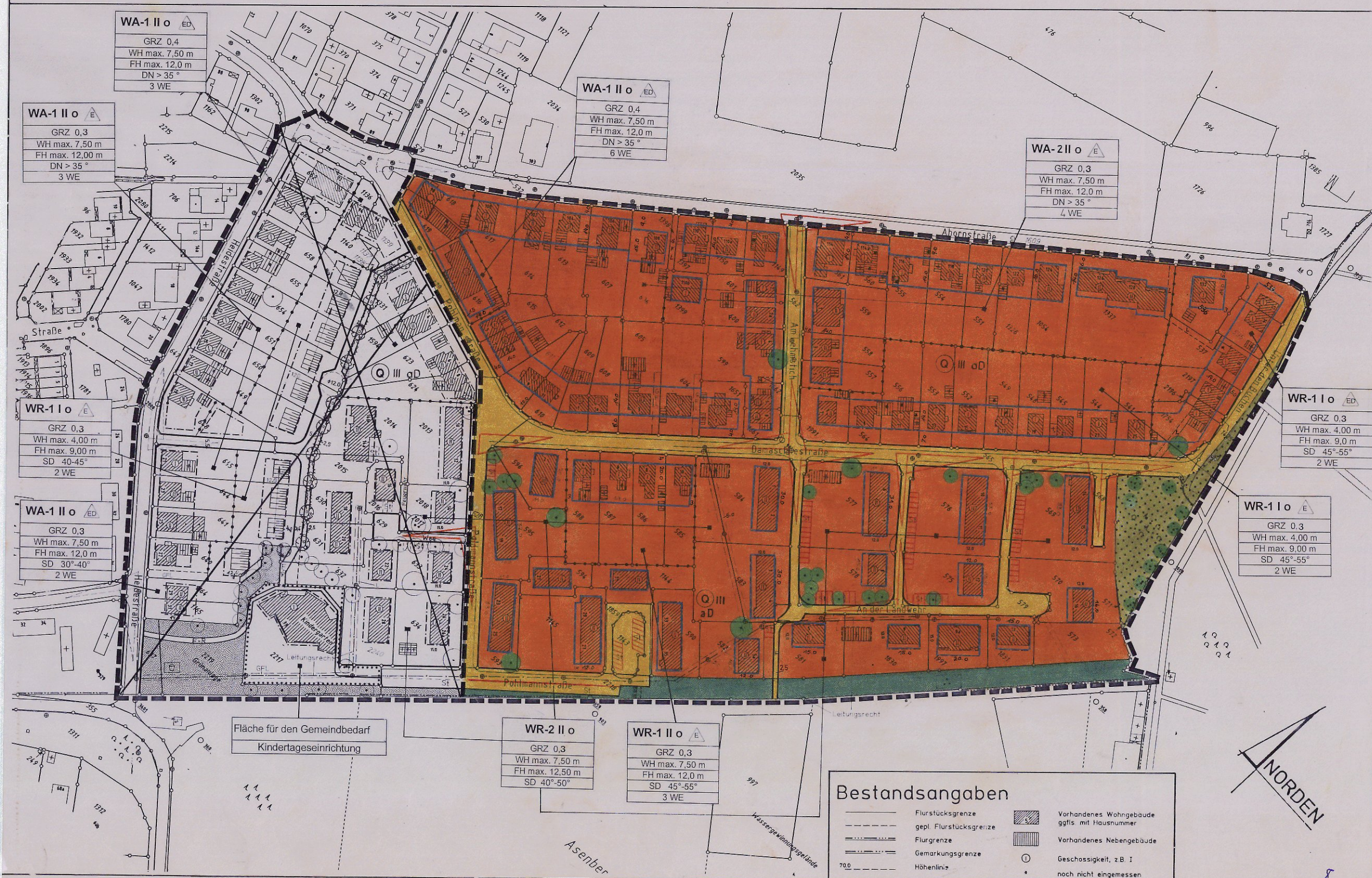


STADT BAD SALZUFLEN

Am Lehmstich / Damaschkestraße

Bebauungsplan Nr. 0187



LEGENDE

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung:

