

Fl 7

1. AUSFERTIGUNG

# STADT BAD SALZUFLEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1002/A/I WÜLFERLIETH-NORD / FINKENWEG

PLANGRUNDLAGE: KATASTERKARTE M. 1:1000

FÜR DAS GEBIET  
FINKENWEG / OERLINGHAUSER STRASSE / VERL.  
OSTSTRASSE / JENAER STRASSE

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGESETZBUCH

GEMARKUNG WERL - ASPE  
WÜLFER - BEXTEN FLUR 7 3 GröÙe des Plan-  
gebietes ca. 9,5 ha

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

--- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES  
BEBAUUNGSPLANS

ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
Im Bauland sind die Grundstücksklassen 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 Grundstücksklassen sind farblich angelegt.

|           |                        |             |                                                                        |
|-----------|------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>WR</b> | Reines Wohngebiet      | <b>GE</b>   | Gewerbegebiet                                                          |
| <b>WA</b> | Allgemeines Wohngebiet | <b>GE-N</b> | Gewerbegebiet mit<br>Nutzungsbeschränkung                              |
| <b>WB</b> | Besonderes Wohngebiet  | <b>GI</b>   | Industriegebiet                                                        |
| <b>MI</b> | Mischgebiet            | <b>SO</b>   | Sondergebiet mit Angabe der<br>Zweckbestimmung wie z.B. Kur-<br>gebiet |
| <b>MK</b> | Kerngebiet             |             |                                                                        |

|                |     |                           |          |
|----------------|-----|---------------------------|----------|
| <b>II</b>      | 0,4 | Grundflächenzahl (GRZ)    | z.B. 0,4 |
| <b>II</b>      | 0,8 | Geschossflächenzahl (GFZ) | z.B. 0,8 |
| <b>III - V</b> | 3,0 | Baumassenzahl (BMZ)       | z.B. 3,0 |

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
Zwingende Zahl der Vollgeschosse  
z.B. 2 Vollgeschosse  
Zahl der Vollgeschosse als Höchst-  
grenze z.B. bis zu 2 Vollgeschossen  
Zahl der Vollgeschosse als Mindest-  
und Höchstgrenze  
Das oberste Vollgeschoss muß im  
Dachraum liegen

|                                                      |   |                                              |   |
|------------------------------------------------------|---|----------------------------------------------|---|
| <b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b>               |   |                                              |   |
| Baugrenze                                            | o | offene Bauweise                              | o |
| Abgrenzung unterschiedlicher<br>Nutzung              | g | geschlossene Bauweise                        | g |
| Nicht überbaubare Grundstücks-<br>fläche - Vorgarten | g | Nur Einzelhäuser zulässig                    | g |
| Nicht überbaubare Grundstücks-<br>fläche - Vorgarten | g | Nur Doppelhäuser zulässig                    | g |
|                                                      | g | Nur Hausgruppen zulässig                     | g |
|                                                      | g | Nur Doppelhäuser zulässig                    | g |
|                                                      | g | Nur Doppelhäuser und<br>Hausgruppen zulässig | g |

GEMEINBEDARFSFLÄCHE  
Flächen für den Gemeinbedarf mit Angabe der Nutzung wie:

|                                         |                                         |      |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|------|
| Schule                                  | Soziale Gebäude                         | Post |
| Kirchliche Gebäude<br>und Einrichtungen | Kulturelle Gebäude<br>und Einrichtungen |      |

VERKEHRSLÄCHEN  
Straßenverkehrsfläche  
Verkehrsberuhigte Bereiche

|                        |               |                                |
|------------------------|---------------|--------------------------------|
| öffentliche Parkfläche | Einfaßbereich | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt |
| Fußweg                 |               |                                |

VORSORGENSFLÄCHEN / HAUPTLEITUNGEN  
Flächen oder Baugruben für Versorgungsanlagen oder für die Beseitigung von  
Abwasser oder festen Abfallstoffen wie z.B.

|                                                                     |                                             |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Kabeltrasse                                                         | Container für die Beseitigung<br>von Abfall |
| Gasdruckreglerstation                                               |                                             |
| Oberrichtungs Versorgungsleitungen                                  |                                             |
| Unterirdische Versorgungsleitungen wie z.B. E-Leitungen, A-Abwasser |                                             |

