STADT BAD SALZUFLEN

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1016/I "Heinrich - Büscher - Straße"

Legende:

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung:

WR — Reines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (siehe textliche Festsetzungen

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (siehe textliche Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

GRZ — **Grundflächenzahl - GRZ -** (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

II — **Zahl der Vollgeschosse** § 16 (2) Nr. 3 BauNVO

WH — **maximal zulässige Wandhöhe der baulichen Anlage über vorh. Gelände** (Wandhöhe gem. § 6 (4) BauO NW und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

FH — **maximal zulässige Firsthöhe über vorh. Gelände** (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Bauweise, überbaube Fläche

o — **offene Bauweise** (§ 22 (2) BauNVO)

E — **Einzelhäuser** (§ 22 (2) BauNVO max. zwei Wohnungen pro Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

ED — **Einzel- und Doppelhäuser** (§ 22 (2) BauNVO max. zwei Wohnungen pro Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr 6 BauGB)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

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

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

F — **Fußweg**

R — **Radweg**

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB) (s. textl. Festsetzungen zu § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

zu erhaltende Bäume

Sonstige Planzeichen

GA/ST — **Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des Änderungsbreiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) BauNVO)

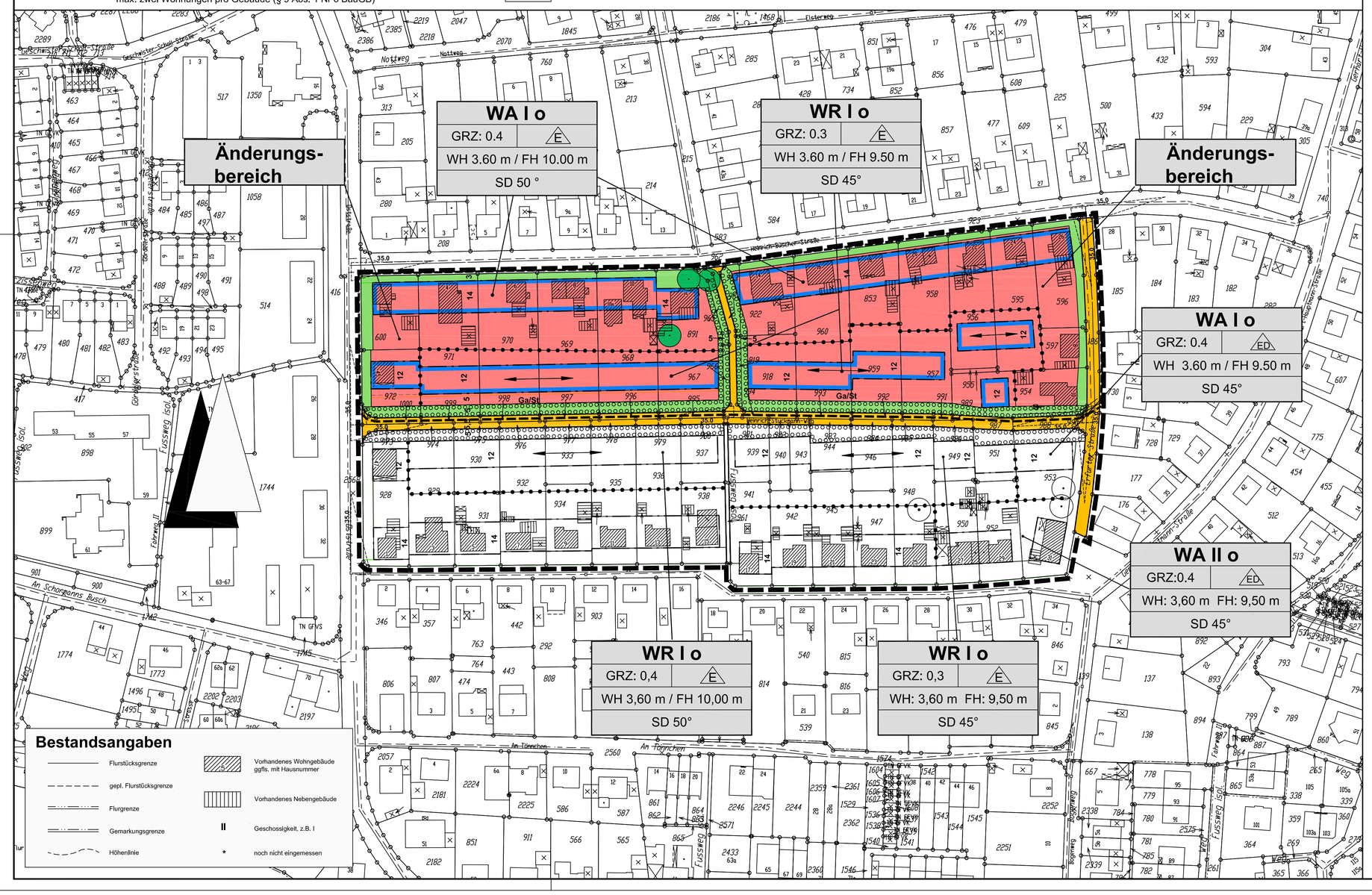
Sichtdreiecke
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Flächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs von 0,70 m bis 2.50 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen. Einzeln stehende Bäume können zugelassen werden.

