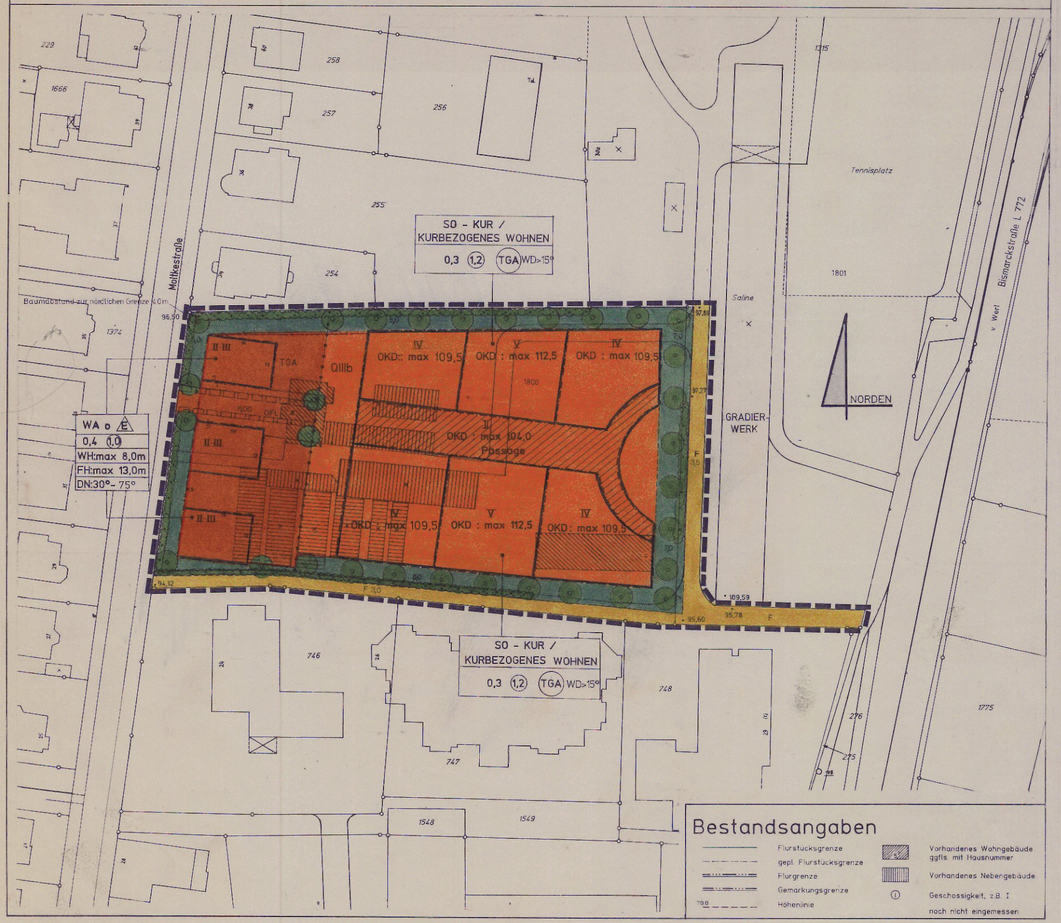
STADT BAD SALZUFLEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 0186
"MOLTKE-/BISMARCKSTRASSE"



Bestandsangaben

- Flurstücksgrenze
- gepl. Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze
- 799 Höhenlinie
- Vorhandenes Wohngebäude ggfls mit Hausnummer
- Vorhandenes Nebengebäude
- Geschossigkeit, z.B. I
- noch nicht eingemessen

Erläuterungen

Lage des Geltungsbereichs

Moltkestraße zwischen Hausnummer 24 und 34

Gemarkung : Salzuflen

Größe des Geltungsbereichs : ca. 8700 qm

Kartengrundlage : Katasterplan M. 1 : 500

Planzeichen

Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach BauNVO

Art der baulichen Nutzung:

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) s. textl. Festsetzung
- SO — Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Kur/kurbezogenes Wohnen" (§ 11 (2) 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)
- IV — Anzahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze (§16(2) Nr.3 BauNVO)
- II-III — 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 (Bezugshöhe: Straßenhöhe mittig vor dem Gebäude) (§16(2) Nr.4 BauNVO)
- OKD:max.110,0 — 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 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.11BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- F — Fußweg
- TGA — Tiefgarage, zwingend
- 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.15BauGB) als nicht überbaubare und zu bepflanzende Grundstücksfläche (s. auch textl. Festsetzungen-Sonstiges Nr. 1.)

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
(s. textl. Festsetzung)

- anzupflanzende Bäume
- zu erhaltende Hecken

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (§9(1)Nr.21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§9(7)BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1(4)BauNVO)

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

- DN 30-70° — zulässige Dachneigung
- SD/WD — zulässige Dachform, Sattel- oder Walmdach

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)
Das allgemeine Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO wird gemäß § 1 Abs. 4, 5, 6, und 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt:
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).