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE / PRIV. GRÜNFLÄCHE  
Grünfläche  
Friedhof

|            |                |                  |
|------------|----------------|------------------|
| Grünfläche | Sportplatz     | Parkanlagen      |
| Friedhof   | Landwirtschaft | Priv. Grünfläche |

WASSERFLÄCHEN, LANDWIRTSCHAFT, SCHUTZFLÄCHEN U.A.  
Wasserfläche  
Flächen für Aufschüttungen

|                            |                                                                              |                                              |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Wasserfläche               | Wald                                                                         | anpflanzende stand-<br>ortgerechte Bäume     |
| Flächen für Aufschüttungen | Flächen für Anpflanzung<br>sonstiger Anpflanzungen                           | anpflanzende stand-<br>ortgerechte Sträucher |
| Flächen für Aufschüttungen | Flächen zur Erhaltung v.<br>Bäumen, Sträuchern u.<br>sonstiger Anpflanzungen | zu erhaltende Bäume                          |
|                            |                                                                              | zu erhaltende Sträucher                      |

SONSTIGE FESTSETZUNGEN  
Flachdach  
Satteldach  
Dachneigung

|                                                            |   |                                                               |
|------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------------|
| Flachdach                                                  | H | Flachheit der baulichen Anlage<br>(Wandhöhe gem. § 8 BauO NW) |
| Satteldach                                                 | H | Flachheit der baulichen Anlage<br>(Wandhöhe gem. § 8 BauO NW) |
| Dachneigung                                                | H | Flachheit der baulichen Anlage<br>(Wandhöhe gem. § 8 BauO NW) |
| Hauptfirstrichtung                                         | H | Flachheit der baulichen Anlage<br>(Wandhöhe gem. § 8 BauO NW) |
| Tilggarage                                                 | H | Flachheit der baulichen Anlage<br>(Wandhöhe gem. § 8 BauO NW) |
| Gemeinschaftsgarage                                        | H | Flachheit der baulichen Anlage<br>(Wandhöhe gem. § 8 BauO NW) |
| Stellplätze                                                | H | Flachheit der baulichen Anlage<br>(Wandhöhe gem. § 8 BauO NW) |
| Gemeinschaftsstellplätze                                   | H | Flachheit der baulichen Anlage<br>(Wandhöhe gem. § 8 BauO NW) |
| Von der Bebauung freizuhaltende<br>Fläche und ihre Nutzung | H | Flachheit der baulichen Anlage<br>(Wandhöhe gem. § 8 BauO NW) |

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. Einzelne stehende  
Bäume können zugelassen werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 In den festgesetzten Ausmaßen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauB  
pro Einzelhaus und bei Doppelhäusern bzw. Hausgruppen pro Einheit  
nur zwei Wohnungen zugelassen.

2.0 Im "Reinen Wohngebiet" (WR) sind iden und nicht störende Hand-  
werksbetriebe gem. § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauVO und Anlagen für soziale,  
kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem.  
§ 3 Abs. 3 Nr. 2 BauB, die ausnahmsweise zugelassen werden können,  
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.0 Das "Allgemeine Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauVO wird gemäß § 1  
Abs. 3 und § 4 BauVO wie folgt gegliedert:

3.1 In der Baugruppe WA-10 entlang der Oerlinghauser Straße sind die  
Ausnahmen nach der BauVO gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 "Anlagen für Ver-  
kehrsmittel", Nr. 4 "Gartenbausträucher" und Nr. 5 "Rechtlicher nicht  
Bestandteil des Bebauungsplanes".

3.2 In den anderen WA-Gebieten sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauVO  
allgemein zulässigen Nutzungen "Garten- und Speisewirtschaften"  
nicht zulässig. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauVO ist anzuwenden. Gem. § 4  
Abs. 3 BauVO sind in den anderen WA-Gebieten nicht Gegenstand des  
Bebauungsplanes.

4.0 Wohnanlagen in Sinne des § 14 BauVO über 30 cm sind nur inner-  
halb der überbaubaren Fläche zulässig. Außerhalb der überbaubaren  
Flächen sind Scheinbäume nur bis 50 cm erlaubt.

4.1 Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung gemäß § 14  
Abs. 1 BauVO sind unzulässig.

5.0 Garagen, Carports und Stellplätze

5.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren  
Fläche zulässig. Notwendige Garagen und Stellplätze sind ausnahms-  
weise außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, wenn die festge-  
setzte GRZ zu mindestens 75 % ausgenutzt ist.

