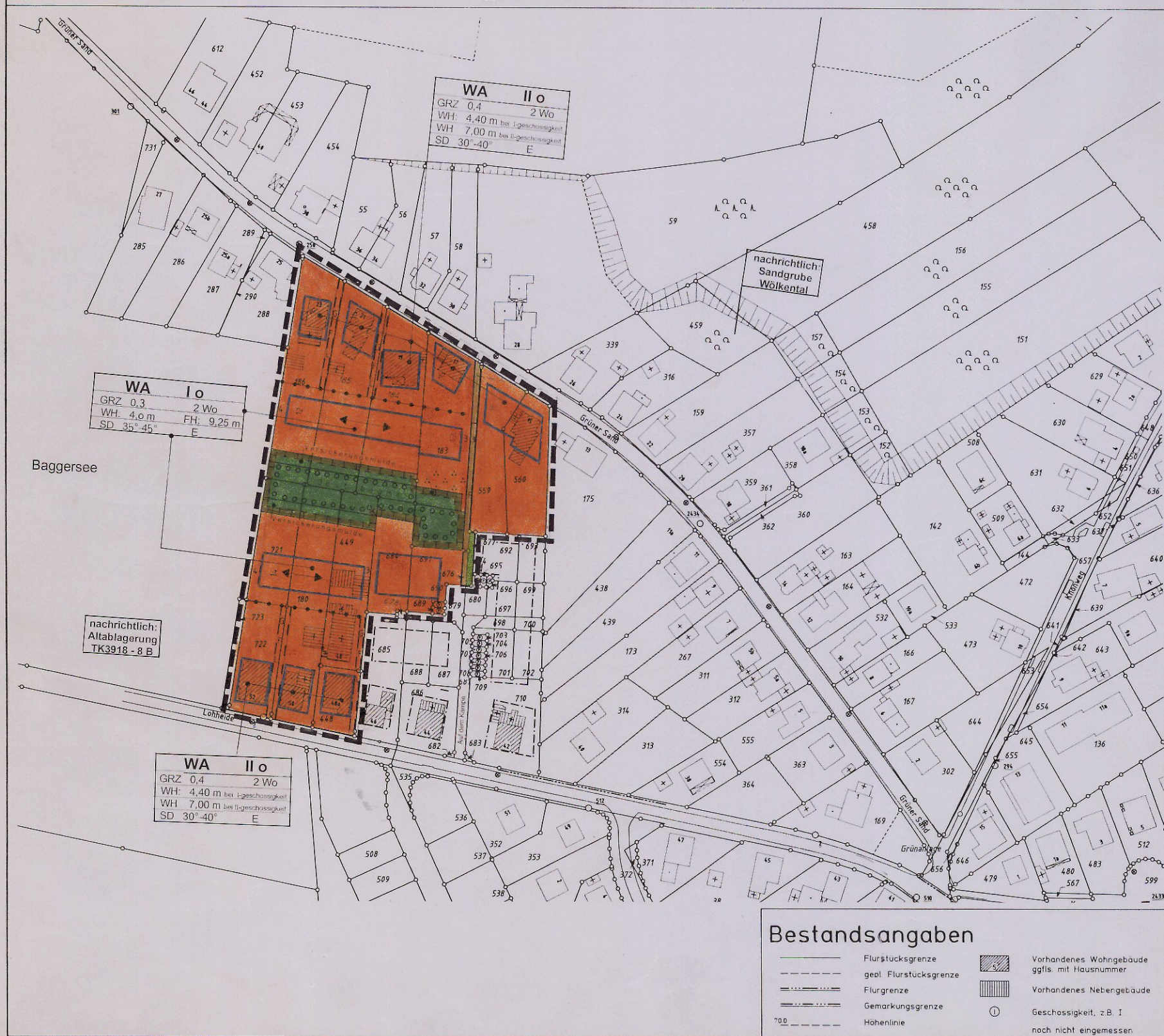


STADT BAD SALZUFLEN

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

NR.: 1008/I „GRÜNER SAND“



Erläuterungen

Lage des Geltungsbereiches (s. Übersichtsplan):
Flurstücke 186, 185, 184, 183, 559, 556, 677, 676, 689, 690, 691, 684, 448, 449, 180, 722, 721

Gemarkung: Werl Aspe (Flur 1)
Größe des Geltungsbereiches: 14.629 qm
Katastergrundlage: Kataster Maßstab 1:1000,

LEGENDE:

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung:

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die WA Gebiete werden gemäß § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt. Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

GRZ: 0,3 Grundflächenzahl -GRZ- (§ 16(2) Nr. 1 BauNVO)
(siehe auch textliche Festsetzungen Nr. 1)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (16(2) Nr. 3 BauNVO)

2 Wo Anzahl der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

WH: m max. zulässige Wandhöhe der baulichen Anlagen. (Wandhöhe gem. BauNVO über vorhandenem Gelände) (§ 16(2) Nr. 4 BauNVO)

FH: m max. zulässige Höhe (Firsthöhe bzw. Oberkante Dach) der baulichen Anlagen über vorhandenem Gelände (§ 16(2) Nr. 4 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Fläche

o offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
E offene Bauweise, nur Einzelhäuser (§ 22(2) BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche (s. auch textl. Festsetzung Nr. 2)

