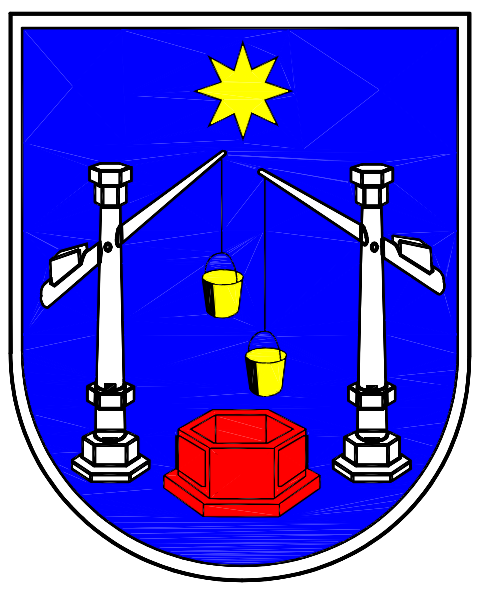
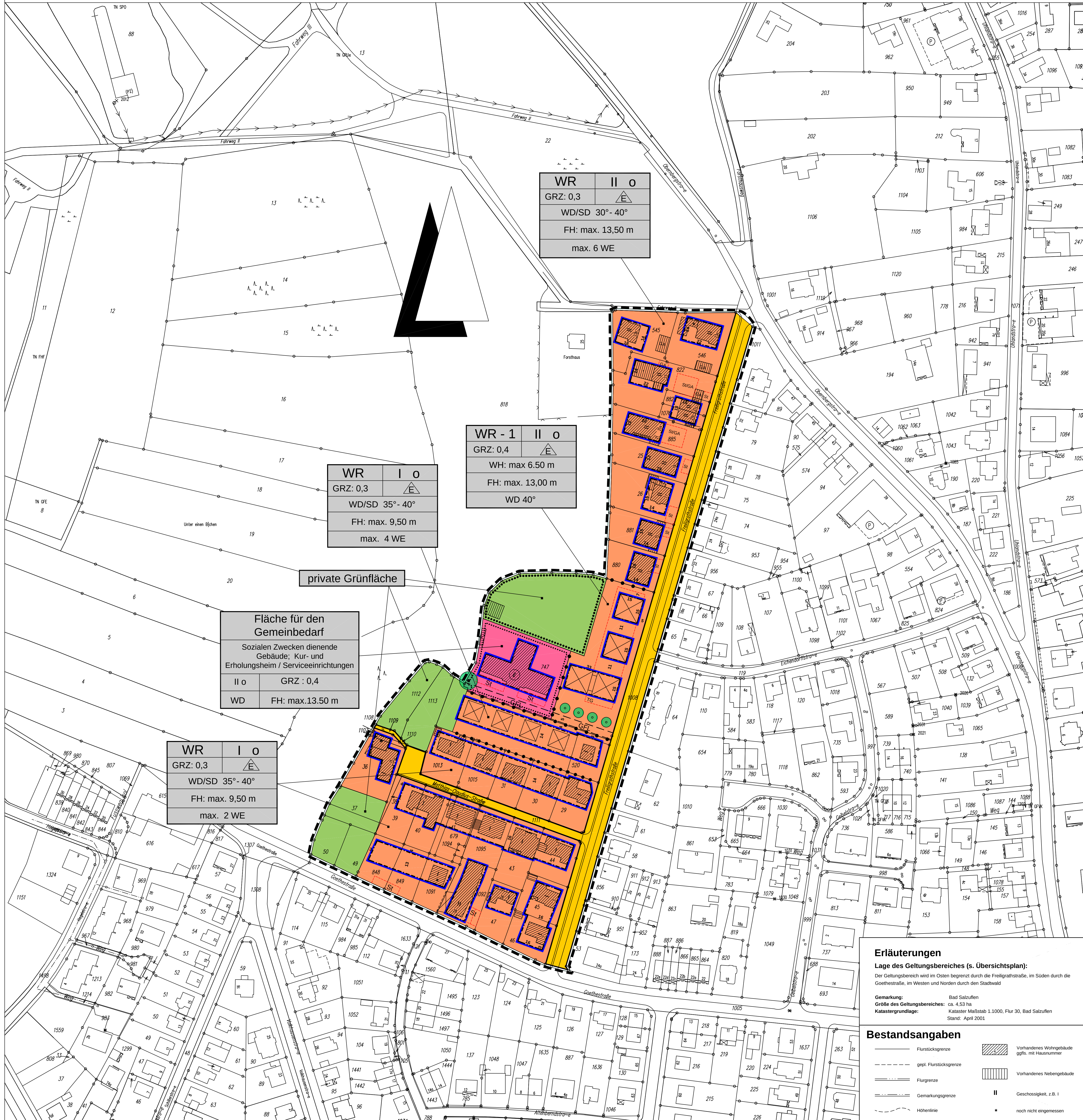




