



# STADT BAD SALZUFLEN

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1002 A/I "Wülferlieth Nord/Finkenweg" Ortsteil Wülfer - Bexten

### Erläuterungen

#### Lage des Geltungsbereiches (s. Übersichtplan):

Der ca. 0,25 ha große Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1002 A/I "Wülferlieth Nord/Finkenweg" liegt im Süden des Bebauungsplanes Nr. 1002 A/I, ist Teil der öffentlichen Verkehrsfläche "Ostraße". Die Nordgrenze bilden die Grundstücksgrenzen der Flurstücke 286 (Finkenweg 66), 398 (Straßenparzelle "Finkenweg") und 306 (Finkenweg 39), im Westen begrenzt den Planbereich die Ostgrenze des Flurstückes 291 (öffentlicher Grünzug) und deren Verlängerung über die Ostraße hinweg. Im Süden wird das Plangebiet durch die Nordgrenze des Flurstückes 232 (Wegparzelle) und im Osten durch die Westgrenze der Flurstücke 391 und 389 (Ostraße 112) und deren geradlinige Verlängerung über die Ostraße hinweg begrenzt.

Gemarkung: Wülfer - Bexten  
Größe des Geltungsbereiches: ca. 0,25 ha  
Katastergrundlage: Kataster Maßstab 1:1000, Flur 3, Flurstück 415  
Stand: 10.02.2004

### I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und nach BauNVO

#### 1. Art der baulichen Nutzung:

**WA** Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

**GRZ** Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)  
**I** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

#### 3. Bauweise, überbaubare Fläche

**o** offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)  
**E** nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)  
**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

#### 4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauNVO)

**WA** Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)  
**o** öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie  
**---** Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

### 5. Sonstige Planzeichen

**o** mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) zu Gunsten der Stadt Bad Salzuflen und der Leitungsträger  
**o** zu erhaltende Bäume gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB  
**o** anzupflanzende Bäume gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

**---** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)  
**---** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) BauNVO)

### II. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauNVO)

**40°-45°** zulässige Dachneigung  
**SD** Dachform (Satteldach)  
**---** Firsrichtung

### III. Textliche Festsetzungen

#### 1.0 Maß der baulichen Nutzung

1.1 In den festgesetzten Baugebieten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Einzelhaus und bei Doppelhäusern je Haushalte nur zwei Wohnungen zugelassen.  
1.2 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 mit anzurechnen. Die festgesetzten Grundflächenzahl darf um 0,1 überschritten werden.  
1.3 Wandhöhe: Die mittlere Wandhöhe der Traufseiten (mittlere Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand), darf bei 1-geschossiger Bebauung 3,60 m und gem. essen von Oberkante ausgebauter Straße bzw. der zum Grundstück gehörenden Zuwegung nicht überschreiten.

#### 2.0 Sonstiges

2.1 Die Fläche der Vorgärten, zwischen der Verkehrsfläche und der zum Straßenabschnitt weisenden Gebäudeselle in Verlängerung auf die seitliche Grundstücksgrenze, dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nur zu max. 30 % ihrer Grundfläche versiegelt und gepflastert werden.  
2.2 Öffentliche Fußwege, Garagenzufahrten, Zuwegungen und Stellplätze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB so zu befestigen, dass das Regenwasser die Möglichkeit hat, in den Boden einzusickern.

#### Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 und § 86 BauNVO

#### 1.0 Dachaufbauten

1.1 Dachaufbauten sind als Einzelgauben oder als Gesamtgaube zulässig. Die Summe der Breiten darf 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten. Werden Dachaufbauten über die volle Länge, also 1/3 der Firstlänge, errichtet, sind diese symmetrisch auf dem Dach auszurichten. Die Dachaufbauten müssen mindestens einen Abstand von 1,25 von der seitlichen Giebelwand haben. Die Wandhöhe der Dachaufbauten darf eine Höhe von 1,40 über der Dachhaut nicht überschreiten.  
1.2 Dachgauben in Dächern unter 40° Neigung sind nur flach, Dachgauben in Dächern über 40° sind nur mit Giebel oder Schleppe abgedeckt zulässig.  
1.3 Dachgauben oberhalb der Korbalkenanlage sowie geschlossene Außenwandflächen neben den äußeren Flächen der Dachgaube sind nicht zulässig. Dachaufbauten sind nur mit einer einheitlichen Brüstungs- und oberen Abschlusshöhe zulässig.

### 2.0 Einfriedungen

Einfriedungen sind als lebende Hecken herzustellen und dürfen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nicht höher als 0,70 m sein.

