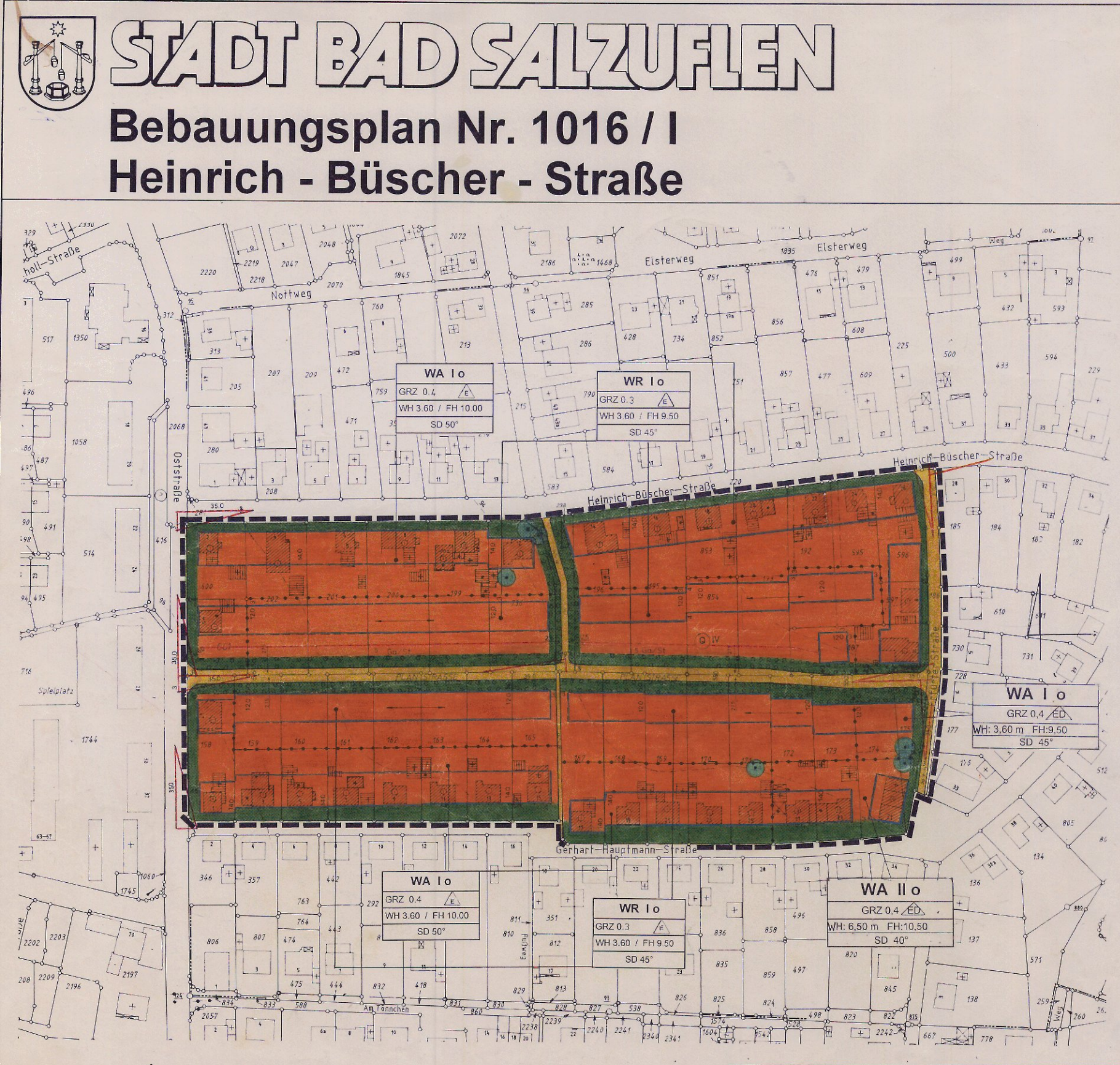




1. AUSFERTIGUNG

Gem. §9 Abs.1 Nr. 25b BauGB zu erhaltende Bäume

Nr.	Baumart	Umfang in cm
1	Birke	150 - 200
2	Kiefer	100 - 150
3	Apfel	150 - 200
4	Walnuß	150 - 200

Bestandsangaben

	Flurstücksgrenze		Vorhandenes Wohngebäude ggfls. mit Hausnummer
	gepl. Flurstücksgrenze		Vorhandenes Nebengebäude
	Flurgrenze		Geschossigkeit z.B. I
	Gemarkungsgrenze		noch nicht eingemessen
	Höhenlinie		

Erläuterungen

Lage des Geltungsbereichs

Heinrich - Bücher - Straße, Erfurter Straße, Gerhart - Hauptmann - Straße und Oststraße.

