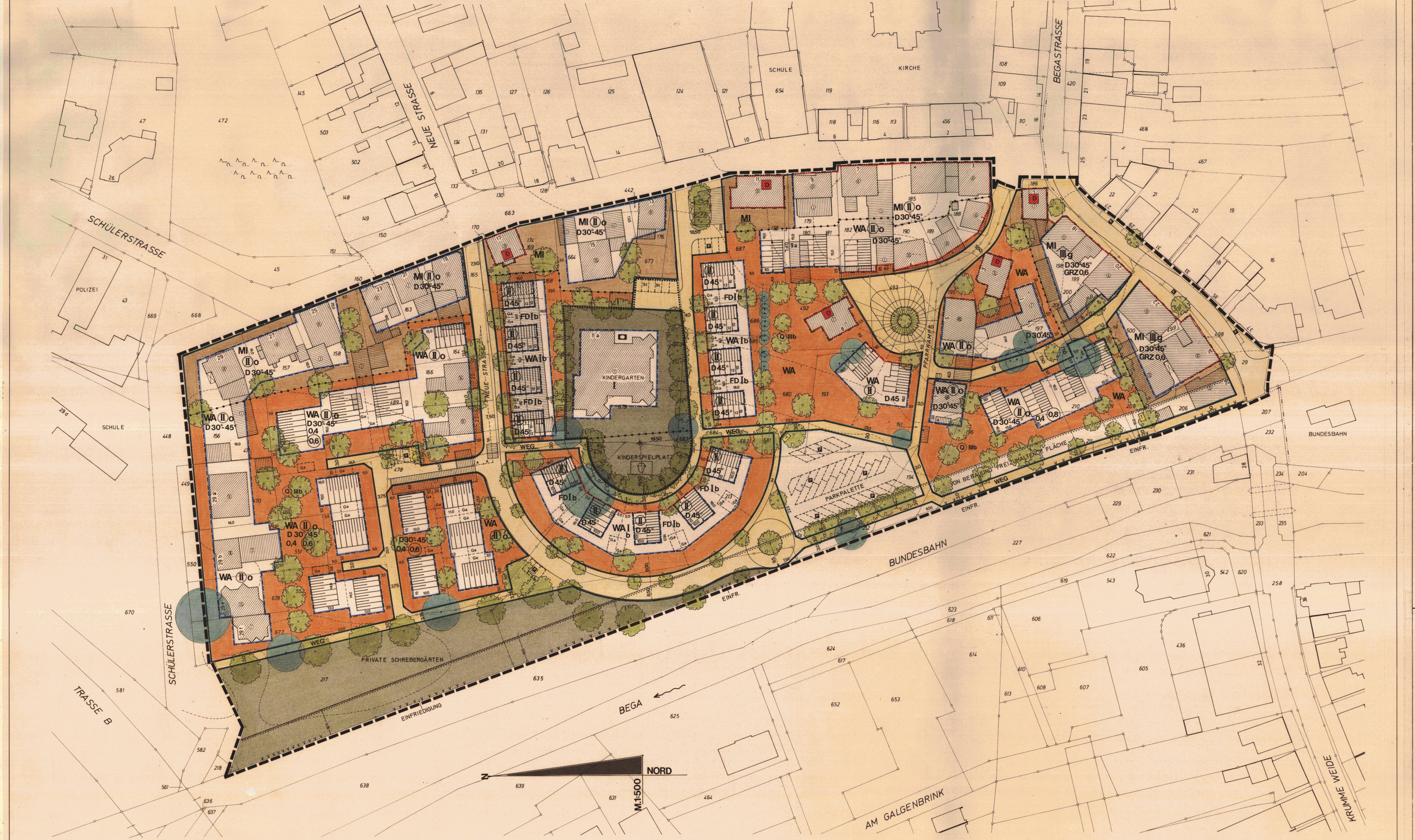
STADT BAD SALZUFLEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 0235
"PFARRKAMP"