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

45° / 50° — **zulässige Dachneigung**

SD — **Dachform (Satteldach)**

Hauptfirstrichtung



Erläuterungen

Lage des Geltungsbereichs:
Heinrich-Büscher-Straße, Erfurter Straße, Heinrich-Stuckmann-Weg und Oststraße (Siehe Übersichtsplan unten rechts)
Gemarkung: Werl-Aspe Flur: 7
Größe des Änderungs: ca.2,22 ha
Kartengrundlage: Katasterplan M 1:1000

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, die von dieser Änderung nicht betroffen sind, gelten weiterhin.

Textliche Festsetzungen

1.0 **Reines Wohngebiet (WR)** (§ 3 BauNVO)
1.1 Im WR-Gebiet sind Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe es Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 Anlagen für soziale Zwecke, nicht zulässig.
2.0 **Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)**
2.1 Im WA-Gebiet sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht zulässig.
3.0 **Nebenanlagen**
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 nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.
4.0 **Garagen, Carports und Stellplätze**
4.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf der überbaubaren Fläche und auf den ausgewiesenen Flächen zulässig.
4.2 Auf den festgesetzten privaten Grünflächen (Vorgärten) mit einem Pflanzgebot für Bäume sind keine Stellplätze zulässig.
4.3 In den anderen festgesetzten privaten Grünflächen (Vorgärten) sind max 2 Stellplätze pro Grundstück erlaubt.
5.0 **Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
5.1 Gem. § 9 (1) Abs. 25a BauGB ist innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen angefangene 10 m Grundstücksbreite ein heimischer Laubbaum (Hochstamm) anzupflanzen.
Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.
5.2 Gem. § 9 (1) Nr. 25b sind zu erhaltende Bäume zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch heimische Laubbäume zu ersetzen.
5.3 Überdachte Stellplätze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit standortgerechten heimischen Rankgewächsen wie z. B. "Wilder Wein, Klematis, Efeu, Knöterich zu versehen. Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.
5.4 Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf der bauordnungsrechtlichen Schlußabnahme der baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode abzuschließen.
6.0 **Beseitigung von Niederschlagswasser**
6.1 Das Niederschlagswasser ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. mit § 51a Landeswassergesetz (LWG) in Anlagen wie z. B. Mulden, Mulden-Rigolen-Systemen oder anderen Verfahren ordnungsgemäß zu versickern (Gutachten vom 07.11.1997). Die Anlagen sind von den Eigentümern herzustellen, zu unterhalten und zu pflegen.
6.2 Gem. § 9 (1) Nr. 25a ist pro 300 m² Grundstücksfläche (ohne festgesetzte private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen) 1 heimischer Laubbaum (Hochstamm) anzupflanzen und zu pflegen. Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige zu ersetzen.