Gemarkung : Werl - Aspe Flur : 7

Größe des Geltungsbereichs : ca. 4.43 ha

Kartengrundlage : Katasterplan M. 1 : 1000

LEGENDE

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung:

	Reines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (siehe textliche Festsetzungen)
	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 vorhandenem 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, überbaubare Fläche

	offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
	Einzelhäuser (§ 22 (2) BauNVO max. zwei Wohnungen pro Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB))
	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)
	Fußweg
	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

	Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
	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. Einzel 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

Textliche Festsetzungen

- Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)
- Im WR-Gebiet sind Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 Anlagen für soziale Zwecke, nicht zulässig.
- Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
- 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.
- Nebenanlagen
- Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO über 30 cm umbauter Raum und Schwimmbäder über 100 qm Rauminhalt sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.
- Garagen, Carports und Stellplätze
- Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf der überbaubaren Fläche und auf den ausgewiesenen Flächen zulässig.
- Auf den festgesetzten privaten Grünflächen (Vorgärten) mit einem Pflanzgebot für Bäume sind keine Stellplätze zulässig.
- In den anderen festgesetzten privaten Grünflächen (Vorgärten) sind max. 2 Stellplätze pro Grundstück erlaubt.
- Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- 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. Gem. § 9 (1) Nr. 25b sind zu erhaltende Bäume zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch heimische Laubbäume zu ersetzen.
- Überdachte Stellplätze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit standortgerechten heimischen Rankgewächsen wie z. B. "Wilder Wein, Klematis, Efeu, Kletterrosen zu versehen. Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.
- Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf der bauordnungsrechtlichen Schlußabnahme der baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode abzuschließen.
- Beseitigung von Niederschlagswasser
- 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.
- Gem. § 9 (1) Nr. 25a i. V. mit § 300 m² Grundstücksfläche (ohne festgesetzte private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen) 1 heimischer Laubbaum (Hochstamm) anzupflanzen und zu pflegen. Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.

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

- Dachaufbauten
- Dachaufbauten sind nur unterhalb der Kiehlbalkenlage 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 m von der seitlichen Giebelwand haben. Die Wandhöhe der Dachaufbauten darf eine Höhe von 1.40 m über der Dachhaut nicht überschreiten.
- Neben den äußeren Fenstern der Dachgauben sind keine geschlossenen Außenwandflächen zulässig. Die Brüstungs- und obere Abschlußhöhe müssen einheitlich gestaltet sein.
- Zwischen der Traufe und dem Anschluß der Gaube müssen mindestens 3 Pfannenreihen sichtbar sein.
- Wand- und Firsthöhen
- Die festgesetzten Wandhöhen (bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut) und die Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante des vorhandenen Geländes.
- Einfriedungen
- Einfriedungen sind als lebende Hecken herzustellen und dürfen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nicht höher als 0.70 m sein.
- Werbeanlagen gem. § 13 Abs. 4
- Werbeanlagen gem. § 13 Abs. 4 sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Schlichte Kragtransparente und Krag Schilder sind nur ausnahmsweise bis zu einer Größe von insgesamt 0.50 qm beidseitig gestattet. Sie müssen unbeleuchtet sein.
- Werbeanlagen in leuchtenden und grellen Farben sind nicht zulässig. Blink- Wechsel- oder Reflexbeleuchtung dürfen nicht verwendet werden.

Hinweise:

- 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: Lipphisches Landesmuseum Detmold, Telefon 05231/9925-0, Fax. 05231/9925-25) mitzuteilen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Das Plangebiet liegt in der Zone IV des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Oeynhaus - Bad Salzflen. Die Festsetzungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten.

Rechtsgrundlagen

- Naufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141) in der derzeit gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) i. d. F. vom 7. März 1995 (G.V.NW S. 218) berichtigt durch GV NW 1995 S. 982.
- 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).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2110).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 660) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. März 1996 (GV NW S. 124) -SGV NW 2023
- 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. Mai 1990 (BGBl. I S. 830)

Verfahrensvermerke

ENTWURF Stadtplanungsamt, Fassung vom 03.09.1998

Bad Salzflen, den 7.09.1998

Amtsleiter

Die Darstellung des im Bebauungsplan ausgewiesenen Zustandes stimmt bis auf folgendes mit dem Kataster nachweis überein:
Die mit einem * gekennzeichneten Gebäude sind nachrichtlich übernommen und im Kataster nach nicht nachgewiesen.
Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Stand der Kartengrundlage vom 18. Mai 1998



Kreis Lippe, Katasteramt

Detmold, den 29.9.1998

Kreis Lippe, Katasteramt

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Bad Salzflen vom 23.09.1997 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluß ist am 10.10.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.



Bürgermeister

Stadtdirektor

Bad Salzflen, den 14. Oktober 1998

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 22.06.1998 bis 31.07.1998 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 10.06.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.



Bürgermeister

Stadtdirektor

Bad Salzflen, den 14. Oktober 1998

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzflen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen am 30.09.1998 als Satzung beschlossen worden.



Bürgermeister

Stadtdirektor

Bad Salzflen, den 14. Oktober 1998

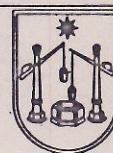
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 10.12.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.



Bürgermeister

Stadtdirektor

Bad Salzflen, den 12. Januar 1999



STADT BAD SALZFLLEN

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 1016 / I „Heinrich - Bücher - Straße“ Ortsteil Werl - Aspe

