STADT BAD SALZUFLEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 1008/I
"GRÜNER SAND"

PLANGRUNDLAGE: KATASTERKARTE M. 1:1000

FÜR DAS GEBIET:
LOHHEIDE – TEICH – GRÜNER SAND

GEMARKUNG WERL-ASPE FLUR 1 Große des Plangebietes ca. 0,2 ha

FESTSETZUNGEN GEM. §9 BAUGESETZBUCH

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS

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

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

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 Hochstgrenze 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
	Das oberste Vollgeschoß muß im Dachraum liegen		

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

	Baulinie	o	offene Bauweise
	Baugrenze	g	geschlossene Bauweise
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	E	Nur Einzelhäuser zulässig
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche	ED	Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Vorgarten -	H	Nur Hausgruppen zulässig
		DH	Nur Reihenhäuser zulässig
		DH	Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

GEMEINBEDARFSFLÄCHE

Flächen für den Gemeinbedarf mit Angabe der Nutzung wie

	Schule		Soziale Gebäude und Einrichtungen		Post
	Kirchliche Gebäude und Einrichtungen		Kulturelle Gebäude und Einrichtungen		

VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenverkehrsfläche		Straßenbegrenzungslinie sowei sie nicht mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt
	Verkehrsberuhigte Bereiche gem. §42a Abs.4a STVO		Einfahrt
P	öffentliche Parkfläche		Einfahrtsbereich
F	Fußweg		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	C	Container für die Beseitigung von Altglas
G	Gasdruckreglerstation		Ablagerung
	Oberirdische Versorgungsleitungen		
	Unterirdische Versorgungsleitungen wie z.B. E - Elektrizität A - Abwasser		

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

	Grünfläche		Sportplatz		Parkanlagen
	Friedhof		Spielplatz		

WASSERFLÄCHEN, LANDWIRTSCHAFT, SCHUTZFLÄCHEN U.A.

	Wasserfläche		Wald		anzupflanzende standortgerechte Bäume
	Flächen für Aufschüttungen		Flächen für Massn. zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		anzupflanzende standortgerechte Sträucher
	Flächen für Abgrabungen		Flächen z. Erhaltung v. Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Anpflanzungen		zu erhaltende Bäume
	Fläche für die Landwirtschaft				zu erhaltende Sträucher

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

FD	Flachdach	H	traufenseitige Höhe der baulichen Anlage (Wandhöhe gem. § 6 BauO NW)
SD	Satteldach	FH	Firsthöhe
WD	Walmdach	• •	abschließbare Pfosten
z.B 45°	Dachneigung		
	Hauptfirstrichtung		Durchgänge, Durchfahrten, Arkaden
Ga/G	Garage	GFL	mit Geh-, Fahr- o. Leitungsrecht
TGa	Tiefgarage		zu belastende Fläche
GGa	Gemeinschaftsgarage		Aufschüttung
St	Stellplätze		Abgrabung
GSt	Gemeinschaftsstellplätze		Stützmauer
	Von der Bebauung freizuhaltende Fläche und ihre Nutzung		freistehende Mauer

Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Flächen sind von Gegenständen baulichen Anlagen und Bewuchs von 0,70 bis 2,50 Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen. Einzeln stehende Bäume können zugelassen werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

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

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind Anlagen für Verwaltung (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) und Tankstellen (§4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 0,1 nur für Garagen und ihre Zufahrten überschritten werden.

3. Nebenanlagen

3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur zulässig, wenn sie 30 cbm nicht überschreiten.

4. Zuwegungen, Garagen, Carports, Stellplätze

4.1 Die Versiegelung der Vorgärten darf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bis zu einer Tiefe von 5 m (ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie) durch Einfahrten und Zuwegungen 30 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

4.2 Die neu anzulegenden Straßen, Wege und Plätze, die Wohnwege und Zufahrten einschließlich der zu den Garagen und Stellplätzen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aus wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasengittersteine zu versehen.

5. Bepflanzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m.25a BauGB sind auf den für Bepflanzung vorgesehenen Stellen heimische Bäume anzupflanzen. Im Bereich der entstehenden Vorgartenflächen sind je Grundstück im Vorgarten zwei heimische Laubbäume anzupflanzen. Die Garagen und Carports sind im Bereich der Traufen, Vordächer und Giebelflächen mit Rankengewächsen zu begrünen (hier Knöterich, Wein o.ä.). Die Bepflanzung ist spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode nach Erteilung der Schlußabnahme der entsprechenden Bauvorhaben abzuschließen.

