- UND SCHELPSTR.



Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs.1 Nr. 25b

1 Birke U = 150 cm - 200 cm
2 Ahorn U = 20 cm - 50 cm
3 Hainbuche U = 120 cm

Bestandsangaben

- Flurstücksgrenze
- gem. Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Höhenlinie
- Vorhandenes Wohngebäude ggfls. mit Hausnummer
- Vorhandenes Nebengebäude
- Geschossigkeit z.B. I
- nach nicht eingemessen

Erläuterungen

Lage des Geltungsbereichs

Bielefelder Straße, Schelpstraße, Oststraße und Ortsstraße

Gemarkung Werl - Aspe Flur 3

Größe des Geltungsbereichs ca 3,5 ha

Kartengrundlage Katasterkarte M. 1 : 1000

Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MI — Mischgebiete
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- o — offene Bauweise
- GRZ — Grundflächenzahl
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- ED — Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- RH — Nur Reihenhäuser zulässig
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Öffentliche Parkfläche
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- SD — Satteldach
- D — Sonderdach
- z.B. 45° — Dachneigung
- Ga — Garage
- St — Stellplätze
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- GFL — mit Geh.-Fahr.- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
- Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Flächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen. Einzeln stehende Bäume können zugelassen werden.
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinnedes § 9 Abs.1 Nr.24. Notwendige Schallschutzwände sind beidseitig mit heimischen Rankgewächsen oder Gehölzen zu begrünen. Notwendige Schallschutzwände sind einheitlich als Sichtmauerwerk auszuführen.

Textliche Festsetzungen

1.0 Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.1 Das allgemeine Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO wird gemäß § 1 Abs. 4, 5, 6, und 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt:

1.2 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

1.3 Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 im WA-Gebiet darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für die Anlegung von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur um 0,1 überschritten zu werden.

1.4 Im festgesetzten Wohngebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Einzelhaus 2 Wohnungen und bei Doppelhäusern je Haushälfte nur 1 Wohnung zulässig.

2.0 Mischgebiet (MI)

2.1 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (§ 6 Abs. Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)

2.2 Die in § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.3 Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf zum Zwecke der Errichtung von betrieblichen Nebenanlagen (wie z. B. Abgasanlagen) gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise überschritten werden.

3.0 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

3.1 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO über 30 cbm umbauter Raum und Schwimmbäder über 100 cbm Rauminhalt sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

3.2 In den Vorgärten sind, wenn nicht anders festgelegt, je Grundstück 2 PKW Stellplätze oder Carports zulässig. Bei Reihenhausanlagen ist nur 1 PKW Stellplatz in den Vorgärten zulässig.
Garagen sind in den Vorgärten unzulässig.

4.0 Vorgärten

4.1 Vorgärten werden als die Flächen definiert, die zwischen der Verkehrsfläche und der zum Straßenabschnitt weisenden Gebäudeseite in Verlängerung auf die seitliche Grundstücksgrenze liegen.

4.2 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 großfugiger Pflasterung herzustellen..

5.0 Sonstiges

5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind zu erhaltende Bäume zu pflegen. Abgängige Pflanzen sind durch standortgerechte, heimische Neuanpflanzungen zu ersetzen.

5.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a i. V. m. Nr. 20 BauGB sind auf den festgesetzten Flächen Bäume und auf jedem Grundstück zwei standortgerechte heimische Bäume anzupflanzen und zu pflegen, abgängige Pflanzen sind durch standortgerechte heimische Neuanpflanzungen zu ersetzen.

5.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a i. V. m. Nr. 20 BauGB sind Garagen und Carport mit standortgerechten heimischen Rankengewächsen wie z. B. wilder Wein, Klematis, Efeu, Knöterich zu begrünen.

5.4 Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf der bauordnungsrechtlichen Schlußabnahme der baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode abzuschließen.

5.5 Die neu anzulegenden Straßen, Zufahrten und Stellplätze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB so zu befestigen, daß das Regenwasser die Möglichkeit hat, in den Boden zu versickern. Für die Grundstücke gewerblicher Betriebe können von dieser Vorschrift Ausnahmen zugelassen werden, wenn andere gesetzliche Auflagen dem entgegenstehen (z. B. beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen).

5.6 Die Ausfahrt zur Schelpstraße wird für den Kundenverkehr geschlossen (gem. Ratsbeschluß vom 02.10.1996)

6.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

6.1 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind zugunsten der Anlieger bzw. der Erschließungsträger und auf dem Flurstück 1987 bis zur zukünftigen straßenseitigen Gebäudeflucht (Bielefelder Straße) des Lebensmittelmarktes auch für die Allgemeinheit (Kunden) festgesetzt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfaßt auch die Pflicht zur Wartung und Unterhaltung.