WR	Reines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (siehe textliche Festsetzungen)
WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (siehe textliche Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

WE	Beschränkung der max. zulässigen Zahl der Wohnungen (Wohninheiten) pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
GRZ	Grundflächenzahl - GRZ - (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
WH	maximal zulässige Wandhöhe der baulichen Anlage über vorh. Gelände (Wandhöhe gem. § 6 (4) BauO NRW und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
FH	maximal zulässige Firsthöhe über vorh. Gelände (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Fläche

o	offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
E	Einzelhäuser (§ 22 (2) BauNVO)
ED	Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 (2) BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

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

	öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
F	Fußweg
R	Radweg

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

	öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage
--	---

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

	zu erhaltende Bäume
	Fläche für Wald (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) BauNVO)
	Sichtdreiecke Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Flächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs von 0,70 m bis 2,50 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen. Einzelstehende Bäume können zugelassen werden.

II. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

45° - 50°	zulässige Dachneigung
SD	Dachform (Satteldach)
DN 35°	zulässige Dachneigung

Textliche Festsetzungen

1.0 Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

1.1 Im WR-Gebiet sind Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.0 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

- Im WA 1 u. WA 2-Gebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 Gartengrundstücke und Nr. 5 Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im WA 2-Gebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.0 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

- Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für die Anlegung von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur um 0,1 überschritten werden.

4.0 Nebenanlagen

- Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO über 30 qm umbauter Raum und Schwimmbäder über 100 qm Rauminhalt sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

5.0 Garagen, Carports und Stellplätze

- Garagen und Carports sind in den WR 1 und WA 1 Gebieten nur außerhalb der Vorgartentflächen, auf den überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen bis zur hinteren Baugrenze zulässig.
- Im WR 2-Gebiet sind Stellplätze nur auf den festgesetzten Flächen zulässig.
- Sonst sind in den Vorgartentflächen pro Grundstück nur max. 2 Stellplätze zulässig.
- Pro Grundstück ist gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB nur eine Zufahrt von 5,0 m Breite zulässig.

6.0 Vorgartenflächen

- Vorgärten werden als die Flächen definiert, die zwischen der Verkehrsfläche und der strassenseitigen Baugrenze in Verlängerung auf die seitlichen Grundstücksgrenzen liegen.

7.0 Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind erhaltenswerte Bäume zu pflegen.
- Stellplatzflächen sind flächenhaft zu begrünen. Für je 4 Stellplätze ist ein langjähriger, heimischer Laubbau, Stammumfang mindestens 16 cm Hochstamm, z.B. der Arten Ahorn, Eiche, Platane oder Linde zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume sind in einem offenem Pflanzbeet von mindestens 10 qm Größe zu pflanzen. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von 6 qm nachzuweisen.
- Überdachte Stellplätze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit standortgerechten heimischen Rankgewächsen zu versehen.
- Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf der bauordnungsrechtlichen Schlaßnahme der baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode abzuschließen.
- Abgange Pflanzen und Bäume sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind zugunsten der Anlieger bzw. der Erschließungsträger festgesetzt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst auch die Pflicht zur Wartung und Unterhaltung.

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 und § 86 BauO NRW

1.0 Dachaufbauten

- Dachaufbauten sind nur bei Dächern über 40° und nur unterhalb der Kehlbalkenlage als Einzelbauten oder als Gesamtbau zulässig. Die Summe der Bruten darf 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten. Werden Dachaufbauten über die volle Länge, also 1/3 Firstlänge, errichtet, sind diese symmetrisch auf dem Dach auszurichten. Die Dachaufbauten müssen mindestens einen Abstand von 1,25 m von der seitlichen Gebäudewand haben. Die Wandhöhe der Dachaufbauten darf eine Höhe von 1,40 m über der Dachhaut nicht überschreiten.
- Neben den äußeren Fenstern der Dachgauben sind keine geschlossenen Außenwandflächen zulässig. Die Brüstungs- und obere Abschlusshöhe müssen einheitlich gestaltet sein.
- Zwischen der Traufe und dem Anschluß der Gaube müssen mindestens 3 Planneihen sichtbar sein.

