



# STADT BAD SALZFLN

## Bebauungsplan Nr. 0183/

### Alte Badehäuser/ Rosengarten

#### Erläuterungen

##### Lage des Geltungsbereiches (s. Übersichtsplan):

Der Geltungsbereich wird im Nordosten begrenzt durch die Salinenstraße, im Osten/Südosten durch die Parkstraße und im Westen durch die Blumarckstraße. Im Süden grenzt der Planbereich an den Fußgängerbereich Am Schliepsteiner Tor

**Gemarkung:** Bad Salzflen  
**Größe des Geltungsbereiches:** ca. 1,9 ha  
**Katastergrundlage:** Kataster Maßstab 1: 500, Flur 22 Bad Salzflen

#### Planzeichen

##### Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach BauNVO

###### Art der baulichen Nutzung:

- MK** Kerngebiet (§ 7 BauNVO) s. textl. Festsetzung
- SO-Kur** Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kur (§ 11 (2) BauNVO) s. textl. Festsetzung

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

- 0,4** Grundflächenzahl, z.B. 0,4 (§16(2) Nr. 1 BauNVO)
- II-III** Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- bzw. Höchstgrenze (16(2) Nr. 3 BauNVO)
- H: max 15m** maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über vorhandenem Gelände (§16(2) Nr. 4 BauNVO)

##### Bauweise, überbaubare Fläche

- o** offene Bauweise (§22(2) BauNVO)
- a** abweichende Bauweise (§22(4) BauNVO) zulässig sind auch gebäude über 50 m Gesamtlänge mit sollichem Grenzabstand
- 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) Für die Errichtung von Erkern dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,50 m ausnahmsweise überschritten werden.

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

- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie**
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich/Fußgängerzone**
- private Verkehrsfläche** (siehe auch textl. Festsetzung)
- F** Fußweg
- TG** Flächen für Tiefgaragenanlagen (s. textl. Festsetzung)
- St** Flächen für Stellplätze (s. textl. Festsetzung)

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

- zu erhaltende Bäume

##### Grünflächen gem § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung**
- Parkanlage**
- private Grünfläche/Vorgarten** (s. textl. Festsetzung)

##### Sonstige Planzeichen

- mit Leitungsrecht zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und abs. 6 BauGB) (s. textl. Festsetzung)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans** (§9(7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung** (§1(4) BauNVO)

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

- WD/MD** zulässige Dachform, Walmdach/Mansarddach
- DN 30°-75°** zulässige Dachneigung

##### Erhaltungssatzung gem. § 172 ff BauGB

- E** Ortlicher Geltungsbereich
- 1** Diese Satzung gilt in den so gekennzeichneten Bereichen des Bebauungsplans
- 2** Erhaltung baulicher Anlagen  
Im örtlichen Geltungsbereich dieser Satzung kann die Genehmigung für Abriss, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen aus den in Abs. 3 genannten Gründen versagt werden.  
Von der Genehmigung ausgenommen sind kleinere Umbauten und innere Veränderungen von baulichen Anlagen, die das äußere Erscheinungsbild nicht berühren. Diese Satzung gilt auch für solche Vorhaben, die nach Landesrecht genehmigungsfrei sind.
- 3** Neu zu errichtende Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung gem. § 172 ff BauGB für den Bereich dieses Bebauungsplans sind bezüglich ihrer äußeren Gestaltung in die vorhandene Bebauung in Maßstab, Fassaden- und Fenstergliederung sowie in Farbgebung anzupassen
- 4** Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll,  
1. weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägen oder  
2. weil sie von städtebaulicher, insbesondere stadt- und baugeschichtlicher oder baukünstlerischer Bedeutung ist.  
Als Teile baulicher Anlagen gelten auch Einfriedungen und Stützmauern.
- 5** Die Genehmigung erteilt gem. § 173 BauGB die Baupolizeibehörde (untere Bauaufsicht) im Einvernehmen mit der Gemeinde.
- 6** Ordnungswidrigkeit  
Ordnungswidrig handelt, wer ein Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne Genehmigung abbricht oder ändert (§ 21 Abs. 1, Ziff. 4 BauGB).  
Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- DM geahndet werden (§ 213 Abs. 2 BauGB)

#### Textliche Festsetzungen

##### Art der baulichen Nutzung

###### Kerngebiet (MK)

Das Kerngebiet (MK) nach § 7 BauNVO wird gemäß § 1 Abs. 4, 5, 6, und 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingegrenzt:  
Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO).  
Wohnungen sind erst ab dem 2. Obergeschoss zulässig.

##### Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kur (SO-Kur)

Im SO-Kur (1) Gebiet sind zulässig:  
1. spezifische Nutzungen wie Einrichtungen für medizinische und therapeutische Zwecke, Kurpensionen, Kurheime, Kliniken, Sanatorien  
2. Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
3. Wohnungen ab dem 2. Obergeschoss  
4. Büroräumlichkeiten und Räume für freie Berufe ab dem 1. Obergeschoss  
Ausnahmsweise können Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe bis max. 200 qm Geschossfläche pro Grundstück zugelassen werden.

Im SO-Kur (2) Gebiet sind zulässig:  
1. spezifische Nutzungen wie Einrichtungen für medizinische und therapeutische Zwecke, Kurpensionen, Kurheime, Kliniken, Sanatorien  
2. Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
3. Wohnungen ab dem 2. Obergeschoss  
4. Büroräumlichkeiten und Räume für freie Berufe ab dem 1. Obergeschoss  
Ausnahmsweise können Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe bis max. 200 qm Geschossfläche pro Grundstück zugelassen werden.

