1. AUSFERTIGUNG

Veränderungen der Autobahn und der Buschortstraße wurden den Entwurfsplänen des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe, ausgelegen in der Zeit vom 14.4.1980 bis 13.5.1980, entnommen.

STADT BAD SALZUFLEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 03 03

HEINRICH-DRAKE-SIEDLUNG

SÜDLICHER TEIL

PLANGRUNDLAGE: KATASTERKARTE M. 1: 1000

FÜR DAS GEBIET
RAVENSBERGER RING, SÜDLICHER TEIL RAVENSBERGER STRASSE u. WESTLICHER TEIL SCHMALER WEG.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ~~BUNDESBAUGESETZ~~ 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
P öffentliche Parkplätze – Einfahrtsbereich
F 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
WB unterirdischer Löschwasserbehälter i = 72 cbm
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 – Forstwirtschaft – Pflanzgebot für standortgerechte Bäume
Flächen für Aufschüttungen – Flächen z. Anpflanzen v. Bäumen u. Sträuchern – für standortgerechte Sträucher
Flächen für Abgrabungen – Fläche z. Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern – Erhaltungsgebot für Bäume
Fläche für die Landwirtschaft – für Sträucher

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

FD	Flachdach	H	Höhe baulicher Anlagen Wandhöhe gem. § 6 BauONW
SD	Satteldach	FH	Firsthöhe
WD	Walmdach		
z.B. 45°	Dachneigung		
	Hauptfirstrichtung		Durchgänge Durchfahrten Arkaden
Ga	Garage	GFL	mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zu belastende Fläche
TGa	Tiefgarage		
GGa	Gemeinschaftsgarage		Aufschüttung
St	Stellplätze		Abgrabung
GSt	Gemeinschaftsstellplätze		Stützmauer
	Von der Bebauung freizuhaltende Fläche und ihre Nutzung		freistehende Mauer

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

1) Im WA sind von den Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

2) Nebenanlagen gemäß § 14 (1) über 30 cbm,
- Schwimmbecken über 100 cbm Rauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3) Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf den hierfür ausgewiesenen Stellen zulässig.

4) Bei eingeschossigen Gebäuden können die ausgewiesenen Garagen und Stellplatzflächen erweitert oder in Verbindung mit dem Hauptgebäude auch an einer anderen Stelle angeordnet werden.

5) Der Anteil der versiegelten Flächen ist zu minimieren. Die Versiegelung der Vorgartenfläche darf 30 %, die des gesamten Grundstückes 20 % der jeweiligen Fläche nicht überschreiten.

6) Massive Einfriedigungen, wie Klinker- oder Kunststeinsockel bis 0,20 m mit Torpfeilern bis 0.70 m sind zulässig.

7) 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.

8) Die Wandhöhe "W" (Schnitt- und Traufenwand mit Dachhaut) darf die natürlich gewachsene mittlere Geländeoberfläche bei

eingeschossiger Bebauung von	3,90 m,
zweigeschossiger Bebauung, wobei das II. Geschoß im Dachraum liegen muß	4,60 m,
zweigeschossiger Bebauung	6,60 m,
dreigeschossiger Bebauung	9,75 m

nicht überschreiten.

9) Dachaufbauten sind nur bei über 45° geneigten Dächern und hier nur bis 1/3 der Trauflänge zulässig. Maximale Höhe 1,40 m über Dachhaut. Das Einzelelement darf die Breite von 1,80 m nicht überschreiten.
Die Dachaufbauten müssen als Schleppgauben ausgebildet werden.

10) Geneigte Dächer sind mit roten oder braunen Ziegeln einzudecken.

11) Von der festgesetzten Dachneigung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn diese für eine Gruppe von mehr als 3 Vorhaben unter Wahrung der städtebaulichen Gesamtsituation erfolgt.

12) Für die Außenwandflächen dürfen keine grellen Farben, glasierte oder polierte Materialien verwendet werden.

13) Besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig; Werbeanlagen für Dritte (Reklametafeln etc.) sind 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 dem Bauwerk unterordnen, an dem sie angebracht werden. Werbeanlagen und Warenautomaten dürfen wesentliche Teile der Fassade nicht verdecken oder überschneiden.

2. Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (FLachwerbung) dürfen nur in Form von Einzelbuchstaben in einer max. Schrifthöhe 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 Kragschilder sind nur ausnahmsweise bis zu einer Größe von insgesamt 0,35 qm (beidseitig) gestattet. Sie müssen grundsätzlich unbeleuchtet sein. Je Hausfassade ist jeweils nur eine Werbeanlage für mehrere Geschäfte in einem Haus, höchstens zwei Flachwerbeanlagen, zulässig.

4. Werbeanlagen haben mindestens 15 cm Abstand zur Unterkante von Fenstern des ersten Obergeschosses einzuhalten, darüber sowie an nicht der Straße zugewandten Giebelwänden, an Einfriedigungen, Außentreppen, Balkonen, auf privaten Grünflächen 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 freiaufgestellte Schaukästen und offene Verkaufsschalter grundsätzlich unzulässig.

14) Antennenanlagen sind auf Dächern nicht zulässig. Als Ausnahme können sie auf nicht einsehbaren Grundstücksteilen zugelassen werden.

Verstöße gegen die gem. § 81 BauONW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen werden gemäß § 79 (1) Nr. 14 als Ordnungwidrigkeiten geahndet

BESTANDSANGABEN

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

GEMARKUNG: BIEMSEN-AHMSEN
FLUR: 1 u. 5
Größe des Plangebietes ca. 4.2 ha

RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256 ber. BGBl. I S. 3617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949)
§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.6.1984 (GV NW 1984 S. 419 ber. S. 532) geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV NW S. 803)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)
Bundesimmissionsschutzgesetz vom 15.3.1974 (BGBl. I S. 721 u. 1193) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.3.1980 (BGBl. I S. 373)
§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.8.1984 (GV NW 1984 S. 475, SGV NW 2023)
Planzeichenverordnung 1981 (PlanzV 81) i.d.F. der Bekanntmachung vom 30.7.1981 BGBl. I S. 833)
Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253)

ENTWURF: Stadtplanungsamt — Bad Salzuflen, den 30.4.1987
Fassung vom 1.4.1987
[Unterschrift] Stadtbaudirektor

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 30.4.1987
LS [Siegel: KREIS LIPPE] [Unterschrift] Kreisobervermessungsrat

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Bad Salzuflen vom 24.4.1985 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 10.5.1985 ortsüblich bekanntgemacht.
Bad Salzuflen, den 1.6.1987
LS [Siegel: STADT BAD SALZUFLEN] [Unterschrift] Bürgermeister — [Unterschrift] Stadtdirektor

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. ~~§ 2 (6) BBauG~~ § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 14.07.1987 bis 31.08.1987 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 25.06.1987 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Bad Salzuflen, den 30. OKTOBER 1987
LS [Siegel: STADT BAD SALZUFLEN] [Unterschrift] Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 ~~BBauG~~ BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen am 29.6.1988 als Satzung beschlossen worden.
Bad Salzuflen, den 17.8.1988
LS [Siegel: STADT BAD SALZUFLEN] [Unterschrift] Bürgermeister — [Unterschrift] Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 11 Baugesetzbuch am 5.9.1988 angezeigt. Bestätigt durch Verfügung des Regierungspräsidenten vom 27.9.88
A.Z. 35.21.11-602/B.7
Der Regierungspräsident Im Auftrage
Detmold, den 27.9.88
LS [Siegel: Der Regierungspräsident Detmold] [Unterschrift]

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens dieses Bebauungsplanes ist gem. § 12 BauGB am ____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den
LS — Stadtdirektor

Änderung *in roter Farbe gemäß Beschluß des Rates der Stadt Bad Salzuflen vom 29.6.1988.*

NACHRICHTLICHE HINWEISE

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

L	Landschaftsschutzgebiet	D	Einzelanlage unter Denkmalschutz
N	Naturschutzgebiet	D	Denkmalschutzbereich
QSG	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

Hinweis

Wenn bei Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodenpflege - hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum Detmold (Tel. 05231-25232) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

BEBAUUNGSPLAN NR. 0303