STADT BAD SALZUFLEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 1003/I b
"BIELEFELDER STR./IM NEUEN LAND

PLANGRUNDLAGE: KATASTERKARTE M. 1:1000

FÜR DAS GEBIET BIELEFELDER STR., IM NEUEN LAND, B 239, FLURST. 3, 518 tlw. FlUR 3 GEM. WERL-ASPE; FLURST. 963 tlw. 758 tlw. 977 tlw. FLUR 20 GEM. SCHÖTMAR

GEMARKUNG: SCHÖTMAR u. WERL-ASPE
FLUR: 20 (SCH); 3 (W-A)

Größe des Plangebietes ca. 7,5 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. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind farbig angelegt.

WR	Reines Wohngebiet	GE	Gewerbegebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet	GEN	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 Höchstgrenze 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
(II)	Das oberste Vollgeschoß muß im Dachraum liegen		

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

	Baulinie	o	offene Bauweise
	Baugrenze	g	geschlossene Bauweise
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	E	Nur Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche	ED	Nur Einzel- u. Doppelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen zul.
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Vorgarten -	H	Nur Hausgruppen zulässig
		RH	Nur Reihenhäuser 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 soweit sie nicht mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt
Verkehrsberuhigte Bereiche gem. § 42a Abs. 4a STVO — Einfahrt
öffentliche Parkplätze — Einfahrtsbereich
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 und Altpapier
G Gasdruckreglerstation
Oberirdische Versorgungsleitungen
Unterirdische Versorgungsleitungen wie z.B. E = Elektrizität A = Abwasser

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (ggfls. privat)

Grünfläche — Sportplatz — Parkanlagen
Friedhof — Spielplatz

WASSERFLÄCHEN, LANDWIRTSCHAFT, SCHUTZFLÄCHEN U.A.

Wasserfläche — E - Erholungswald priv. Grünfl. — anzupflanzende standortgerechte Bäume
Flächen für Aufschüttungen — Flächen z. Anpflanzen v. Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Anpflanzungen — anzupflanzende standortgerechte Sträucher
Flächen für Abgrabungen — zu erhaltende Bäume
Ausgleichsfläche — Flächen z. Erhaltung v. Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Anpflanzungen — 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	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

z.B. 85,0 m / z.B. 5,0 m — 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

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im "Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

Sonstige Festsetzungen

1. Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO über 30 cbm umbauten Raum sowie Schwimmbecken über 100 cbm Rauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
2. Werden Einfriedigungen vorgesehen, so dürfen diese zur Verkehrsfläche und seitlich bis zur überbaubaren Grundstücksfläche nicht höher als 0,70 m sein. Massive, undurchsichtige Einfriedigungen sind nicht zulässig.
3. Für private Eingänge und Zufahrten bzw. Stellplätze sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.
4. Die mittlere Wandhöhe der traufseiten (mittlere Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand) darf die mittlere Gehweghöhe im Eingangsbereich im WA bei eingeschossiger Bebauung von 3,60 m, bei zweigeschossiger Bebauung von 7,00 m nicht überschreiten.
5. Dachaufbauten sind nur bei zweigeschossigen Gebäuden mit mehr als 35° Dachneigung bis zu 1/2 der Dachlänge und einer Höhe von 1,40 m zulässig. Die Dachgauben sind als Schleppgauben auszubilden. Das Einzelelement darf eine Breite von maximal 1,80 m nicht überschreiten.
6. Für Außenwandflächen dürfen keine grellen Farben, glasierte oder polierte Materialien verwendet werden.
7. Bauliche oder sonstige Anlagen, mit denen die Einrichtung oder der Betrieb einer Feuerstelle verbunden ist, dürfen im Wald oder in einem Abstand von weniger als 100 m vom Waldrand gemäß § 46 Landesforstgesetz in der Neufassung vom 24.04.1980 (GV.NW. S. 546/SGV. NW. 790), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.06.1989 (GV. NW. S. 437), nur mit Genehmigung der Forstbehörde errichtet werden.
8. Zu erhaltene Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Nr.	Art	Umfang
1	Robinie	100 cm
2	5 Eichen	20-30 cm

9. Die privaten Pflanzstreifen auf den Grundstücken (Breite siehe Planeintrag) sind mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, z.B.:

Feldahorn	(Acer campestre)
Hasel	(Corylus avellana)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Holunder	(Sambucus nigra)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Hundsrose	(Rosa canina)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Weißdorn	(Crataegus monogymna)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Kreuzdorn	(Rhamnus cathaticus)
Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Silberweide	(Salix alba)
Salweide	(Salix caprea)
Gew. Schneeball	(Viburnum opulus)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Brombeere	(Rubus sp.)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Sandbirke	(Betula pendula)
Bocksdorn	(Lycium halimifolium)

Der Abstand von Pflanze zu Pflanze soll innerhalb einer Reihe 0,80 - 1,00 m betragen, der Reihenabstand 1,00 m.

