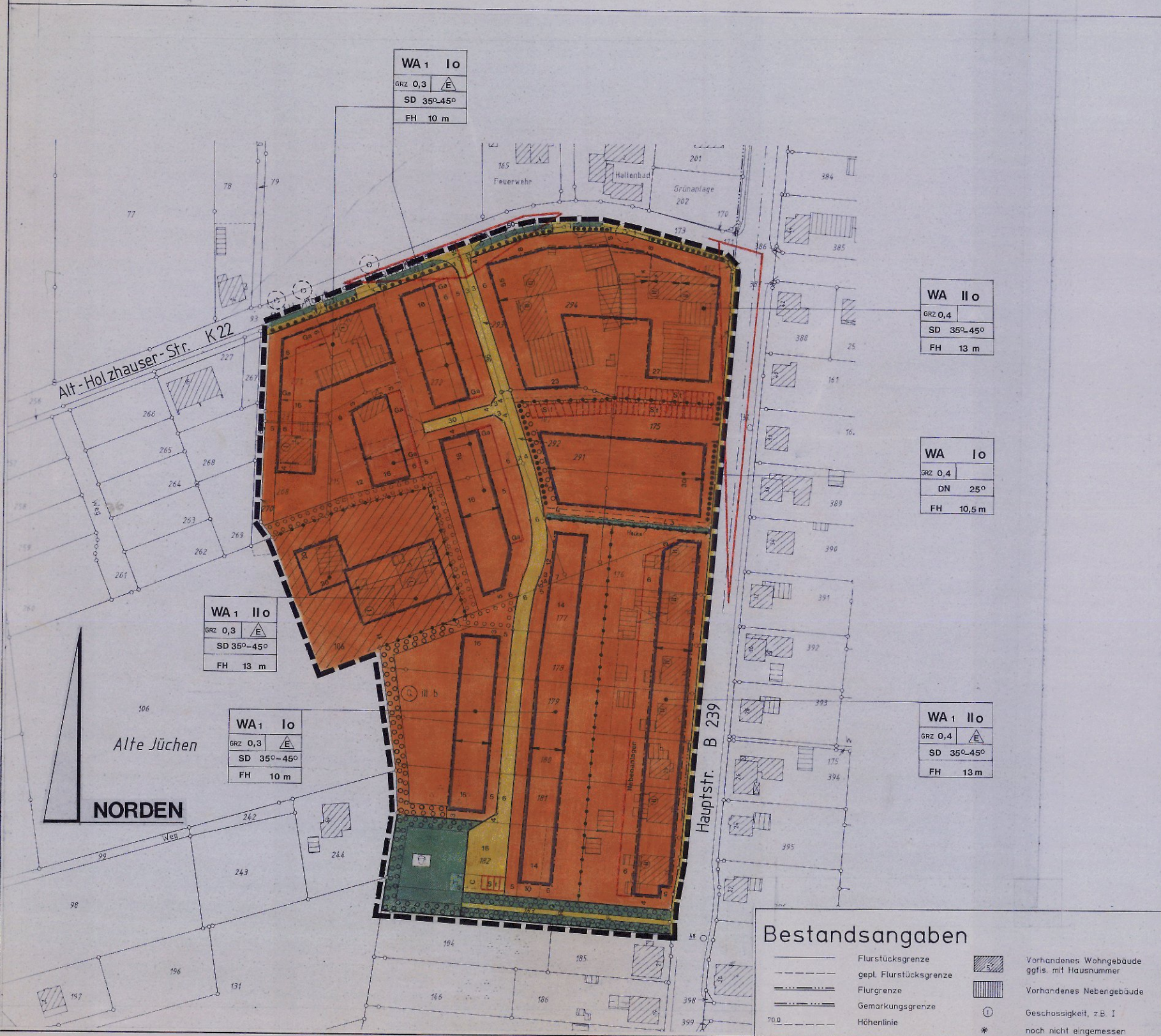


STADT BAD SALZUFLEN

Bebauungsplan Nr.: 0613 "Jüchen"



Erläuterungen

Lage des Geltungsbereichs

zwischen Hauptstrasse Flurstücke 183 und 175, Alt-Holzhauser Str. bis östliche Flurstücksgrenzen 178, 179, 180, 181, 182 und 183 Flur 5

Gemarkung Holzhausen

Größe des Geltungsbereichs ca: 3,6 ha

Kartengrundlage M. 1:1000

Planzeichen

LEGENDE

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung:

- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Das Allgemeine Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO wird gemäß § 4-9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt:
 - Nicht in die Bebauungspläne sind Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO.
 - Im WA 1-Gebiet sind Anlagen für die Verwaltung gemäß § 4 (3) Nr. 3 BauNVO, Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO und Gartenbaubetriebe gemäß § 4 (3) Nr. 4 BauNVO nicht zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO kann eine geringfügige Erweiterung der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung (Tierhaltung: maximal 10 Mastschweine) auf dem Grundstück Alt-Holzhauser-Straße 13 (Flurstück 106) ausnahmsweise zugelassen werden.

