

STADT BAD SALZUFLEN

BEBAUUNGSPLAN NR.0307

HEINRICH-DRAKE-SIEDLUNG

Nördlicher Teil

PLANGRUNDLAGE: KATASTERKARTE M.1: 1000
FLUR 1: MECHANISCHE VERGRÖßERUNG

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 farblich angelegt.

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

II	Zwängende 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

Das oberste Vollgeschoss muß im Dachraum liegen

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Baulinie	o	offene Bauweise
Baugrenze	g	geschlossene Bauweise
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	g	Nur Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	g	Nur Einzel- u. Doppelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig
Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Vorgarten	g	Nur Hausgruppen zulässig
	g	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. § 42 Abs. 4a StVO	Einfahrt
öffentliche Parkplätze	Einfahrtbereich
Fußweg	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

VERSORGUNGSFLÄCHEN / HAUPTLEITUNGEN

Flächen oder Baugruben für Versorgungsanlagen oder für die Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen wie z.B.	Container für die Beseitigung von Altkäse und Altpapier
Kabelnetzstation	
Gasdruckreglerstation	
Überirdische Versorgungsleitungen	
Unterirdische Versorgungsleitungen wie z.B. E-Leitungen, A-Abwasser	

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (ggfls. privat)

Grünfläche	Sportplatz	Parkanlagen
Friedhof	Spielplatz	

WASSERFLÄCHEN, LANDWIRTSCHAFT, SCHUTZFLÄCHEN U.A.

Wasserfläche	Wald	anzufällige standortgerechte Bäume
Flächen für Aufschüttungen	Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Anpflanzungen	anzufällige standortgerechte Sträucher
Flächen für Abgrabungen	Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Anpflanzungen	zu erhaltende Bäume
Fläche für die Landwirtschaft		zu erhaltende Sträucher

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Flachdach	traufseitige Höhe der baulichen Anlage (Wandhöhe gem. § 6 BauO NW)
Satteldach	H
Wald	FH
Dachneigung	Firsthöhe
Hauptfrüstrichtung	abschiebbare Pfosten
Garage	
Tiefgarage	
Gemeinschaftsgarage	
Stellplätze	
Gemeinschaftsstellplatz	
Von der Bebauung freizuhaltende Fläche und ihre Nutzung	

Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Flächen sind von Gegenständen baulicher Anlagen und Bereichs von 0,70 bis 2,50 m Höhe, die den Fahrbahnberauben ständig freizuhalten Sichtbehinderns Gelände ist ggf. abzutragen. Einzelstehende Bäume können zulässig sein.

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Im WA sind von den Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.
 - Im MI Gebiet allgemein zulässigen Tankstellen und Wagenwaschanlagen werden ausgeschlossen. Die Ausnahme gem. § 6 Abs. 3 BauNVO, Ställe für Kleintierhaltung, wird nicht zugelassen.
 - Nebenanlagen gemäß § 14 (1) über 30 cm, Schornsteine über 100 cm Raumhöhe sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
 - Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf den hierfür ausgewiesenen Stellen zulässig.
 - Bei eingeschossigen Gebäuden können die ausgewiesenen Garagen und Stellplatzflächen erweitert oder in Verbindung mit der Hauptgebäude auch an einer anderen Stelle angeordnet werden.
 - Der Anteil der versiegelten Flächen ist zu mindern. Die Versiegelung der Vorgartenfläche darf jeweils 20 %, die des ganzen Grundstückes im WA-Gebiet 10 % und im MI-Gebiet 50 % der gesamten nicht überbauten Fläche nicht überschreiten.
 - Für die Zuwegungen zu der Hinterbebauung sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Bei einer Pflasterung muß ein Fugenanteil von mind. 20 % vorgesehen werden.
 - Massive Einfriedigungen, wie Klinker- oder Kunststeinsockel sind bis zu einer Höhe von 0,20 m, Torpfeller bis 0,70 m zulässig.
 - Werden andere Einfriedigungen vorgesehen, so sind diese als Spriegelzaun oder Maschendraht in einer Hecke anzulegen. Sie dürfen zur Verkehrsfläche hin und seitlich bis zur überbaubaren Grundstücksfläche nicht höher als 0,70 m sein. Massive, undurchsichtige Einfriedigungen sind nicht zulässig.
 - Der Grünstreifen an der östlichen Seite des Schmalen Weges ist zu bepflanzen. In einem Pflanzabstand von 10 m sind Heibuchen vorgesehen. Als weitere standortgerechte Gehölze sind Hundrose, Schliehe, Weißdorn, Pfaffenbütchen, Holunder, Hartfistel, Feldahorn, Hasel, Kornelkirsche vorgesehen. Mit diesen Gehölzen sind auch der 4 m breite Streifen im Mischgebiet östlich des Schmalen Weges zwischen öffentlichen Grünstreifen und der Baugrenze zu bepflanzen.
 - Die Wandhöhe "H" (Schmittlinie über Traufensand mit Dachhaut) darf die natürlich gewachsene mittlere Geländeoberfläche bei eingeschossiger Bebauung von 3,90 m, zweigeschossiger Bebauung, wobei das II. Gesch. im Dachraum liegen muß 4,60 m, zweigeschossiger Bebauung nicht überschreiten, soweit im Bebauungsplan keine anderen Maße festgesetzt sind.