10. Vorhandene Sichtbehinderungen im Einmündungsbereich der L 805 (Bielefelder Str./Im Neuen Land) sind zu beseitigen (§ 30 Abs. 2 StrWG NW).
11. Das Flurstück 977, Flur 20, Gemarkung Schötmar ist im Bereich der freien Strecke der L 805 (Bielefelder Straße) lückenlos - ohne Tür und Tor - einzuzäunen.
12. Im Bereich der L 805 (Bielefelder Straße) sind Flutlichtanlagen nicht zugelassen.
13. Beleuchtungseinrichtungen (Flutlichtmasten) sind so zu installieren, daß von ihnen keine Blendwirkung für die Bundesstraße 239 ausgeht.
14. Der öffentliche Weg im Erholungswald ist nur für forstwirtschaftliche Fahrzeuge befahrbar.
15. Die Höhe der Schallschutzmauer auf dem Flurstück 978 Flur 20 Gemarkung Schötmar, ist mit max. 8,00 m Höhe festgesetzt. Ihre genaue Höhe ist im Baugenehmigungsverfahren zur Gewährleistung des erforderlichen Schallschutzes anhand eines Schallgutachtens nachzuweisen und festzulegen.

Nachrichtliche Hinweise:

Die Festsetzungen der Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen ist einzuhalten.

Wenn bei den Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde 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.

Der Beginn jeder Mutterbodenabtragung ist zur Kontrolle auf Bodenfunde dem Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum Detmold, Tel. 05231-25231, 2 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten anzuzeigen.

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

BESTANDSANGABEN

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

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253)
§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F. der Bekanntmachung v. 26.6.1984 (GV NW 1984 S.419 ber. S.532) geändert durch d. zweite Gesetz vom 21.6.1988 (GV NW 1988 S.319
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S.1763), zuletzt geändert durch die 3. Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665)
Bundesimmissionsschutzgesetz vom 15.3 1974 (BGBl. I S. 721 u. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.3.1980 (BGBl. I S 373)
§§ 4 u. 28 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.8.1984 (GV. NW 1984 S.475, SGV NW 2023) mit Änd. gem. Art. 9 RBG 87 NW v. 6.10.1987 (GV NW 1987 S.345)
Planzeichenverordnung 1981 (PlanzV 81) i.d.F. der Bekanntmachung vom 30.7.1981 BGBl. I S.833)

ENTWURF: Stadtplanungsamt — Bad Salzuflen, den 15.2.1990 — Amtsleiter
Fassung vom: 5. 2. 1990

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 d. Festlegung d. städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Kreis Lippe Katasteramt — Detmold, den 20.3.1990 — Kreisobervermessungsrat — L.S.

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2(1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Bad Salzuflen vom 16.3.88/14.6.89 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 10.5.88 / 26.6.89 ortsüblich bekanntgemacht.
Bad Salzuflen, den 21.3.1990 — Bürgermeister (Stellvertreter) — Stadtdirektor — L.S.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 22.3.1990 bis 23.4.1990 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 9.3.1990 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Bad Salzuflen, den 21.5.1990 — Stadtdirektor — L.S.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen am 13.6.1990 als Satzung beschlossen worden.
Bad Salzuflen, den 16.7.1990 — Bürgermeister (Stellvertreter) — Stadtdirektor — L.S.

Dieser Bebauungsplan wurde gem § 11 Baugesetzbuch am 7.8.1990 angezeigt. Bestätigt durch Verfügung des Regierungspräsidenten vom 31.10.90
A.Z. 35.21.11-5002 b.31 — Der Regierungspräsident Im Auftrage
Detmold, den 31.10.90 — L.S.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens dieses Bebauungsplanes ist gem. § 12 BauGB am 26.11.90 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den 5.12.90 — Stadtdirektor — L.S.

Änderung

NACHRICHTLICHE HINWEISE

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

L	Landschaftsschutzgebiet	D	Einzelanlage unter Denkmalschutz
N	Naturschutzgebiet	D	Denkmalschutzbereich
	Quellenschutzgebiet Zone z.B. 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. 1003/ I b