

Lippe,  
eramt  
ld  
08.2002

sel  
zesungsamtsrat

Meister

geordneter

Meister

geordneter



# STADT BAD SALZUFLEN

## Stadtplanungsamt

### BEBAUUNGSPLAN NR. 0186 „MOLTKE-/BISMARCKSTRASSE“

#### 1. Änderung



DGK M. 1:5000



<b>WA2 a</b>	
0.3	(1.2)
WD > 15°	(TGA)

Baumabstand zur nördlichen Grenze 40m

<b>WA1 o</b>	
0.4	(1.0)
WH: max. 8.0m	
FH: max. 13.0m	
DN: 30° - 75°	

II - IV  
OKD: max 109.5

II  
OKD: max 104.0 Passage

II - IV  
OKD: max 109.5

TGA 1810

Q III b 1874

II - III 1807

1873

II - III 1806

1871

1870

1872

Tollkessstr

1374

1808

1556

255

254

(P)

(R)

(E)

F 3.0

96.30

90

0.21

12.0

12.0

17.5

9.0

90

9.0

15.0

15.0

5.0

5.0

5.00

5.00

5.00

5.00

5.00

5.00

5.00



Sohne

x

109.59

95.78

F

weg

F 3.5

95.60

WA2a	$\triangle$ E
0.3	(1.2)
WD > 15°	(TGA)

Baumabstand zur nördlichen Grenze 4.0m

II - IV

OKD: max 109.5

II

OKD max 104.0

Passage

II - IV

OKD: max 109.5

1881

1882

G III b 1874

1872

1871

1873

F 3.0

255

254

(P)

TGA 1810

90

90

90

55

55

55

120

120

120

120

120

120

120

120

120

120

120

120

## Erläuterungen

### Lage des Geltungsbereichs

Moltkestraße zwischen Hausnummer 24 und 34

Gemarkung: Bad Salzuflen Flur 29

Größe des Geltungsbereichs: ca. 8700 qm

Kartengrundlage: Katasterplan M. 1 : 500

## Planzeichen

### Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach BauNVO

#### Art der baulichen Nutzung:



**Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**  
s. textl. Festsetzung

#### Maß der baulichen Nutzung (§16 BauNVO)

**0,4** Grundflächenzahl, z.B. 0,4 (§16(2) Nr. 1 BauNVO)  
s.textl. Festsetzung

**1,0** Geschossflächenzahl, z.B 1,0 (§16(2) Nr. 2 BauNVO)

**II - IV** Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- bzw. Höchstgrenze  
(16(2)Nr.3BauNVO)

**FH: max.13.0m** max. zulässige Firsthöhe Bezugshöhe: Straßenhöhe mittig vor dem Gebäude  
(§16(2) Nr.4 BauNVO)

**WH: max 8,0m** max. zulässige Wandhöhe (Definition gem. § 6 Abs 4 BauO NW: Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut) Bezugshöhe: Straßenhöhe mittig vor dem Gebäude  
(§16(2) Nr.4 BauNVO)

**OKD:max.109,5** max. zulässige Höhe Oberkante Dach (Firsthöhe) über NN (§16(2)Nr.4BauNVO)

#### Bauweise, überbaubare Fläche

**o** offene Bauweise (§22(2)BauNVO)

**E** nur Einzelhäuser zulässig (§ 22(2)BauNVO)

**a** abweichende Bauweise (§22(4)BauNVO)  
Zulässig sind lediglich Gebäude bis zu maximal 30 m Gebäudelänge mit seitlichem Grenzabstand. Eine Verbindung der Baukörper durch

Sonst



Ges  
§ 86

WD

DN 3

Tex

Art d

Allge  
Die a  
9 Bau

Allge  
Nicht  
BauN  
BauN

Allge  
Zuläs

- W
- An
- Ba
- die
- ter
- Kl
- Ba
- Kl
- Ba
- sp

Nicht

- nie
- Ge
- Ta

Maß

1. D

OKD: max. 109,5

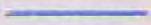
max. zulässige Höhe Oberkante Dach (Firsthöhe) über NN (§16(2) Nr.4 BauNVO)

**Bauweise, überbaubare Fläche**

- o** offene Bauweise (§22(2) BauNVO)
- E** nur Einzelhäuser zulässig (§ 22(2) BauNVO)
- a** abweichende Bauweise (§22(4) BauNVO)  
Zulässig sind lediglich Gebäude bis zu maximal 30 m Gebäudelänge mit seitlichem Grenzabstand. Eine Verbindung der Baukörper durch max. zweigeschossige transparente (verglaste) Zwischenbauten kann ausnahmsweise zugelassen werden.