BESTANDSANGABEN

ZOP	Fläche	Vorhandene Gebäude ggfls mit Haus-Nr und Geschosshöhe
Flächen	Flächen	Vorhandene Gebäude noch nicht eingemessen
Flächen	Flächen	
Flächen	Flächen	

GEMARKUNG: BIEMSEN-AHMSEN
FLUR: 1 u. 5
Rechtsgrundlagen
Größe des Plangebietes ca. 5,7 ha

Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2553)
§ 91 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i. d. F. der Bekanntmachung v. 26.6.1984 (GV NW 1984 S. 108) geändert durch die zweite Gesetz vom 21.6.1988 (GV NW 1988 S. 319)
Bauordnungsverordnung (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)
Bundesimmissschutzgesetz vom 15.3.1974 (BGBl. I S. 721) u. 1993, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.3.1990 (BGBl. I S. 373)
§ 84a 26. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.8.1984 (GV NW 1984 S. 475, SGV NW 2023) mit dem Art 9 GO NW/1308/GV NW 1987-Planzeichenverordnung 1981 (PlanZ 611) i. d. F. der Bekanntmachung vom 30.7.1981 (S. 345) BGBl. I S. 933

ENTWURF-Stadtplanungsamt Bad Salzuflen, den 1. August 1989
Fassung vom 1. August 1989
Die Darstellung des im Bebauungsplan als vorläufigen Zustand ist mit dem Kataster nachzuvergleichen, bis auf die mit dem Kataster nachzuvergleichen Gebäude. Diese sind lediglich nachrichtlich übernommen und können nachträglich abgeändert werden. Ein Feldvergleich wurde nicht durchgeführt. Der Nachweis der vorh. Gebäude ist daher nicht vollstän. Es wird beschiedigt, daß die Festlegung d. städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 21 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Bad Salzuflen vom 30.8.1989 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 11.8.1989 öffentlich bekanntgemacht. Am 11.8.1989 ortsüblich bekanntgemacht.
Bad Salzuflen, den 1. September 1989

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen am 19.6.1990 als Satzung beschlossen worden.
Bad Salzuflen, den 8.8.1990
Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 11 Baugesetzbuch am 22.9.1990 angezeigt. Bestätigt durch Verfügung des Regierungspräsidenten vom 4.11.90.
Bad Salzuflen, den 8.11.90
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 11.3.1991 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den 22. März 1991

NACHRICHTLICHE HINWEISE

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

L	Landschaftsschutzgebiet	D	Einzelanlage oder Denkmalschutz
N	Naturschutzgebiet	E	Denkmalschutzbereich
QSG	Quellenschutzgebiet Zone z.B. IV	E	zu erhaltende Gebäude
	Die Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen-Bad Salzuflen vom 16.7.1974 ist zu beachten	E	Bereich der Erhaltungs- und Gestaltungsatzung

- Dachaufbauten sind nur bei über 45° geneigten Dächern und hier nur bis 1/3 der Traufhöhe zulässig. Maximale Höhe 1,40 m über Dachhaut. Das Einzelanbau darf die Breite von 1,60 m nicht überschreiten.
- Geneigte Dächer sind mit roten oder rot-braunen Ziegeln einzudecken.
- Ausnahmen von der festgesetzten Dachneigung können zugelassen werden, wenn diese für eine Gruppe von mehr als 10 Jahren unter Wahrung der städtebaulichen Gesamtsituation erfolgt.
- Für die Außenwandflächen dürfen keine grellen Farben, glasierte oder polierte Materialien verwendet werden.
- Besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten
In WA-Gebiet sind Werbeanlagen grundsätzlich nur an der Stelle der Leistung zulässig; Werbeanlagen für Dritte (Reklametafeln etc.) sind im WA-Gebiet unzulässig.
1. Soweit Werbeanlagen und Warenautomaten den bauordnungsrechtlichen Vorschriften entsprechen, müssen sie darüber hinaus in Anzahl, Größe, Art und Form auf das Ortsbild Rücksicht nehmen sowie sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung des Bauwerks unterordnen, an dem sie angebracht werden. Werbeanlagen und Warenautomaten dürfen wesentliche Teile der Fassade nicht verdecken oder überschneiden.
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. Schlichte Kragtransparente und Krag Schilder sind nur ausnahmsweise bis zu einer Größe von insgesamt 0,15 qm (beidseitig gestrichelt) zulässig. Sie müssen grundsätzlich unbeleuchtet sein. Je Hausfassade ist jeweils nur eine Werbeanlage für mehrere Geschäfte in einem Haus, höchstens zwei Flächenwerbeanlagen, zulässig.
4. Werbeanlagen haben mindestens 15 cm Abstand zur Unterkante von Fenstern des ersten Obergeschosses einzubringen, darüber sowie an nicht der Straße zugewandten Obergewänden, an Einfriedigungen, Außentritten, Balkonen, auf privaten Grundflächen und auf Dächern sind sie nicht zugelassen. Wichtige Gestaltungselemente der Fassade dürfen nicht verdeckt werden. Außerdem haben die Werbeanlagen zu sonstigen Gestaltungselementen und Bauteilen einen ausreichenden Abstand einzuhalten.
5. Frei aufgestellte Fahnen zum Zwecke der Werbung sind nicht zulässig. Ebenso sind freitragende Schaukästen und offene Verkaufsschalter grundsätzlich unzulässig.
17) Antennenanlagen sind auf Dächern und in Gärten nicht zulässig. Als Ausnahme können sie auf nicht einsehbaren Grundstücksteilen zugelassen werden.

Hinweis
Wenn bei Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde entdeckt werden, ist nach § 55 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalschutz in Auftrag; Lippsches Landesmuseum Detmold (Tel. 0 52 31/2 52 32) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten.



Veränderungen der Autobahn wurden den Entwurfsplänen des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe vom 30.4.1987 entnommen.

1. AUSFERTIGUNG