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kur/kurbezogenes Wohnen(SO-KUR/kurbezogenes Wohnen)
Wohnnutzungen sind lediglich kurbezogen, also im Zusammenhang mit medizinischen/ therapeutischen Einrichtungen zulässig.

Zulässig sind:
1. kurspezifische Nutzungen wie Einrichtungen für medizinische und therapeutische Zwecke sowie Kurpensionen, Kurheime, Kliniken, also Beherbergungsbetriebe für einen wechselnden Personenkreis mit Fremdversorgung mit mindestens 30 % der gebietsbezogenen Geschoßfläche.
2. Wohnungen mit Serviceeinrichtungen wie zum Beispiel "Boardinghouse" o.ä. für einen wechselnden Personenkreis bis zu 20 % der gebietsbezogenen Geschoßfläche.
3. Ferienwohnungen bis zu 30% der gebietsbezogenen Geschoßfläche .
4. Dauerwohnungen bis zu 25 % der gebietsbezogenen Geschoßfläche
5. Dienstleistungs-, Gastronomie- und Einzelhandelsbetriebe bis max 200 qm Geschoßfläche pro Betrieb in Verbindung mit den zulässigen Nutzungen gem Nr. 1 bis 3

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-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 SO-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 Erdabdeckung zu versehen und mit einem Flächenanteil von mindestens 30 % mit flachwurzelnden, heimischen Laubbäumen (z.B. Vogelbeere, Feldahorn) und Sträuchern (z.B. Hasel, Wildrose, Weißdorn) sowie ansonsten mit Grasflächen zu begrünen. Abgängige Pflanzen sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a 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 in der auf der Fertigstellung 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 BauONW
Im festgesetzten SO-Gebiet ist bei Gebäuden ab drei Vollgeschossen das oberste Geschoß als um mindestens 1 m 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) durch Einfahrten und Zuwegungen 30 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.
2.Sowohl im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet als auch in dem Sondergebiet Kurl/kurbezogenes Wohnen sind die Schallorientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau") für ein allgemeines Wohngebiet (55 dB tags, 45 dB nachts) maßgeblich. Die Nutzungen innerhalb des SO-Gebietes müssen diese Orientierungswerte einhalten. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

1. AUSFERTIGUNG

Verfahrensvermerke

ENTWURF Stadtplanungsamt, Fassung vom 17.04.1997

Bad Salzuflen, den 25.02.1997 — Im Auftrag — Amtsleiter

Die Darstellung des im Bebauungsplan ausgewiesenen Zustandes stimmt bis auf folgendes mit dem Katasteramt 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.
Stand der Kartengrundlage vom 25.02.1997

KREIS LIPPE — Kreis Lippe, Katasteramt — Detmold, den 2. Juli 1997

Dieser Bebauungsplan ist gem § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Bad Salzuflen vom 24.10.1995 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluß ist am 12.02.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Salzuflen, den 9. Juli 1997 — Bürgermeister — Stadtdirektor

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 06.02.1997 bis 12.03.1997 einschließlich, öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 27.01.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden. 25.02.1997

Bad Salzuflen, den 3. Juli 1997 — Bürgermeister — Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen am 25.06.1997 als Satzung beschlossen worden.

Bad Salzuflen, den 25. Juli 1997 — Bürgermeister — Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 11 BauGB am angezeigt / zur Genehmigung vorgelegt worden.

Bad Salzuflen, den — L.S. — Stadtdirektor

Mit Verfügung vom hat der Regierungspräsident keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht / diesen Bebauungsplan genehmigt. — A.Z. — Der Regierungspräsident im Auftrage

Detmold, den — L.S.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / die Erteilung der Genehmigung dieses Bebauungsplanes ist gem. § 12 BauGB am 10.09.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Salzuflen, den 26. September 1997 — i.V. — Stadtdirektor

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049)
- Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) i. d. F. vom 7. März 1995 (GV.NW.S. 218) berichtigt durch GV NW 1995 S. 992
- 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)
- 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
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen©) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), geändert durch Gesetz vom 1. November 1996 (BGBl. I S. 1626)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV NW S. 926 / SGV NW 77)

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 Werktage 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 Kampfmittelräumdinst (Bezirksregierung Detmold, Tel.: 05231/710) zu verständigen.
3.Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume gelten die Beschränkungen nach der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Bad Salzuflen vom 9. April 1990 (veröffentlicht im Kreisblatt - Amtsblatt des Kreises Lippe - vom 25.04.1990, S. 252 - 254)

STADT BAD SALZUFLEN
Stadtplanungsamt

BEBAUUNGSPLAN NR. 0186
„MOLTKE-/BISMARCKSTRASSE"