**Baulinie** (23(3) BauNVO)  
Vor- und Rücksprünge von der Baulinie können ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 1,50 m und insgesamt bis max. zur Hälfte der Gebäudebreite zugelassen werden.



**Baugrenze** (§23(3) BauNVO)  
Eine Überschreitung der Baugrenzen für Erker o.ä. kann bis zu einer Tiefe von 1,50 m ausnahmsweise zugelassen werden.



**Teil der überbaubaren Fläche, auf der nur transparente (verglaste) Gebäudeteile als überbaute private Verkehrsflächen in Form von Passagen, Kommunikationsflächen o.ä. zulässig sind.**

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



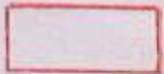
**öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie**

**F**

**Fußweg**



**Tiefgarage, zwingend (s. textl. Festsetzung)**



Stellplätze und Garagen sind lediglich innerhalb der festgesetzten Flächen als bepflanzte Tiefgaragen unter Geländeoberfläche oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (s. textl. Festsetzung)

**Grünflächen**



**private Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) als nicht überbaubare und zu bepflanzende Grundstücksfläche (s. textl. Festsetzungen - Sonstiges Nr.1)

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

(s. textl. Festsetzung)



**anzupflanzende Bäume**



**zu erhaltende Hecken**

- Kurper BauNVO sprech

**Nicht zul**

- nicht s
- Garter
- Tanks

**Maß de**

1. Die z ten p übers
2. Die z von T zahl

**Stellplä**

1. Im W § 14 barer
2. Im W sig. A ze für
3. Tiefg. dabdi flachw chern Abgä

**Festsetz**

1. Gemä corda pflege Die A gende
2. Gemä Grund Pflanz

**Gestalte**

Im festges schoss als

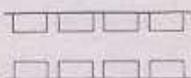
**Sonstige**

1. Die V von 5, gunge

**Festsetz**

Bei Er denfre recht

## Sonstige Planzeichen



zugunsten Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) BauNVO)

## **Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauONW**

WD zulässige Dachform, Walmdach

DN 30° - 75° zulässige Dachneigung

## **Textliche Festsetzungen**

### Art der baulichen Nutzung

#### **Allgemeine Wohngebiete (WA)**

Die allgemeinen Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 4, 5, 6, und 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt:

#### **Allgemeines Wohngebiet WA 1**

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

#### **Allgemeines Wohngebiet WA 2**

Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften bis max. 200 qm (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Kurnutzungen wie z. B. für medizinische und therapeutische Zwecke die der Eigenart des Baugebietes im Sinne des § 15 (1) BauNVO entsprechen
- Kurpensionen, Kurheime und sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4(3) Nr. 1 BauNVO) soweit sie der Eigenart des Baugebietes im Sinne des § 15 (1) BauNVO entsprechen

Nicht zulässig sind:

- nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 (2) Nr. 2 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung

1. Die zulässige Grundflächenzahl darf um maximal 0,1 für die Grundflächen von überbau-

- Kurpensionen, Kurheime und sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4(3) Nr. 1 BauNVO) soweit sie der Eigenart des Baugebietes im Sinne des § 15 (1) BauNVO entsprechen

#### **Nicht zulässig sind:**

- nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 (2) Nr. 2 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

#### **Maß der baulichen Nutzung**

1. Die zulässige Grundflächenzahl darf um maximal 0,1 für die Grundflächen von überbauten privaten Verkehrsflächen in Form von Passagen, Kommunikationsflächen o. ä. überschritten werden, soweit es sich um transparente (verglaste) Gebäudeteile handelt.
2. Die zulässige Grundflächenzahl darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Tiefgaragenanlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

#### **Stellplätze und Garagen**

1. Im WA 1-Gebiet 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 zulässig.
2. Im WA 2-Gebiet sind die erforderlichen Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zulässig. Ausnahmsweise können innerhalb der überbaubaren Flächen oberirdische Stellplätze für Besucher, Behinderte o. ä. zugelassen werden.
3. Tiefgaragenanlagen sind bis auf die Rampen ganzflächig mit einer 0,80 m dicken Erdbabdeckung zu versehen und mit einem Flächenanteil von mindestens 30 % mit flachwurzelnden, heimischen Laubbäumen (z. B. Vogelbeere, Feldahorn) und Sträuchern (z. B. Hasel, Wildrose, Weißdorn) und die Restflächen extensiv zu begrünen. Abgängige Pflanzen sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

#### **Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind an den festgesetzten Stellen Winterlinden (*Tilia cordata 'erecta'*) mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm anzupflanzen und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind spätestens nach der Schlußabnahme der baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode abzuschließen.
2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die festgesetzten Hecken bis auf erforderliche Grundstückszufahrten und -wege - bis zu einer Breite von 4 m - zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

#### **Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauO NW**

Im festgesetzten WA 2 Gebiet ist bei Gebäuden ab drei Vollgeschossen das oberste Geschoss als um mindestens 1 m umlaufend zurückgesetztes Staffelgeschoss auszuführen.