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

- GRZ = 0,4 Grundflächenzahl - GRZ - (§ 16 (1) (s. auch textliche Festsetzungen Nr. 1)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 (3) Nr. BauNVO
- FH 10 m maximal zulässige Firsthöhe über vorhandenem Gelände (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Fläche

- o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- E nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

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

- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (s. auch Hinweis Nr. 1)
- FIR Fuß- und Radweg
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Spielplatz

Bestandsangaben

- Flurstücksgrenze
gepl. Flurstücksgrenze
Flurgrenze
Gemarkungsgrenze
Höhenlinie
- Vorhandenes Wohngebäude
ggf. mit Hausnummer
Vorhandenes Nebengebäude
Geschossigkeit, z.B. I
noch nicht eingemessen

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB (s. textl. Festsetzungen zu § 9 (1) Nr. 25 BauGB) Pflanzarten: z. B.: Feldahorn, Linde, Sorbus aria (Mehlbeere) anzupflanzende Hecke eintreieische Gehölze z.B. Heibuche

Sonstige Planzeichen

- St Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB) (s. textliche Festsetzungen Nr. 2)
- Ga Flächen für Garagen
- Nebenanlagen
- Mit Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) BauNVO)
- Umgrünung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) (s. textliche Festsetzungen Nr. 6)
- Kabelnetzzustation (zugunsten des Versorgungsträgers)
- C Container für die Beseitigung von Altglas

II. Gestalterische Festsetzungen

- (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauNVO) (siehe auch textliche Festsetzungen)
- DN 25° zulässige Dachneigung z.B. 25°
- SD Hauptfirstrichtung
- zulässige Dachform, Satteldach

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 ist zulässig.
- Stellplätze, Garagen, Carports**
2.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche, den seitlichen Abstandsflächen oder auf den festgesetzten Flächen zulässig.
2.2 Begrünung von Stellplatzflächen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB) Pro 4 Stellplätze ist ein heimischer standortgerechter großkroniger Laubbaum anzupflanzen: Stammumfang mind. 20 cm, Hochstamm, wie z. B. Ahorn, Eiche. Die Bäume sind in einem offenen Pflanzbeet zu pflanzen (Pflanzfläche mind. 4,0 m)
Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen.
Garagen und Carports sind mit standortgerechten heimischen Rankengewächsen, wie z. B. Klematis, Knöterchen, Efeu, wilder Wein zu begrünen.
Garagen und Carports können mit Flachdächern ausgebildet werden.
Werden Garagen und Carports mit Satteldächern versehen, sind diese der Dachneigung der dazugehörigen Wohnhäuser anzupassen.
- Vorgärten**
3.1 Vorgärten sind die Flächen, die gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche in 5,0 m Tiefe parallel zur Straße verlaufen.
3.2 Vorgärten dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nur bis zu 30 % der Fläche versiegelt werden, d. h. Stellplätze und Zufahrten sind erforderlichenfalls mit Rasengittersteinen oder großflächiger Pflasterung herzustellen.
3.3 Die nicht befestigten Flächen sind zu begrünen und mit zwei standortgerechten, heimischen Laubgehölzen pro Grundstück zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzarten: z. B.: Feldahorn, Linde, Sorbus aria (Mehlbeere)
Die Bepflanzungsmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind spätestens in der Pflanzperiode nach der baulichen Anlage abzuschließen.

- 4.0 Wandhöhen
4.1 Die Wandhöhe darf bei eingeschossiger Bebauung 4,40 m, bei zweigeschossiger Bebauung 7,00 m, gemessen über vorhandenem Gelände, nicht überschreiten.
- 5.0 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
5.1 Es sind Baumreihen mit standortgerechten Laubgehölzen (wie z. B. Feldahorn, Linde, Sorbus aria (Mehlbeere)) als Hochstämme, Stammumfang 20 cm in einem Pflanzabstand von max. 10 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumreihe ist mit einer mindestens zweireihigen standortgerechten Unterpflanzung (z. B. Feldahorn, Hartriegel, Liguster, Weibeldorn) zu versehen, bei einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und 1,0 m zwischen den Reihen.
5.2 Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen.
- 6.0 Beseitigung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 51 LWG)
Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht durch Dachbegrünung o.ä. zurückgehalten werden und zur Verdunstung gebracht werden kann, auf den Grundstücken in Form von Mulden, Riegeln, Versickerungsschächte o.ä. zu versickern. Sollte eine Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich sein, ist das Niederschlagswasser über Regenwasserkanäle ortsnah in den Moosbach abzuleiten. Anderweitige Nutzungen des Niederschlagswassers z.B. als Brauchwasser sind zulässig.
- 7.0 Einfriedungen
Werden Einfriedungen vorgesehen, so dürfen diese im Vorgartenbereich nicht höher als 0,70 m sein. Sie sind als Hecke oder Lattenzäune zulässig.
8. 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 0,70 m nicht überschreiten.