### 3.0 Werbeanlagen gem. § 13 Abs. 4 BauNRW

3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stirnseite der Leistung zulässig.  
3.2 Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flächenwerbung) dürfen nur in Form von Einzelbuchstaben in einer max. Schriftgröße von 0,40 m angebracht werden. Die Gesamtlänge der Buchstaben hat sich der Hausgestaltung anzupassen. Werbeanlagen mit senkrecht untereinanderstehenden Buchstaben dürfen nicht verwendet werden.  
3.3 Sichtliche Kragenspannweite und Kragständer sind nur ausnahmsweise bis zu einer Größe von insgesamt 0,50 m beidseitig gestattet. Sie müssen unbelichtet sein.  
3.4 In Vorgärten aufgestellte Werbeanlagen und Automaten dürfen eine Größe von 0,80 qm nicht überschreiten.  
3.5 Werbeanlagen in leuchtenden und gelben Farben sind nicht zulässig. Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung dürfen nicht verwendet werden.

4.0 Die nicht durch diese Änderung berührten Festsetzungen des Bebauungsplanes in Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.1993 gelten weiterhin.

### IV. Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

QSG III b Heilquellenerschützbiet Bad Oeynhaus - Bad Salzuflen

### Hinweise:

Die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes, die von dieser Änderung nicht betroffen sind, sind weiterhin zu beachten.

#### 1. Kampfmittelräumdienst

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staat. Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

#### 2. Kulturgeschichtliche Bodenfunde

Wenn bei 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. 05231/9925-0, Fax 05231/9925-25) - anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unversehrtem Zustand zu halten. \*Vor Beginn der Erdarbeiten ist dem Lippischen Landesmuseum Detmold, Amsel-4, 32745 Detmold, Telefon 05231/9925-0, Fax 05231/9925-25, die zeitliche Möglichkeit einer archäologischen Voruntersuchung einzuräumen.\*

#### 3. Quellschutzverordnung

Für den Planbereich findet die Quellschutzverordnung Bad Oeynhaus - Bad Salzuflen vom 16.07.1974 (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286 - 292) Anwendung, wonach hier die Zone III b festgelegt wurde. Die Lagerung von wassererhaltenden Stoffen (insbesondere Rohöl, Benzine usw.) ist beim Kreis Lippe - FG 4.5 Herr Ahlborn, Durchwahl 05231/62463 anzuzeigen.

#### 4. Telekommunikation

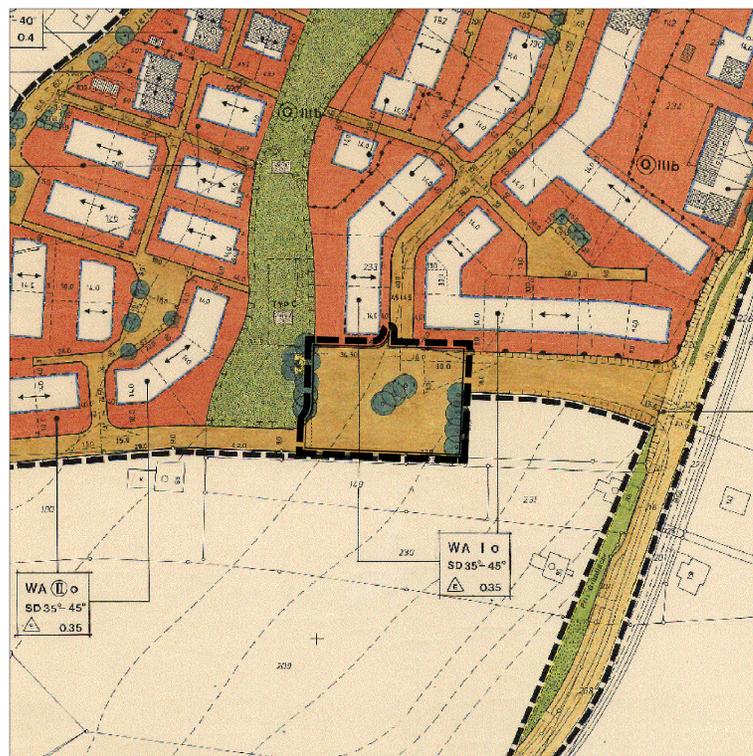
Um die telekommunikationstechnische Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude durch die T-Com mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger zu koordinieren, ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich unserem Produktionsbüro Bielefeld, Herforder Straße 14, 33602 Bielefeld, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