STADT BAD SALZUFLEN

Bebauungsplan Nr. 0191 "Matthias-Claudius-Straße"

Ortsteil Bad Salzuflen



WR	II o
GRZ: 0,3	
WD/SD 30° - 40°	
FH: max. 13,50 m	
max. 6 WE	

WR - 1	II o
GRZ: 0,4	
WH: max. 6,50 m	
FH: max. 13,00 m	
WD 40°	

WR	I o
GRZ: 0,3	
WD/SD 35° - 40°	
FH: max. 9,50 m	
max. 4 WE	

Fläche für den Gemeinbedarf	
Sozialen Zwecken dienende Gebäude; Kur- und Erholungsheim / Serviceeinrichtungen	
II o	GRZ : 0,4
WD	FH: max.13,50 m

WR	I o
GRZ: 0,3	
WD/SD 35° - 40°	
FH: max. 9,50 m	
max. 2 WE	

Erläuterungen

Lage des Geltungsbereiches (s. Übersichtsplan):

Der Geltungsbereich wird im Osten begrenzt durch die Freiheitstraße, im Süden durch die Goethestraße, im Westen und Norden durch den Stadtwald

Gemarkung: Bad Salzuflen
Größe des Geltungsbereiches: ca. 4,53 ha
Kataster Mußstab: 1:1000, Flur 30, Bad Salzuflen
Katastergrundlage: Stand: April 2001

Bestandsangaben

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der aktuell gültigen Fassung.
Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) i. d. F. vom 7. März 1995 (G.V.NW S. 218) zuletzt geändert am 9. November 1999 (GVBl. NW 1999 Nr. 47 S. 622).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 56).
Baumutzungsverordnung (BauMUV) 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).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 21. September 1996 (BGBl. I S. 2994).
Gemeindeordnung 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 1999 (GV NW S. 124).
SGV NW 2023
Wasserrecht für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV NW S. 926 / SGV NW 77).
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert am 19. Oktober 1998 (BGBl. I 1998 S. 3178).

Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach BauNVO

Art der baulichen Nutzung:

	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) s. textl. Festsetzung
	Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; Kur- und Erholungsheim / Serviceeinrichtungen (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB) s. textl. Festsetzung

Maß der baulichen Nutzung (§16 BauNVO)

GRZ: 0,4	Grundflächenzahl, z.B. 0,4 (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
II	Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- bzw. Höchstgrenze (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
FH: max 13,0m	maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über vorhandenem Gelände (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
WH: max 6,5m	maximal zulässige Wandhöhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO) (Wandhöhe gem. BauONRW über vorhandenem Gelände)
max. 2 WE	höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Bauweise, überbaubare Fläche

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

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

	öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
	Fußweg
	Flächen für Tiefgaragenanlagen (s. textl. Festsetzung)
	Flächen für Stellplätze (s. textl. Festsetzung)
	Flächen für Stellplätze und Garagen