Baugrenze (§ 23(3) BauNVO)

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

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (siehe auch Hinweise Nr. 1)

Fußweg

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche (s. textliche Festsetzung Nr. 5)

öffentliche Grünfläche

Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (s. textliche Festsetzung Nr. 5)

Festsetzungen gem § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und (6) BauGB (s. textliche Festsetzungen Nr. 5)

Sonstige Planzeichen

Sichtdreiecke
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
(s. textliche Festsetzungen Nr. 7)

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Leitungsträger zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1(4) BauNVO)

II. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauNVO) (s. auch textl. Festsetzung Nr. 4)

D 40°-45° zulässige Dachneigung

SD Satteldach

↔ Hauptfirstrichtung

III. Textliche Festsetzungen

- Grundflächenzahl (GRZ)**
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, auf die Grundflächenzahl mitanzurechnen. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in Satz 1 genannten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO von 0,1 ist zulässig.
- Stellplätze, Garagen, Carports,**
 - Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, den seitlichen Abstandsflächen und nur als Ausnahme sind sie an anderer Stelle zulässig.
 - Die Flächen der Carports und Stellplätze sowie die privaten Zufahrten und die Flächen des öffentlichen Fußweges sind wasserdurchlässig und oder aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
- Vorgartenflächen**
Die Vorgartenflächen dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 nur bis zu 30 % der Flächen versiegelt werden.
- Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauNVO)**
 - Fassadenmaterialien
Für die Außenwände der Gebäude werden ausschließlich Putz- und Holzflächen und unglasierter Ziegel-Sichtmauerwerk zugelassen. Farb- und Materialkombinationen mit Stahl Holz und Glas sind zulässig. Glänzende, reflektierende oder spiegelnde Materialien dürfen als Außenwandbekleidung nicht verwendet werden.
 - Dächer
Es sind nur Satteldächer zulässig. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig. Als Ausnahme können nur dann andere Dachformen zugelassen werden, wenn dies durch eine Dachbepflanzung und/oder für die Installation von Sonnenkollektoren vorgesehen, so darf die Installationsfläche 50 % der Dachfläche nicht überschreiten. Dachaufbauten sind als Einzelgärten oder als Gesamtgärten zulässig. Die Summe der Breiten darf 1/2 der jeweiligen Firstlänge nicht überschreiten. Die Dachaufbauten müssen mindestens einen Abstand von 1,25 m von der seitlichen Giebelwand haben. Die Wandhöhe der Dachaufbauten darf 1,40 m über der Dachhöhe nicht überschreiten. Dachaufbauten oberhalb der Kahlbalkenlage sowie geschlossene Außenwandflächen neben den äußeren Flächen der Dachgaube sind nicht zulässig. Dachaufbauten sind nur mit einer einheitlichen Brüstungs- und oberen Abschlusshöhe zulässig.
Ausnahmsweise sind auch Zwerchgiebel von Querhäusern als Satteldach zulässig. Die Traufhöhe darf max. 1,00 m höher als die max. Wandhöhe des Hauptdaches betragen.
- Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stelle der Leistung zulässig. Sie müssen unbeleuchtet sein. In den Vorgärten sind Werbeanlagen unzulässig.
- Einfriedungen**
Einfriedungen sind als Hecken oder Gebüsch aus heimischen Laubgehölzen zulässig, wie z. B. Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn.
- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
 - Im Randbereich der als private Grünflächen festgesetzten Versicherungsmulden zur Beseitigung des Niederschlagswassers sind heimische Sträucher wie z. B. Feldahorn (Acer campestre), Blut-Hartnagel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Eingriffel Weißdorn (Crataegus laevigata), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Traubeneiche (Prunus padus), Faulbaum (Rhamnus frangula), Hundstrolche (Rosa canina), Ohrweide (Salix aurita), Salweide (Salix caprea), Aschweide (Salix cinerea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Roter Holunder (Sambucus racemosa), Eberesche (Sorbus aucuparia), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist mindestens dreireihig und mit einem Pflanzabstand von 1 m und einem Reihenabstand von 1 m herzustellen. Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen. Innerhalb der privaten Grünfläche, die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind, sind Obstbäume anzupflanzen-Stammumfang mind. 7 cm. Geeignete Arten: Apfel, Birne, Süßkirsche, Pflaumen/Zwetschen, Walnüsse. Die Obstbäume sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen (Pflegeschnitt, Stammschutz, Wurzelschutz, Verblütschutz). Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen. Als Unterwuchs ist eine Wiesensaatgutmischung einzusäen. Die Wiese ist ein bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mahgut ist von der Fläche zu entfernen.
Innerhalb der privaten Grünfläche sind Zäune, Mauern oder andere trennende bauliche Elemente, bauliche Anlagen wie z. B. Gartenlauben, Vorratslagerungen von Boden, der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln sowie Ablagerungen von Materialien und Abfällen unzulässig.
 - Pro neu entstehendes Grundstück ist im Bereich des Vorgartens ein standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen. Abgängige Bäume sind durch heimische Laubbäume zu ersetzen.
 - Die Garagen und Carports sind im Bereich der Traufen, Vordächer und Giebelflächen mit Rankengewächsen zu begrünen, wie z.B. Kletterer, Wilder Wein, Efeu, Klematis o.ä.
 - Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.
 - Die Anpflanzungen sind spätestens in der baurechtsrechtlichen Schlussabnahme der baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode abzuschließen.
 - Zuordnung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Eingriffe für die öffentlichen und privaten Erschließungsflächen und Wohnbaufälligkeiten werden den Flächen, die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb der privaten Grünflächen auf den jeweiligen Flurstücken zugeordnet.
 - Beseitigung des Niederschlagswassers (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**
Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht durch Dachbegrünungen o. zurückgehalten und zur Verdunstung gebracht werden kann, auf dem jeweiligen Grundstück in die auf den privaten Grünflächen festgesetzte Versickerungsanlagen einzuleiten und zu versickern. Andere Nutzungen des Regenwassers wie z.B. als Brauchwasser sind zulässig.
 - Sichtdreiecke**
In den in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecken sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Einfriedungen, Hecken und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 Meter nicht überschreiten. Bäume sind auf 2,50 Meter astfrei zu halten.