**Überbaubare Fläche**  
Ausnahmsweise können an den erhaltenen Gebäuden Blमारckstr. 6,8,10 an der Seite zum Rosengarten eingeschossige Anbauten (max. Tiefe 3 m) zugelassen werden. Die neu zu errichtenden Anbauten sind in ihrer Gestaltung, in Maßstab, Fassaden- und Fenstergliederung dem Hauptgebäude der vorhandenen Bebauung anzupassen.

**Verkehrsflächen**  
Ausnahmsweise kann im Bereich der privaten Verkehrsfläche Am Schliepsteiner Tor 57 die Aufstellung eines eingeschossigen Verkaufspavillons mit einer maximalen Grundfläche von 25 qm oder die Nutzung als Außenverkaufsfläche oder auch als Fläche für Außengastronomie mit entsprechender Möblierung zugelassen werden. Eine Erhöhung der privaten Verkehrsfläche ist nicht zulässig. Privat-Stellplätze oder Dauerstellplätze sind auf dieser Fläche nicht zulässig.  
Die private Verkehrsfläche wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Versorgungsträger und die Stadt und mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit belastet.

**1. Stellplätze und Garagen**  
1. 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 oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.  
2. Im SO-Kur (1)-Gebiet sind die oberirdischen 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 genehmigungsfrei mit einer 0,80 m dicken Erdabdeckung zu versehen und mit einem Flächenanteil von mindestens 30 % mit fachwurzelnden, heimischen Laubbäumen (z.B. Vogelbeere, Feldahorn) und Sträuchern (z.B. Hasel, Wildrose, Weißdorn) sowie ansonsten mit Grastflächen zu begrünen. Abgängige Pflanzen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

**Vorgartenfläche/private Grünflächen**  
Die festgesetzten Vorgartenflächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu begrünen. Die versiegelten Flächen dürfen insgesamt 30 % der festgesetzten Vorgartenflächen nicht überschreiten.

**Leitungsrechte zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger**  
Die Eigentümer der Flurstücke 7, 504 und 690 Flur 22 Gemarkung Bad Salzflen sind verpflichtet, in einem Abstand von 2,50 m ab Achse Regenwasserkanal keine Gebäude zu errichten oder sonstige Einwirkungen vorzunehmen, die den Bestand und die Betriebssicherheit des vorhandenen Regenwasserkanals gefährden können.

**Immissionsschutz**  
In dem Sondergebiet Kur sind die Schallorientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein Mischgebiet (50 dB tags, 50 dB nachts) einzuhalten. Die Nutzungen innerhalb des SO-Gebietes dürfen diese Werte nicht überschreiten. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

#### 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 - (BauONV) i. d. F. vom 7. März 1999 (GV NW S. 218) zuletzt geändert am 09. November 1999 (GVBl. NW 1999 Nr. 47 S. 622)
- Planzeichenverordnung 1999 (PlanZV 99) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1999 (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)
- Bundesdenkschutzgesetz (BDSchG) in der Neufassung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994)
- Gemeinderordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 668) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. März 1996 (GV NW S. 124) - GOV NW 2023
- Wasserrecht für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswasserrecht-LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV NW S. 820) / SOV NW 77
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 800), zuletzt geändert am 19. Oktober 1998 (BGBl. I 1998 S. 3178)
- Einzelhandelsklassen NW, gem. RdErl. d. Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, d. Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft u.d. Ministeriums für Bauwesen und Wohnen vom 07.05.1996 (SMBL NW Nr. 38 vom 20.06.1996, S. 922)

#### Hinweise

1. Wenn bei den Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche 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 Entdeckungsstelle der Wertigkeit 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. Um eine bauplanmäßige Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten dem Westfälischen Museum für Archäologie - hier im Auftrag: Lippsches Landesmuseum, Amode 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231/9925-0, Fax: 05231/9925-25, schriftlich mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

#### Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB:

- D** Bauliche Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- QSG IIIaC** Heilquellen-Sondergebiet Bad Oeynhausen - Bad Salzflen
- F** Fußweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Rosengarten“

#### Verfahrensvermerke

Entwurf Stadtplanungsamt in der Fassung vom 19.06.2001

Bad Salzflen, den 19.06.2001  
Anstalter

Die Darstellung des im Bebauungsplan ausgewiesenen Zustandes stimmt bis auf folgendes mit dem Katasternebene 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 10.10.01

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Bad Salzflen vom 22.03.2001 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluß ist am 18.03.2001 örtlich bekannt gemacht worden.

Bad Salzflen, den 22.03.2001  
Bürgermeister

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 05.02.2001 bis 03.03.2001 einschließlich, öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 25.12.2001 örtlich bekannt gemacht worden.

Bad Salzflen, den 22.12.2001  
Techn. Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzflen nach Prüfung der Anregungen am 22.12.2001 als Sitzung beschlossen worden.

Bad Salzflen, den 22.12.2001  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 25.12.2001 örtlich bekannt gemacht worden.

Bad Salzflen, den 25.12.2001  
Techn. Beigeordneter

STADT BAD SALZFLN  
Stadtplanungsamt

#### Bebauungsplan Nr. 0183/ "Alte Badehäuser / Rosengarten" Ortsteil Salzflen



#### Bestandsangaben

- Flurstücksgrenze
- gepl. Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Höhenlinie
- 70,0
- Bestandenes Wohngebäude ggf. mit Hausnummer
- Bestandenes Nebengebäude
- Geschossigkeit, z.B. I
- nach nicht eingemessen