PLANGRUNDLAGE: KATASTERKARTE M. 1 : 1000
VERGR. AUF M. 1 : 500

FÜR DAS GEBIET zwischen Schülerstrasse
Begastrasse und
Eisenbahn

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BUNDESBAUGESETZ

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Bauland sind die Grundstucksflächen 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 Nutzungsbeschrankung
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 Hochstgrenze	3.0	Baumassenzahl (BMZ) z.B. 3.0
III	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 zulassig
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche	ED	Nur Einzel- u. Doppelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen zul.
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Vorgarten -	H	Nur Hausgruppen zulässig
		b	besondere Bauweise (I b EG. geschlossene Bauweise II offene Bauweise)

GEMEINBEDARFSFLÄCHE

Flächen für den Gemeinbedarf mit Angabe der Nutzung wie **Kindergarten**

- Schule
- Kirchliche Gebäude und Einrichtungen
- Soziale Gebäude und Einrichtungen
- Kulturelle Gebäude und Einrichtungen
- Post

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
		v v v v v v	Einfriedigung

VERSORGUNGSFLÄCHEN / HAUPTLEITUNGEN

Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen oder für die Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen wie z.B.

T	Kabelnetzstation
G	Gasdruckreglerstation
	Oberirdische Versorgungsleitungen
	Unterirdische Versorgungsleitungen wie z.B. E - Elektrizitat A - Abwasser

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (ggfls. privat)

- Grünfläche
- Friedhof
- Sportplatz
- Spielplatz
- Parkanlagen

WASSERFLÄCHEN, LANDWIRTSCHAFT, SCHUTZFLÄCHEN U.A.

- Wasserfläche
- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen fur Abgrabungen
- Fläche für die Landwirtschaft
- Forstwirtschaft
- Flachen z. Anpflanzen v. Bäumen u. Sträuchern
- Fläche z. Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern
- anzupflanzende Bäume
- zu erhaltene Bäume
- z. erh. Sträucher

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

z.B. 85.0 m
z.B. 5.0 m

Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Flächen sind von Gegenständen baulichen Anlagen und Bewuchs von 0.70 bis 2.50 Hohe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelande ist ggf. abzutragen. Einzeln stehende Bäume konnen zugelassen

GEMARKUNG: SCHÖTMAR
FLUR: 21

Größe des Plangebietes ca. 5,0 ha

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch(BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I. S.2253)
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 Bekannmachung 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)

ENTWURF: Stadtplanungsamt Bad Salzuflen, den 22.06.1988

Fassung vom: 26.5.1988

Stadt. Baudirektor

Die Darstellung des im Bebauungsplan als vorh. ausgewiesenen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis uberein, bis auf die mit einem * versehenen Gebaude. Diese sind lediglich nachrichtlich ubernommen und im Kataster noch nicht nachgewiesen. Ein Feldvergleich wurde nicht durchgefuhrt. 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 28.7.1988

(Peters)
Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Dieser Bebebauungsplan ist gem. § 2(1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Bad Salzuflen vom 11.10.1971 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 3.1.1972 ortsublich bekanntgemacht

Bad Salzuflen, den 27.7.1988

st. Burgermeister

in Vertretung
Stadtdirektor

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begrundung gem. § 2a(6) BBauG auf die Dauer eines Monats vom 5.4.1988 bis 9.5.1988 einschließlich offentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 25.3.1988 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Salzuflen, den 27.7.1988

in Vertretung
Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemaß § 10 BBauG vom Rat der Stadt Bad Salzuflen am 29.6.1988 als Satzung beschlossen worden

Bad Salzuflen den 27.7.1988

st. Bürgermeister

in Vertretung
Stadtdirektor

Dieser Plan wurde gem. § 11 Baugesetzbuch am 9.8.1988 angezeigt.
Siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom 24.10.1988
Az.: 35.21.11-502/Sch.42

A.Z.
Der Regierungsprasident
Im Auftrage

Detmold, den 24.10.88

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am 25.11.1988 ortsüblich bekanntgemacht worden

Bad Salzuflen, den 1. DEZEMBER 1988

Stadtdirektor

Änderung

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- GEPL. BEBAUUNG
- VORH. BEBAUUNG HAUPTGEBÄUDE
- VORH. BEBAUUNG NEBENGEBÄUDE

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

L	Landschaftsschutzgebiet	🟥 D	Einzelanlage unter Denkmalschutz
N	Naturschutzgebiet	D	Denkmalschutzbereich
Q	Quellenschutzgebiet Zone z.B. IV Die Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16.7.1974 ist zu beachten	E	zu erhaltende Gebaude
		E	Bereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Textliche Festsetzungen

1. Mischgebiet

1.1 Im Mischgebiet sind aufgrund § 1 Abs. 5 BauNVO nur Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO der Nr. 1 Wohngebäude, der Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude, und der Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.
An der Begastraße sind aufgrund § 1 Abs. 7 BauNVO Wohnungen erst ab dem 1. Obergeschoß zulässig.