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Heilquellenschutzgebiet Bad Oeynhausen - Bad Salzufen
Die Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzufen vom 16.07.1974 (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974 S. 286-292) weist das Gebiet des Planes als Quellenschutzgebiet, Zone III b aus.

Verfahrensvermerke

ENTWURF Stadtplanungsamt, Fassung vom 12.11.1999

Bad Salzufen, den 12.11.1999

Die Darstellung des im Bebauungsplan ausge-
wählten Zustandes stimmt bis auf folgendes
mit dem Katasternachweis überein:
Die mit einem * gekennzeichneten Gebäude
sind nachträglich übernommen und im Kata-
ster noch nicht nachgewiesen.
Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der
stadtbaulichen Planung geometrisch eindeutig
ist.
Stand der Kartengrundlage vom - 9. Dez. 1999

Bad Salzufen, den 31. März 2000

Die Änderung des Bebauungsplanes ist
gem. § 2 (1) und (4) BauGB durch Beschluß
des Rates der Stadt Bad Salzufen
vom 17.05.1997 beschlossen worden.
Der Änderungsbeschluß ist am 25.07.1997
ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Salzufen, den 31. März 2000

Die Änderung des Bebauungsplanes hat
einschließlich der Begründung gem. § 3 (2)
BauGB für die Dauer eines Monats
vom 21.6.1999 bis 21.7.1999, einschließlich
öffentlich ausgelegten Ort und Zeit der öffent-
lichen Auslegung sind am 10.06.1999 ortsüblich
bekanntgemacht worden.

Bad Salzufen, den 31. März 2000

Die Änderung des Bebauungsplanes ist
gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad
Salzufen nach Prüfung der Anregungen
und Bedenken am 26.01.2000
als Satzung beschlossen worden.

Bad Salzufen, den 31. März 2000

Die Änderung des Bebauungsplanes ist
gem. § 11 BauGB am angezeigt/
zur Genehmigung vorgelegt worden.

Bad Salzufen, den 31. März 2000

Mit Vertrag vom ... hat der Regie-
rungspräsident keine Verletzung von Rechts-
vorschriften geltend gemacht / diese Bebau-
ungsplanänderung genehmigt

Detmold, den ...

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / die
Erteilung der Genehmigung / diese Bebauungs-
planänderung ist gem. § 10 BauGB
am 10.3.2000 bekanntgemacht worden.

Bad Salzufen, den 31. März 2000

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der aktuell 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. 582

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 22.04.1998 (BGBl. I S. 859)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.03.1967 (BGBl. I S. 859), 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. 688) 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. 526 / SGV NW 77)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880)

Hinweise:

- Öffentliche Verkehrsflächen**
Die Darstellung der Aufteilung der innerhalb der Straßenbegrenzungslinien liegenden Fläche hat lediglich hinweisenden Charakter.
- Bodenfunde**
Wenn bei den Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (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: Lippsches Landesmuseum Detmold (Tel. 05231-992516 - Fax 05231-992525) anzuzeigen und die Entdeckungstatte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
Wenn den entdeckten Bodenfunde oder Befunden ein erheblicher wissenschaftlicher Wert zukommt, muß dem Amt für Bodendenkmalpflege die Möglichkeit zu einer archaischen Ausgrabung eingeräumt werden.
- Ausbau des Fernmeldernetzes**
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leistungsträger ist der Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der Niedersiedlung Münster, 52N 72 (Bezirksbüro Zugangsnetz) Detmold, Wittekindstr. 1, in 32758 Detmold, Telefon (05231) 73-6620, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich mitzuteilen.
- Bodenaushub**
Gem. § 3 a Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe soll der Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann ist nach § 4 KrWAbfG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.

STADT BAD SALZUFLEN

Stadtplanungsamt

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1008/I „GRÜNER SAND“

NORDEN

Loheide

Kronhof

Wohlfahrt

Grüner Sand

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100