5.2 Garagen und Carports sind an ihren Vorderfronten mit Kletterpflan-  
zen zu begrünen.

6.0 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b zu erhaltenden Bäume sind zu pflegen;  
abgestorbene Pflanzen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu  
ersetzen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a sind auf den festgesetzten Stellen stand-  
ortgerechte Bäume und auf jedem Grundstück zwei standortgerechte  
Bäume anzupflanzen und zu pflegen; abgestorbene Pflanzen sind durch  
gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften

1.0 Wohnfläche

1.1 Die mittlere Wohnfläche der Traufkante (mittlere Gebäudebreite)  
bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachkante oder bis zur oberen  
Abschluß der Wand; darf bei 3-geschossiger Bebauung bis zu 1/2 der  
Gesamthöhe der Traufkante (z.B. gemessen von oberer Traufkante  
straßen bzw. der zum Grundstück gehörenden Baulinie) nicht über-  
schreiten.

2.0 Dachlandschaft

2.1 Dachaufbauten sind bei Dächern mit einer Dachneigung unter 40°  
unzulässig. Bei steileren Dächern sind Dachaufbauten insoweit nur  
bis zu 1/2 der Dachhöhe zulässig, eine Höhegrenze bis zu 1/2 der  
Gesamthöhe der Traufkante (z.B. gemessen von oberer Traufkante  
straßen bzw. der zum Grundstück gehörenden Baulinie) nicht über-  
schreiten. Bei 2- und 3-geschossiger Bebauung sind Dachaufbauten mit  
Flachdächern nicht zulässig.

Dachaufbauten sind als Schuppen oder giebelförmig auszufüh-  
ren. Bei giebelförmigen Dachaufbauten ist die Giebelhöhe begrenzt  
auf 10 m; die Dachneigung darf 30° nicht unterschreiten.  
Zweckgebäude sind unzulässig, sie dürfen 30° Dachneigung nicht unter-  
schreiten. Dachneigungen, wie z.B. Dachböden, sind unzulässig.

Dachaufbauten sind als Schuppen oder giebelförmig auszufüh-  
ren. Bei giebelförmigen Dachaufbauten ist die Giebelhöhe begrenzt  
auf 10 m; die Dachneigung darf 30° nicht unterschreiten.  
Zweckgebäude sind unzulässig, sie dürfen 30° Dachneigung nicht unter-  
schreiten. Dachneigungen, wie z.B. Dachböden, sind unzulässig.

Dachaufbauten sind als Schuppen oder giebelförmig auszufüh-  
ren. Bei giebelförmigen Dachaufbauten ist die Giebelhöhe begrenzt  
auf 10 m; die Dachneigung darf 30° nicht unterschreiten.  
Zweckgebäude sind unzulässig, sie dürfen 30° Dachneigung nicht unter-  
schreiten. Dachneigungen, wie z.B. Dachböden, sind unzulässig.

Dachaufbauten sind als Schuppen oder giebelförmig auszufüh-  
ren. Bei giebelförmigen Dachaufbauten ist die Giebelhöhe begrenzt  
auf 10 m; die Dachneigung darf 30° nicht unterschreiten.  
Zweckgebäude sind unzulässig, sie dürfen 30° Dachneigung nicht unter-  
schreiten. Dachneigungen, wie z.B. Dachböden, sind unzulässig.

Dachaufbauten sind als Schuppen oder giebelförmig auszufüh-  
ren. Bei giebelförmigen Dachaufbauten ist die Giebelhöhe begrenzt  
auf 10 m; die Dachneigung darf 30° nicht unterschreiten.  
Zweckgebäude sind unzulässig, sie dürfen 30° Dachneigung nicht unter-  
schreiten. Dachneigungen, wie z.B. Dachböden, sind unzulässig.

Dachaufbauten sind als Schuppen oder giebelförmig auszufüh-  
ren. Bei giebelförmigen Dachaufbauten ist die Giebelhöhe begrenzt  
auf 10 m; die Dachneigung darf 30° nicht unterschreiten.  
Zweckgebäude sind unzulässig, sie dürfen 30° Dachneigung nicht unter-  
schreiten. Dachneigungen, wie z.B. Dachböden, sind unzulässig.