1.2 Von den gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind aufgrund § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Betriebe mit Bordellcharakter wie Eros-Center, Dirnenunterkünfte etc. ausgenommen und nicht zulässig.

1.3 Sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind unter Ausschluß folgender Nutzungsarten aufgrund § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO:
   1. Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glückspiel- und/oder Unterhaltungsgeräten ist, wie Spielhallen, Spielcasinos etc. und
   2. Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind, wie Sexkinos, Striptease-Shows etc.,
die grundsätzlich nicht zulässig sind, nur als Ausnahme zulässig.

2. Im WA- und MI-Gebiet sind Einzelhandelsgroßbetriebe nur bis zu einer Verkaufsfläche von 400 qm zugelassen.
3. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO über 20 cbm umbauten Raum und Schwimmbecken über 50 cbm Rauminhalt sind mit Ausnahme von überdachten Freisitzen und Gartenlauben bis 10 cbm nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Garagen und Stellplätze
4.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Reichen die Flächen für Stellplätze nicht aus, so sind sie entsprechend den Bestimmungen des § 47 BauO NW auf anderen Grundstücken zu schaffen oder durch Zahlung eines Geldbetrages abzulösen.
4.2 Tiefgaragen sind unter Erdgleiche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
4.3 Als Ausnahme gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO kann die zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen erhöht werden. die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 der BauO NW

1. Werden Einfriedigungen vorgesehen. so dürfen diese zur Verkehrsfläche seitlich bis zur überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in Verlängerung der vorderen Baugrenze auf die seitlichen Grundstücksgrenzen nicht höher als 0,70 m sein. Massive, undurchsichtige Einfriedigungen sind nicht zulässig.
2. Die Flächen der Vorgärten zu den Verkehrsflächen im WA-Gebiet dürfen nur zu max. 30 % ihrer Grundfläche versiegelt (gepflastert) werden.
3. Die Flächen entlang der Bahnanlage der DB sind zur Bahnseite hin mit einem dauerhaften. das Betreten der Anlage weiter zu verhindernden Zaun einzufriedigen.
4. Die mittlere Wandhöhe darf bei
   zweigeschossiger Bebauung max. 6.50 m bei
   dreigeschossiger Bebauung max. 9.10 m.
   gemessen von Oberkante ausgebauter Straße bzw. der zum Grundstück gehörenden Zuwegung nicht überschreiten.
5. Die Dächer sind mit roten oder rotbraunen Dachziegeln einzudecken. Dachaufbauten sind nur bei über 40° geneigten Dächern bis 1/3 der Dachlänge zulässig. Sie dürfen eine max. Höhe von 1,40 m, gemessen von der Dachhaut und eine Außenbreite von 1,60 m nicht überschreiten.
6. Für die Außenwandflächen dürfen keine glasierten oder polierten Materialien verwendet werden. Fahrstuhlmaschinenräume dürfen die Dachfläche nicht überragen.
7. Antennenanlagen sind auf Dächern nicht zulässig. Als Ausnahme können sie auf nicht einsehbaren Grundstücksteilen zugelassen werden.
8. 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. Serienmäßig hergestellte Werbeanlagen für Firmen oder Markenwerbung sind unzulässig.
   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. Freiaufgestellte Fahnen und ähnliche Einrichtungen zum Zwecke der Werbung sind nicht zulässig.
   6. Freiaufgestellte Schaukästen und offene Verkaufsschalter sind nur als Ausnahme zulässig.

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.

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

BESTANDSANGABEN

70.0	Höhenlinie	12 (II)	Vorhandene Gebaude ggfls mit Haus-Nr. und Geschosszahl
	Gemarkungsgrenze	* 12 (II)	Vorhandene Gebaude noch nicht eingemessen
	Flurgrenze		
	Flurstucksgrenze		
	Geplante Flurstücksgrenze		