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

	zu erhaltende Bäume (innerhalb des Kronenraufenbereiches ist auf eine Versiegelung des Bodens zu verzichten)
	anzupflanzende Laubbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB An den festgesetzten Stellen sind standortgerechte einheimische Laubbäume wie z.B. Birken, Linden, Eichen, Ahorn anzupflanzen und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
	Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen Innerhalb der festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Gehölze gem. § 9 (1) Nr. 25b zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Pflanzen sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Grünflächen gem § 9 (1) Nr. 15 BauGB

	private Grünfläche
--	--------------------

Sonstige Planzeichen

	mit Geh-, Fahr- und Leitungsweg zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) zu Gunsten der Anlieger und der Leitungssträger
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) BauNVO)
	erhaltenswertes Gebäude gem. § 172 BauGB

Gestalterische Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauONRW

WD/SD	zulässige Dachform, Walmdach/Satteldach
-------	---

DN 30° - 40°	zulässige Dachneigung
--------------	-----------------------

Textliche Festsetzungen

Reine Wohngebiete (WR) nach § 3 BauNVO

Die reinen Wohngebiete (WR) werden gemäß § 1 Abs. 4, 5, 6, und 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt:
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind nicht störende Handwerksbetriebe (gem. § 3 (3) BauNVO)
- Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ gem. § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig.

Zusätzliche Festsetzungen für das WR-1 Gebiet:

- Die Gesamtzahl der Wohnungen innerhalb des WR-1 Gebietes darf 32 nicht überschreiten.
- Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ gem. § 19 (4) BauNVO ist lediglich für die Anlage von Tiefgaragen zulässig.

Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Zweckbestimmung:

Sozialen Zwecken dienende Gebäude; Kur- und Erholungsheim / Serviceeinrichtungen

1. zulässig sind:

- Kur- und Erholungsheim
 - Serviceeinrichtungen für betreute Wohnformen bzw. Service-Wohnungen (z.B. Begegnungsstätte, Räume für medizinische und therapeutische Zwecke, Gemeinschaftsräume, zweckgebundene Cafeteria, Pflegenstation)
 - Gläserne oder Wohnungen für pflegebedürftige Menschen sind nur bis unter 50 % der zugelassenen Geschosshöhe zulässig
 - eine Wohnung für Aufwuchs- und Bereitschaftspersonen
 - 2. ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ gem. § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig.
4. Eine Erweiterung des erhaltenswerten Gebäudes ist nur für die Errichtung von eingeschossigen Wintergärten bis zu einer Tiefe von 5 m zulässig.

Verkehrsflächen

- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und zu pflegen.
- Abgängige Pflanzen sind durch standortgerechte, heimische Pflanzen zu ersetzen.

Stellplätze und Garagen

- Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gemäß § 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen, auf den festgesetzten Flächen oder den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
- Innerhalb des WR-1 Gebietes sind die notwendigen Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.
- Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf (Haus Bergheden) können oberirdische Stellplätze für Besucher, Behinderte o.ä. ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.
- Stellplätze und Grundstückszufahrten sind so anzulegen, dass die vorhandenen Bäume im öffentlichen Straßenraum nicht entfernt bzw. beeinträchtigt werden. Der Traubereich ist freizuhalten.
- Es ist pro 4 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum in einem mindestens 8 cm großen Pflanzbeet anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der baurechtlichen Schlussabnahme der baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode abzuschließen.
- Sofern Tiefgaragenanlagen nicht überbaut werden, sind sie bis auf Rampen, Zuwegungen und Terrassen ganzzählig mit einer mindestens 0,30 m dicken Erdbedeckung zu versehen und mit einem Flächenanteil von mindestens 30 % mit flachwüchsigen Sträuchern (z.B. Hasel, Wildrose, Weibdoorn) sowie ansonsten als Grünflächen zu begrünen. Abgängige Flächen sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Vorgartenfläche/private Grünflächen

Vorgärten sind die Flächen, die zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Gebäudekante liegen; sie sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen, zu begrünen. Die versiegelten Flächen dürfen insgesamt 30 % der Vorgartenflächen nicht überschreiten.