#### **Sonstiges:**

1. Die Versiegelung der Vorgärten darf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bis zu einer Tiefe von 5,00 m (ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie) z. B.: für Einfahrten, Zuwegungen und Terrassen insgesamt 30 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

#### **Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB**

Bei Erdarbeiten ist mit besonderer Sorgfalt auf Bodenverunreinigungen zu achten. Bodenfremde Materialien und belastete Bodenmaterialien müssen getrennt und sachgerecht verwertet bzw. entsorgt werden.

Die Do  
ausgew  
folgend  
Die mi  
Gebäud  
Katastr  
Es wird  
städter  
ist.

Stand

Diese  
gem. §  
des R  
vom 1  
Der An  
ortsüb

Bod. S

Diese  
einschl  
BauGB  
vom 2  
einschl  
Zeit de  
ortsüb

Bod. S

Diese  
gem.  
Satzuf  
als So

Bod. S

Diese  
gem.  
ortsüb

Bod. S

2 Nr. 3  
irtschafts-  
anart des  
i) Nr. 1  
O ent-  
überbau-  
ä.  
handelt.  
dflächen-  
chen-  
nne des  
berbau-  
zuläs-  
Stellplät-  
in Er-  
t  
träu-  
nen  
an (Tilia  
und zu  
lage fol-  
erliche  
gängige  
O NW  
Ge-  
hren.  
Tiefe  
Zuwe-  
n. Bo-  
shge-

ENTWURF Stadtplanungsamt, Fassung vom 14.5.2002

Bad Salzuflen, den 14.05.2002

*C. Wiker*  
Amtsleiter

gründer  
mold, T

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  
i. A.  
Detmold  
09.08.2002  
*Kornel*  
Kreisvermessungsamt

Stand der Kartengrundlage vom 09.08.2002

Diese Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 (1) und (4) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Bad Salzuflen vom 13.3.2001 aufgestellt worden. Der Änderungsbeschluß ist am ortsublich bekanntgemacht worden.



Bad Salzuflen, den 09.09.2002

*M. M. M.*  
Bürgermeister

Diese Änderung des Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 22.10.2001 bis 23.11.2001 einschließlich, öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am ortsublich bekanntgemacht worden.



Bad Salzuflen, den 09.09.2002

*M. M. M.*  
Techn. Beigeordneter

Diese Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Anregungen am als Satzung beschlossen worden 05.06.2002



Bad Salzuflen, den 09.09.2002

*M. M. M.*  
Bürgermeister

Diese Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 10(3) BauGB am 25.07.2002 ortsublich bekannt gemacht worden



Bad Salzuflen, den 09.09.2002

*M. M. M.*  
Techn. Beigeordneter

S  
"M  
[Map fragment]

# 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 09. 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. 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) in der Neufassung vom 21. September 1998 (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 1996 (GV NW S. 124) -SGV NW 2023
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV NW S. 926 / SGV NW 77)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (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)

# Nachrichtliche Übernahme

## Q IIIb

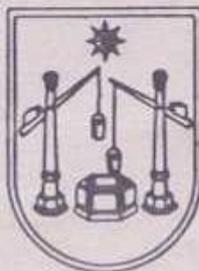
Quellenschutzgebiet, Zone III b entsprechend der Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16.07.1974 (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286 - 292)

## Hinweise

1. Wenn bei den Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde ( Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien ) entdeckt werden, ist nach § § 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege - hier im Auftrag : Lippisches Landesmuseum Detmold ( Tel.: 05231 - 25232 ) - anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktagen 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.

2. Sind bei Tiefbau- und Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen zu verzeichnen, ist die Arbeit unverzüglich aus Sicherheitsgründen einzustellen und es ist der staatliche Kampfmittelräumdienst (Bezirksregierung Detmold, Tel.: 05231/710) zu verständigen.



# STADT BAD SALZUFLEN

Stadtplanungsamt

Winkel

iter

is Lippe,  
steramt

mold

1.08.2002

7-

ruel

irneesungsamtsrat

Re