Dachaufbauten sind als Schuppen oder giebelförmig auszufüh-  
ren. Bei giebelförmigen Dachaufbauten ist die Giebelhöhe begrenzt  
auf 10 m; die Dachneigung darf 30° nicht unterschreiten.  
Zweckgebäude sind unzulässig, sie dürfen 30° Dachneigung nicht unter-  
schreiten. Dachneigungen, wie z.B. Dachböden, sind unzulässig.

Dachaufbauten sind als Schuppen oder giebelförmig auszufüh-  
ren. Bei giebelförmigen Dachaufbauten ist die Giebelhöhe begrenzt  
auf 10 m; die Dachneigung darf 30° nicht unterschreiten.  
Zweckgebäude sind unzulässig, sie dürfen 30° Dachneigung nicht unter-  
schreiten. Dachneigungen, wie z.B. Dachböden, sind unzulässig.

Dachaufbauten sind als Schuppen oder giebelförmig auszufüh-  
ren. Bei giebelförmigen Dachaufbauten ist die Giebelhöhe begrenzt  
auf 10 m; die Dachneigung darf 30° nicht unterschreiten.  
Zweckgebäude sind unzulässig, sie dürfen 30° Dachneigung nicht unter-  
schreiten. Dachneigungen, wie z.B. Dachböden, sind unzulässig.

Dachaufbauten sind als Schuppen oder giebelförmig auszufüh-  
ren. Bei giebelförmigen Dachaufbauten ist die Giebelhöhe begrenzt  
auf 10 m; die Dachneigung darf 30° nicht unterschreiten.  
Zweckgebäude sind unzulässig, sie dürfen 30° Dachneigung nicht unter-  
schreiten. Dachneigungen, wie z.B. Dachböden, sind unzulässig.

Dachaufbauten sind als Schuppen oder giebelförmig auszufüh-  
ren. Bei giebelförmigen Dachaufbauten ist die Giebelhöhe begrenzt  
auf 10 m; die Dachneigung darf 30° nicht unterschreiten.  
Zweckgebäude sind unzulässig, sie dürfen 30° Dachneigung nicht unter-  
schreiten. Dachneigungen, wie z.B. Dachböden, sind unzulässig.

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1 Linden U = 20 - 50cm

2 Ahorn U = 20 - 50cm

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1 Linden U = 20 - 50cm

2 Ahorn U = 20 - 50cm

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1 Linden U = 20 - 50cm

2 Ahorn U = 20 - 50cm

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1 Linden U = 20 - 50cm

2 Ahorn U = 20 - 50cm

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1 Linden U = 20 - 50cm

2 Ahorn U = 20 - 50cm

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1 Linden U = 20 - 50cm

2 Ahorn U = 20 - 50cm

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1 Linden U = 20 - 50cm

2 Ahorn U = 20 - 50cm

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1 Linden U = 20 - 50cm

2 Ahorn U = 20 - 50cm

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1 Linden U = 20 - 50cm

2 Ahorn U = 20 - 50cm

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1 Linden U = 20 - 50cm

2 Ahorn U = 20 - 50cm

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1 Linden U = 20 - 50cm

2 Ahorn U = 20 - 50cm

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1 Linden U = 20 - 50cm

2 Ahorn U = 20 - 50cm

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1 Linden U = 20 - 50cm

2 Ahorn U = 20 - 50cm

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1 Linden U = 20 - 50cm

2 Ahorn U = 20 - 50cm

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1 Linden U = 20 - 50cm

2 Ahorn U = 20 - 50cm

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1 Linden U = 20 - 50cm

2 Ahorn U = 20 - 50cm

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1 Linden U = 20 - 50cm

2 Ahorn U = 20 - 50cm

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1 Linden U = 20 - 50cm

2 Ahorn U = 20 - 50cm

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1 Linden U = 20 - 50cm

2 Ahorn U = 20 - 50cm

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1 Linden U = 20 - 50cm

2 Ahorn U = 20 - 50cm

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1 Linden U = 20 - 50cm

2 Ahorn U = 20 - 50cm

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1 Linden U = 20 - 50cm

2 Ahorn U = 20 - 50cm

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1 Linden U = 20 - 50cm

2 Ahorn U = 20 - 50cm

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1 Linden U = 20 - 50cm

2 Ahorn U = 20 - 50cm

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1 Linden U = 20 - 50cm

2 Ahorn U = 20 - 50cm

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1 Linden U = 20 - 50cm

2 Ahorn U = 20 - 50cm

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1 Linden U = 20 - 50cm