Örtliche Bauvorschriften
gem. § 9 Abs. 4 BauGB, § 7 GO NW i. V. m. § 81 BauO NW

1.0 Wandhöhen

1.1 Die mittlere Wandhöhe der Traufseiten (mittlere Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand) darf

im WA-Gebiet:	bei eingeschossiger Bebauung	4,20 m
	bei zweigeschossiger Bebauung	6,80 m
im MI-Gebiet	bei eingeschossiger Bebauung	4,60 m
	bei zweigeschossiger Bebauung	7,25 m

gemessen von der Oberkante ausgebauter Straße bzw. der zum Grundstück gehörenden Zuwegung nicht überschreiten.

2.0 Dachlandschaft

2.1 Die Dächer der Gebäude müssen die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen haben.

2.2 Für Anbauten und Garagen, die sich dem Hauptgebäude unterordnen, können ausnahmsweise Flachdächer zugelassen werden, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

2.3 Dachaufbauten sind als Einzelgauben oder als Gesamtgaube zulässig. Die Summe der Breiten darf 1/2 der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten. Werden Dachaufbauten über die volle Länge, also 1/2 Firstlänge, errichtet, sind diese symmetrisch auf dem Dach auszurichten. Die Dachaufbauten müssen mindestens einen Abstand von 1,25 von der seitlichen Giebelwand haben. Die Wandhöhe der Dachaufbauten darf eine Höhe von 1,40 über der Dachhaut nicht überschreiten.

3.0 Fassaden

Für Außenwände dürfen keine grellen Farben, glasierte oder polierte Materialien und Mauerwerksimitationen verwendet werden.

4.0 Einfriedigungen

Werden Einfriedigungen vorgesehen, so dürfen sie entlang der Verkehrsflächen nicht höher als 0,70 m sein. Sie sind als Hecken oder als Lattenzäune zulässig. Massive Einfriedigungen sind unzulässig.

5.0 Werbeanlagen

5.1 Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbung) dürfen im WA-Gebiet 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.

5.2 Im MI-Gebiet ist eine Schrifthöhe bis max. 0,70 m erlaubt.

5.3 Schlichte Kragtransparente und Kragschilder sind nur ausnahmsweise bis zu einer Größe von insgesamt 0,50 qm beidseitig gestattet.

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

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

Zu Sonstiges
Das anfallende Niederschlagswasser beidenseits der Planstraße ist gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 51a Landeswassergesetz (LWG) durch geeignete technische Maßnahmen (wie z.B. Sickerschächte, Rigolen - System ect.) zu versickern oder zu nutzen. Die anderen Grundstücke im Planbereich sind bereits an die vorhandene Kanalisation angeschlossen.

Verfahrensvermerke

ENTWURF Stadtplanungsamt, Fassung vom 13.09.1995/24.09.1996

Bad Salzuflen, den 13.09.1996 — Amtsleiter

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt bis auf die mit einem * gekennzeichneten Gebäudeentwürfe und nachrichtlich nach Aufmaß der Stadt übernommen) mit den Katasterunterlagen überein.
Die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen wird bescheinigt. Die Planunterlagen für den Geltungsbereich des Planes auf der Grundlage der Flurkarte im M. 1:1000 entspricht dem Stand vom 26.8.96

Kreis Lippe Katasteramt — Detmold, den 26.8.96 — Im Auftrag

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Bad Salzuflen vom 02.10.1991 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluß ist am 11.11.1991 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Salzuflen, den 19. November 1996 — Bürgermeister — Stadtdirektor

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 02.01.1996 bis 03.02.1996 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 11.12.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Salzuflen, den 19. November 1996 — Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen am 09.10.1996 als Satzung beschlossen worden.

Bad Salzuflen, den 19. November 1996 — Bürgermeister — Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 11 BauGB am ... angezeigt / zur Genehmigung vorgelegt worden.

Bad Salzuflen, den ... — LS — Stadtdirektor

Mit Verfügung vom ... hat der Regierungspräsident keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht / diesen Bebauungsplan genehmigt. — AZ: — Der Regierungspräsident im Auftrage

Detmold, den ... — LS

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 12 BauGB am 12.05.1997 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen, den 29. Mai 1997 — Stadtdirektor

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.04.1994 (BGBl. I S. 766)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung -(BauO NW) i. d. F. vom 7. März 1995/12.10.1995

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 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. 699/SGV NW 2023)

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) 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)

Nachrichtliche Übernahme

private Abwasserkanäle der Flurstücke 1987,1440, 1441, 1442, 441, 1367 844, 843

1. AUSFERTIGUNG

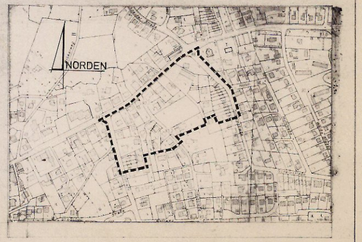
(156) Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (z.B. Zone IV). Die Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16.07.1974 ist zu beachten.

Hinweise

"Wenn bei Erdarbeiten kultur- ud 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, 32756 Detmold, Telefon 05231/25321, Fax. 05231/25699, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten."

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

STADT BAD SALZUFLEN
Stadtplanungsamt

BEBAUUNGSPLAN NR. 1017

"ZWISCHEN OST- UND SCHELPSTRAßE"
ORTSTEIL WERL-ASPE