### Rechtsgrundlagen:

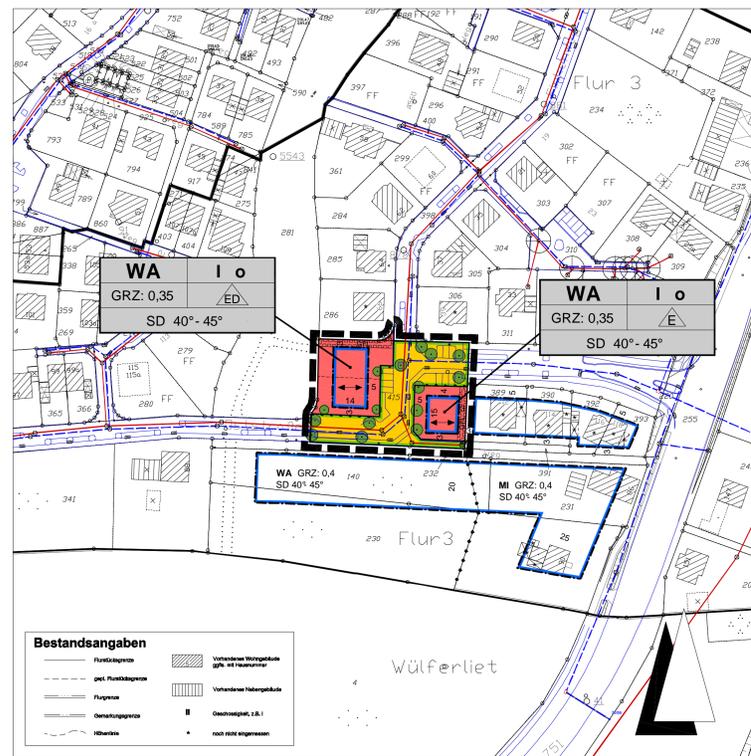
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762).  
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 255) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2002 (GV. NRW. S. 438).  
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1391) (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 Umwelteverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 305) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1959).  
- Bundesbodenschutzgesetz - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBSchSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 602).  
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 695) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juli 2002 (GV. NRW. S. 169).  
- Landeswasserschutzgesetz (Landeswasserschutzgesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 326 / SGV. NRW. 77).  
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. September 2002 (BGBl. I S. 3622).  
- Abfallentsorgungsgesetz (AbfEntG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880) vom 02. April 1998 (BGBl. Nr. 43 vom 02. Juli 1998 S. 744).  
- Einzelhandelsvers. NRW - gem. RStE d. Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, d. Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, d. Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 07.05.1996 (BtBl. NRW. Nr. 38 vom 20.06.1996, S. 922).

jeweils in der aktuell gültigen Fassung

### rechtskräftige Fassung



### 1. Änderung



### Verfahren

Entwurf Stadtplanungsamt - Fassung vom 12.05.2004  
Stadt Bad Salzuflen, den 12.05.2004 Amtsleiter: gez. Winkler

**Katasternachweis**  
Der Darstellung des ausgewiesenen Zustandes innerhalb des Planungsbereiches strebt LS auf folgendes mit dem Katasternachweis überein: Die mit einem (\*) gekennzeichneten Gebäude sind nachträglich übernommen und im Kataster noch nicht nachgewiesen. Es wird bezeugt, dass die Festlegung der stadtbaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.  
Stand der Kartengrundlage vom 10.02.2004 LS gez. I.A. Funke Kreisvermessungsamt

**Aufstellungsbeschluss**  
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Bad Salzuflen vom 24.02.2004 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 25.03.2004 öffentlich bekanntgemacht worden.  
Bad Salzuflen, den 29.09.2004 LS gez. Kleemann Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**  
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 05.04.2004 bis 05.05.2004 einschließlich, öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 25.03.2004 öffentlich bekanntgemacht worden.  
Bad Salzuflen, den 29.09.2004 LS gez. Oberweis Techn. Beigeordneter

**Satzungsbeschluss**  
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Anmerkungen am 09.06.2004 als Satzung beschlossen worden.  
Bad Salzuflen, den 29.09.2004 LS gez. Kleemann Bürgermeister

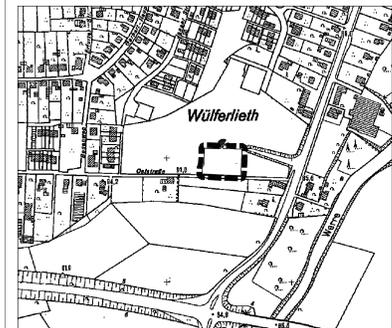
**Plananzeige / Plangenehmigung**  
Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 10.09.2004 öffentlich bekannt gemacht worden.  
Bad Salzuflen, den 29.09.2004 LS gez. Oberweis Techn. Beigeordneter



# STADT BAD SALZUFLEN

## Stadtplanungsamt

### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1002 A/I "Wülferlieth Nord/Finkenweg" Ortsteil Wülfer - Bexten



Kartengrundlage: Zusammensetzung/Vergrößerung aus der Deutschen Grundkarte 1:5000 verweilt mit Genehmigung der Katasterbehörde des Kreises Lippe - vom 04.01.1999, N 499