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 und§ 86 BauO NW

1.0 **Dachaufbauten**
1.1 Dachaufbauten sind nur unterhalb der Kehlbalkenlage als Einzelgauben oder als Gesamtgaube zulässig. Die Summe der Breiten darf ½ der jeweiligen Gebäudelänge nicht eüberschreiten. Werden Dachaufbauten über die volle Länge, also ½ Firstlänge, errichtet, sind diese symmetrisch auf dem Dach auszurichten. Die Dachaufbauten müssen mindestens einen Abstand von 1,25m von der seitlichen Giebelwand haben. Die Wandhöhe der Dachaufbauten darf eine Höhe von 1.40 m über der Dachhaut nicht überschreiten.
1.2 Neben den äußeren Fenstern der Dachgauben sind keine geschlossenen Außenwandflächen zulässig. Die Brüstungs- und obere Abschlußhöhe müssen einheitlich gestaltet sein.
1.3 Zwischen der Traufe und dem Anschluß der Gaube müssen mindestens 3 Pfannreihen sichtbar sein.
2.0 **Wand- und Firsthöhen**
Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante des vorhandenen Geländes.
3.0 **Einfriedungen**
3.1 Einfriedungen sind als lebende Hecken herzustellen und dürfen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nicht höher als 0.70 m sein.
4.0 **Werbeanlagen**
4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
4.2 Schlichte Kragtransparente und Kragschilder sind nur ausnahmsweise bis zu einer Größe von insgesamt 0.50 qm beidseitig gestattet. Sie müssen unbeleuchtet sein.
4.3 Werbeanlagen in leuchtenden und grellen Farben sind nicht zulässig. Blink,-Wechsel- oder Reflexbeleuchtung dürfen nicht verwendet werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762).
Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (G.V.NRW S. 439.
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), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
Bundesbodenschutzgesetz; Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2000 (GV NRW S. 245)
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV NW S. 926 / SGV NW 77)
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Mal 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. September 2002 (BGBl. I S. 3622)
Abstandserlass NRW, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (V B 5 - 8804.25.1) vom 02. April 1998 (MBl. Nr. 43 vom 02. Juli 1998 S. 744)
Einzelhandelserlass NRW , gem. RdErl. d. Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, d. Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung, und Landwirtschaft u. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 07.05.1996 (SMBL.NRW. Nr. 38 vom 20.06.1996, S.922)

Hinweise:

1. Wenn bei den Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde (Tonscheiben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes in NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege (hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum Detmold, Telefon 05231/9925-0, Fax. 05231/9925-25) mitzuteilen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Das Plangebiet liegt in der Zone IV des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen. Die Festsetzungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten.

Verfahren

Stadtplanungsamt - Fassung vom 14.06.02
Stadt Bad Salzuflen, den 14.06.02 Amtsleiter: gez. Winkler

Katasternachweis
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 05.10.2001
LS — Kreis Lippe, Katasteramt — Detmold — gez. Funke

Aufstellungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Bad Salzuflen vom 12.03.2002 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 25.03.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Bad Salzuflen, den 05.11.2002
LS — gez. Kleemann — Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 08.04.02 bis 10.05.02 einschließlich, öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 25.03.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Bad Salzuflen, den 05.11.2002
LS — gez. Oberweis — Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Anregungen am 10.07.2002 als Satzung beschlossen worden.
Bad Salzuflen, den 05.11.2002
LS — gez. Kleemann — Bürgermeister

Plananzeige / Plangenehmigung
Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 25.10.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den 05.11. 2002
LS — gez. Oberweis — Techn. Beigeordneter

STADT BAD SALZUFLEN

Stadtplanungsamt

1.vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1016/I "Heinrich - Büscher - Straße" Ortsteil Werl - Aspe