Örtliche Bauvorschriften

1. Wandhöhen

Die Wandhöhe darf bei eingeschossiger Bebauung max. 4,40 m, bei zweigeschossiger Bebauung max. 7,0 m von Oberkante ausgebauter Straße oder an der zum Grundstück gehörenden Zuwegung gemessen, nicht überschreiten.

2. Dächer

2.1 Dachaufbauten sind als Gauben auch giebelständig auszuführen, wobei die giebelständigen 30° Dachneigung nicht unterschreiten dürfen.

2.2 Die Dachaufbauten sind als Einzelgauben oder als Gesamtgaube zulässig, wobei die Summe der Breiten 1/2 der Firstlänge nicht überschreiten darf.
Die Dachaufbauten müssen mind. 1,25 m vom Ortgang der Dächer entfernt beginnen.
Die seitliche Höhe der Dachaufbauten darf 2,0 m ob OK Geschoßdecke bis OK Fähn nicht überschreiten. Bei Gauben müssen im Brüstungsbereich mind. drei Dachpfannenreihen sichtbar sein.

3. Außenwandflächen

Für die Außenwandflächen dürfen keine glasierten oder polierten Materialien, Immitate von natürlichen Baustoffen verwendet werden.

4. Antennenanlagen

Antennenanlagen sind auf Dächern und in Vorgärten nicht zulässig.

5. Einfriedigungen

Werden Einfriedigungen vorgesehen, so dürfen diese im Vorgartenbereich nicht höher als 0,70 m angelegt werden. Sie sind im Vorgarten nur als Hecken oder als Lattenzäune zulässig.

6. Werbeanlagen

6.1 Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbung) dürfen 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 untereinander stehenden Buchstaben dürfen nicht verwendet werden.

6.2 Schlichte Kragtransparente und Kragschilder sind nur ausnahmsweise bis zu einer Größe von insgesamt 0,50 qm beidseitig gestattet. Sie müssen unbeleuchtet sein.

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

6.4 Werbeanlagen in leuchtenden oder grellen Farben sind nicht zulässig. Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtungen dürfen nicht verwendet werden.

Hinweise

1. 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: Lippisches Landesmuseum Detmold (Tel.: 05231-25232) - anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

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

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

BESTANDSANGABEN

70,0	Höhenlinie		Vorhandene Gebäude ggfls. mit Haus-Nr. und Geschoßzahl
	Gemarkungsgrenze		
	Flurgrenze		Vorhandene Gebäude noch nicht eingemessen
	Flurstücksgrenze		
	Geplante Flurstücksgrenze		

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) - i. d. F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investition und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) - i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GV NW 1984 S. 419 ber. S.592) , zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW 1989 S. 430)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) - 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 zur Erleichterung von Investition und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) - i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.08.1994 (GV NW 1994 S. 475 SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1995 (GV NW 1995 S. 141)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - Maßnahmen) - i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.April 1993 (BGBl I S. 622)

ENTWURF: Stadtplanungsamt Bad Salzuflen, den 12.11.1993
Fassung vom: 5.5.1994 — Amtsleiter

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 noch nicht nachgewiesen.
Ein Feldvergleich wurde nicht durchgeführt.
Der Nachweis der vorh. Gebäude ist daher evtl. nicht vollständig.
Es wird bescheinigt, daß die Festlegung d. städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Kreis Lippe Katasteramt
Stand der Planunterlage: 6.7.1994
Detmold, den 15.6.1994
Kataster-Oberamtsrat

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2(1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Bad Salzuflen vom 4.10.1990 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 26.11.1990 ortsüblich bekanntgemacht.
Bad Salzuflen, den 12. Juli 1994 — Bürgermeister — Stadtdirektor

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. §3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 10.1.1994 bis 11.2.1994 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 21.12.1993 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Bad Salzuflen, den 12. Juli 1994 — Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen am 28.5.1994 als Satzung beschlossen worden.
In Verbindung mit den §§ 1 u. 2 BauGB-Maßnahmen G
Bad Salzuflen, den 12. Juli 1994 — Bürgermeister — Stadtdirektor

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

~~Die Durchführung des Anzeigeverfahrens~~
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 12 BauGB am 11.7.1994 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den 12. Juli 1994 — Stadtdirektor

Änderung:

NACHRICHTLICHE HINWEISE

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

L	Landschaftsschutzgebiet	D	Einzelanlage unter Denkmalschutz
N	Naturschutzgebiet	D	Denkmalschutzbereich
Quellenschutzgebiet Zone zB IV	Quellenschutzgebiet Zone zB IV Die Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen-Bad Salzuflen vom 16.7.1974 ist zu beachten.	E	zu erhaltende Gebäude
		E	Bereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

BEBAUUNGSPLAN NR. 1008/I