Gestalterische Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauNVO)

- 1.0 Dächer
1.1 Es sind nur Satteldächer zulässig. Ausnahmsweise können auch andere Dachformen zugelassen werden, wenn dies durch eine Dachbepflanzung und oder für die Installation von Sonnenkollektoren erforderlich wird.
1.2 Dachaufbauten sind als Einzelgauben oder als Gesamtgaube zulässig, wobei die Summe der Breiten 1/2 der Firstlänge nicht überschritten werden darf. Die Dachaufbauten müssen mindestens 1,25 m vom First der Dächer entfernt beginnen. Die seitliche Höhe der Dachaufbauten darf 2,10 m ab Oberkante Geschosdecke bis Oberkante Rahm nicht überschreiten. Bei Gauben müssen im Brüstungsbereich mind. 3 Dachpfannen sichtbar sein.
1.3 Die Dächer und Dachaufbauten sind mit roten oder rotbraunen Dachpfannen einzudecken.
- 2.0 Werbeanlagen
2.1 Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbung) dürfen nur in Form von Einzelbuchstaben in einer max. Schriftgröße von 0,40 m angebracht werden. Die Gesamtgröße der Buchstaben hat sich der Hausgestaltung anzupassen. Werbeanlagen mit senkrecht untereinanderstehenden Buchstaben dürfen nicht verwendet werden.
2.2 Schlichte Kragtransparenze und Krag Schilder sind nur ausnahmsweise bis zu einer Größe von 0,50 m beidseitig gestattet. Sie müssen unbeleuchtet sein.
2.3 In den Vorgärten aufgestellte Werbeanlagen und Automaten dürfen eine Größe von 0,60 m nicht überschreiten.
2.4 Werbeanlagen in leuchtenden oder grellen Farben sind nicht zulässig. Blink-, Wechsel oder Reflektierbeleuchtung ist untersagt. Ausnahmsweise können größere Werbeanlagen an der Stelle der Leistung bis zu einer Schriftgröße von 0,70 m zugelassen werden.

AUSFERTIGUNG

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 der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege - hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum Detmold (Tel.: 05231 - 25232) - anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage unversändert im Zustand zu erhalten.
Wenn den entdeckten Bodenfunden oder Befunden ein erheblicher wissenschaftlicher Wert zukommt, muß dem Amt für Bodendenkmalpflege die Möglichkeit zu einer archäologischen Ausgrabung eingeräumt werden.
- Baumschutz**
Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume gelten die Beschränkungen nach der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Bad Salzungen vom 09. April 1990 (veröffentlicht im Kreisblatt-Amtsblatt des Kreises Lippe vom 25.04.1990, S. 252-254).
- Bodenaushub**
Gemäß § 3a Abs. 2 der Satzung über Abfallentsorgung im Kreis Lippe soll Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 4 KfW/AbfG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.
- Ausbau des Fernmeldenetzes**
Telekom, Niederlassung Münster, BZN 89 (Bezirksbüro Zugangsnetz) Herford, Maschstraße 11, in 32052 Herford, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Verfahrensvermerke

ENTWURF Stadtplanungsamt, Fassung vom 19.02.1998

Bad Salzungen, den 19.02.1998

Amtsleiter

Kreis Lippe, Katostramt

Detmold, den 25. März 1998

Willmes

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Bad Salzungen vom 03.02.1994 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluß ist am 25.02.1994 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzungen, den 13. 5. 1998

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 21.03.1997 bis 21.5.1997 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 9.4.1997 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzungen, den 13. 5. 1998

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzungen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen am 18.3.1998 als Satzung beschlossen worden.

Bad Salzungen, den 13. 5. 1998

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 11 BauGB am 18.3.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzungen, den 13. 5. 1998

Mit Verfügung vom 18.3.1998 hat der Regierungspräsident keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht / diesen Bebauungsplan genehmigt.

Detmold, den 13. 5. 1998

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 12 BauGB am 27.4.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden.

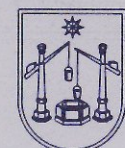
Bad Salzungen, den 13. 5. 1998

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Dezember 1998 (BGBl. I S. 2049)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) i. d. F. vom 7. März 1995 (GV NW S. 218) berichtigt durch GV NW 1996 S. 982
- Planungsverordnung 1990 (PlanV 20), 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 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Gemeinschreibung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. März 1996 (GV NW S. 124) - SGV NW 2023
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. April 1993 (BGBl. I S. 622), geändert durch Gesetz vom 1. November 1996 (BGBl. I S. 1929)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz-LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV NW S. 326 / SGV NW 77)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880)

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

- Q IIIb Heilquellenschutzgebiet Bad Oeynhausen - Bad Salzungen
- Quellenschutzgebiet Bad Oeynhausen - Bad Salzungen vom 16.07.1974 (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286-292)



STADT BAD SALZUFLEN

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr.: 0613

"Jüchen"