Erläuterungen

Lage des Geltungsbereichs

Ahornstraße, Unter den Buchen, Südostgrenze des Flurstückes 2218 (Pohlmannstraße) und Nordgrenze Pohlmannstraße.

Gemarkung : Bad Salzufen Flur 24

Größe des Geltungsbereichs : ca. 8,04 ha

Kartengrundlage : Katasterplan M. 1 : 1000

2.0 Einfriedungen

- Feste Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen dürfen max. 0,80 m über fertiger Erschließungsstraße, bzw. Geländeoberfläche hoch sein. Hecken und sonstige pflanzliche Einfriedungen aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen dürfen dieses Maß überschreiten, aber nicht die Verkehrssicherheit gefährden.

- In den WR 2-Gebieten sind Einfriedungen nicht zulässig.

3.0 Werbeanlagen gem. § 13 Abs. 4

- Werbeanlagen gem. § 13 Abs. 4 sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbung) 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.
- Schlichte Kragtransparenzen und Krag Schilder sind nur ausnahmsweise bis zu einer Größe von insgesamt 0,50 qm beidseitig gestattet. Sie müssen unbeleuchtet sein.
- In Vorgärten aufgestellte Werbeanlagen und Automaten dürfen eine Größe von 0,60 qm nicht überschreiten.
- Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtungen dürfen nicht verwendet werden.

Zu den Verhandlungen gem. § 66 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 21 BauO NRW und können gem. § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

Verfahrensvermerke

ENTWURF Stadtplanungsamt, Fassung vom 10.10.2000

Bad Salzufen, den 10. Okt. 00

Die Darstellung des im Bebauungsplan ausgewiesenen Zustandes stimmt bis auf folgendes mit dem Katasternachweis überein. Die mit einem * gekennzeichneten Gebäude sind nachträglich übernommen und im Kataster noch nicht nachgewiesen. Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Stand der Kartengrundlage vom 10. Nov. 2000

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Bad Salzufen vom 23.03.1997 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluß ist am 10.10.1997 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzufen, den 22. Dezember 2000

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 20.03.2000 bis 21.04.2000 einschließlich öffentlich ausgelegten Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 10.03.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzufen, den 22. Dezember 2000

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzufen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen am 08.11.2000 als Salzufen beschlossen worden.

Bad Salzufen, den 22. Dezember 2000

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 27.12.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzufen, den 22. Dezember 2000

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) i. d. F. vom 7. März 1995 (GV NW S. 218) berichtigt durch GV NW 1995 S. 982 in der derzeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 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)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2110)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) 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) - GOV NW 2023
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV NW S. 926 / SOV NW 77)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880)

Nachrichtliche Übernahme (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

- Regenwasserkanal
- Schmutzwasserkanal
- Mischwasserkanal

III aD Heilquellen-schutzgebiet Bad Oeynhausen - Bad Salzufen

Hinweise:

- Wenn bei den Erdarbeiten kulturellgeschichtliche 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: Lippisches Landesmuseum Detmold, Telefon 05231/9925-0, Fax: 05231/9925-25) mitzuteilen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Das Plangebiet liegt in der Zone IIIaD des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Oeynhausen - Bad Salzufen. Die Festsetzungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten.
- Im Wald oder in einem Abstand von weniger als einhundert Meter vom Waldrand dürfen gem. § 46 Landesforstgesetz (LFG) bauliche oder sonstige Anlagen, mit denen die Einrichtung oder der Betrieb einer Feuerstelle verbunden ist, nur mit Genehmigung der Forstbehörde errichtet werden.



Bebauungsplan Nr. 0187 „Am Lehmstich/Damaschkestrasse“

Ortsteil : Bad Salzufen