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauONRW

Dachaufbauten

- Dachaufbauten sind als Einzelanlagen oder als Gesamtanlage zulässig. Die Summe der Breiten darf 1/2 der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten. Werden Dachaufbauten über die volle Länge, also 1/2 Gebäudelänge, errichtet, sind diese symmetrisch auf dem Dach auszurichten. Die Dachaufbauten müssen mindestens einen Abstand von 1,25 m zu der seitlichen Giebelwand (Gang) bzw. zum Giebel haben. Die Wandhöhe der Dachaufbauten darf eine Höhe von 1,40 m über der Dachhaut nicht überschreiten.
- Dachgauben in Dächern über 40° sind nur mit Giebel- oder Schräge abgedeckt zulässig.
- Dachgauben oberhalb der Korbkantenlage sowie geschlossene Außenwände neben den äußeren Fenstern der Dachgaube sind nicht zulässig.
- Dachaufbauten sind nur mit einer einheitlichen Brüstungs- und oberen Abschlusshöhe zulässig.

Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung und innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- Schlichte Kragtragsysteme und Kragbilder können nur ausnahmsweise bis zu einer Größe von 0,50 qm beidseitig zugelassen werden.
- Sie müssen unbeeinträchtigt sein.

Hinweise

1. Beseitigung des Niederschlagswassers

- Das auf den zu bebauenden Flächen der Flurstücke 848 und 849 an der Goethestraße und 747 an der Freiheitstraße anfallende Niederschlagswasser kann nur auf den natürlichen Landabfluss gedrosselt in die vorhandenen Regenwasserkanäle in der Goethestraße und Freiheitstraße eingeleitet werden. Alternativ kommt auch die Versickerung auf eigenen Grundstücksflächen oder die Einleitung in ein vorhandenes Gewässer in Betracht.
- Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
2. Wenn bei den Erdarbeiten Kultur- oder endgeschichtliche Bodenfunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes in NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege - hier im Auftrag : Lippsches Landesmuseum Detmold, Tel. 05231/9925-0, Fax: 05231/9925-25 - mitzuteilen und die Entdeckungsstätte des Wertpapiers in unverändertem 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.
3. Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten dem Westfälischen Museum für Archäologie - hier im Auftrag : Lippsches Landesmuseum, Amels 4, 32756 Detmold, Tel. 05231/9925-0; Fax:05231/9925-25, schriftlich mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.
4. Verstöße gegen die gemäß § 86 BauONRW vorgenommenen gestalterischen Festsetzungen werden gemäß § 84 Abs. 1 BauONRW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

QSG IIIaC Heligwiesenschutzgebiet Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen

Verfahren

Entwurf Stadtplanungsamt - Fassung vom 28.02.02

Stadt Bad Salzuflen, den 28.02.02 Amtsleiter: **Winkler**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Katasternachweis

Die Darstellung des im Bebauungsplan ausgewiesenen Zustandes stimmt bis auf folgendes mit dem Katasternachweis überein: Die mit einem (*) gekennzeichneten Gebäude sind nachrichtlich übernommen und im Kataster noch nicht nachgewiesen. Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Kreis Lippe, Katasteramt Detmold 08.03.2002 i.A. Kruel Kreisvermessungsamt
--	---

Aufstellungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Bad Salzuflen vom 24.04.2001 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 10.5.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen, den 02.04.2002

LS gez. Kleemann
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieses Bebauungsplans hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 21.09.2001 bis 05.11.2001 einschließlich, öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 10.09.2001 und 10.10.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen, den 02.04.2002

LS gez. Paal
1. Beigeordneter

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieses Bebauungsplans hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 13.12.2001 bis 14.01.2002 einschließlich, erneut öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 03.12.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen, den 02.04.2002

LS gez. Paal
1. Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Anregungen am 20.03.2002 als Satzung beschlossen worden.

Bad Salzuflen, den 02.04.2002

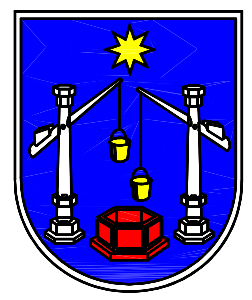
LS gez. Kleemann
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 25.04.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen, den 30. April 2002

LS gez. Paal
1. Beigeordneter



STADT BAD SALZUFLEN

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 0191 "Matthias-Claudius-Straße" Ortsteil Bad Salzuflen

