STADT BAD SALZUFLEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 0179

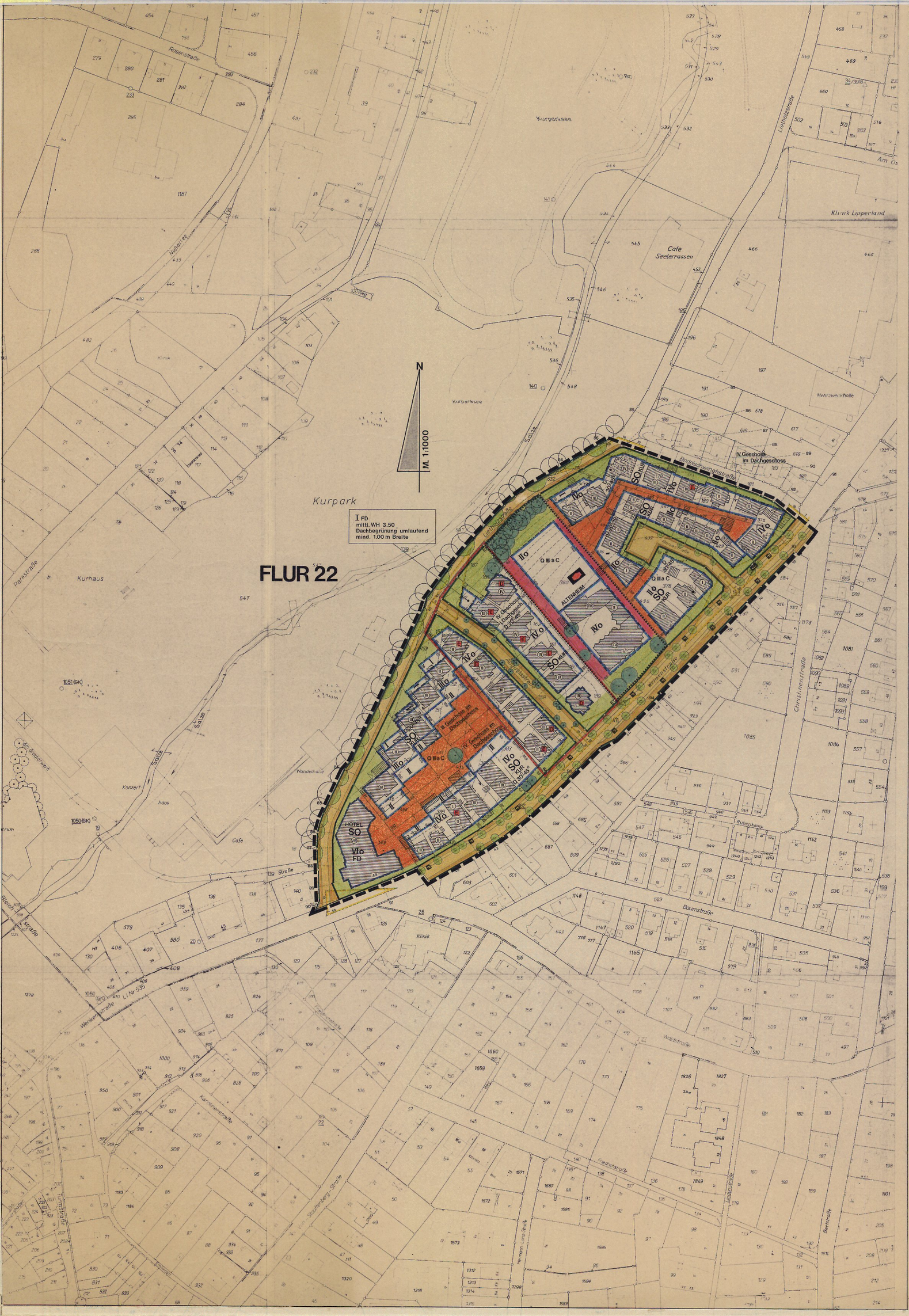
"AUGUSTASTRASSE"

PLANGRUNDLAGE: KATASTERKARTE M. 1:1000

1. AUSFERTIGUNG

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BUNDESBAUGESETZ

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER WENKENSTRASSE, BODELSCHWINGHSTRASSE, LIETHOLZSTRASSE



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Bauland sind die Grundstücksflächen innerhalb der Baulinien und Baugrenzen bzw. innerhalb der Begrenzung der Flächen für Garagen entsprechend der angegebenen Art und dem Maß der baulichen Nutzung und der vorgeschriebenen Bauweise überbaubar. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind farbig angelegt

WR	Reines Wohngebiet	GE	Gewerbegebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet	GEN	Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung
WB	Besonderes Wohngebiet	GI	Industriegebiet
MI	Mischgebiet	SO KUR	Sondergebiet mit Angabe der Zweckbestimmung wie z.B. Kurgebiet
MK	Kerngebiet		

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II	Zwingende Zahl der Vollgeschosse z.B. 2 Vollgeschosse	0.4	Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0.4
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. bis zu 2 Vollgeschossen	(0.8)	Geschoßflächenzahl (GFZ) z.B. 0.8
III – V	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze	3.0	Baumassenzahl (BMZ) z.B. 3.0
II,	Das oberste Vollgeschoß muß im Dachraum liegen		

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

	Baulinie	o	offene Bauweise
	Baugrenze	g	geschlossene Bauweise
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	E	Nur Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche	ED	Nur Einzel- u. Doppelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen zul.
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Vorgarten-	H	Nur Hausgruppen zulässig
		RH	Nur Reihenhäuser zulässig

GEMEINBEDARFSFLÄCHE

Flächen für den Gemeinbedarf mit Angabe der Nutzung wie

	Schule		Soziale Gebäude und Einrichtungen
	Kirchliche Gebäude und Einrichtungen		Kulturelle Gebäude und Einrichtungen
	Post		

VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenverkehrsfläche		Straßenbegrenzungslinie soweit sie nicht mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt
	Verkehrsberuhigte Bereiche gem. § 42a Abs. 4a STVO		Einfahrt
P	öffentliche Parkplätze		Einfahrtsbereich
F	Fußweg		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

VERSORGUNGSFLÄCHEN / HAUPTLEITUNGEN

Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen oder für die Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen wie z.B.

T Kabelnetzstation

G Gasdruckreglerstation

Oberirdische Versorgungsleitungen

Unterirdische Versorgungsleitungen wie z.B. E - Elektrizität A - Abwasser

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (ggfls. privat)

	Grünfläche		Sportplatz
	Friedhof	T	Spielplatz
	Parkanlagen		

WASSERFLÄCHEN, LANDWIRTSCHAFT, SCHUTZFLÄCHEN U.A.

	Wasserfläche		Forstwirtschaft
	Flächen für Aufschüttungen		Flächen z. Anpflanzen v. Bäumen u. Sträuchern
	Flächen für Abgrabungen		Fläche z. Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern
	Fläche für die Landwirtschaft		
o	Pflanzgebot für standortgerechte Bäume		
	für standortgerechte Sträucher		
	Erhaltungsgebot für Bäume		
	für Sträucher		

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

FD	Flachdach	H	Höhe baulicher Anlagen Wandhöhe gem. § 6 BauONW
SD	Satteldach	FH	Firsthöhe
WD	Walmdach		
z.B. 45°	Dachneigung		
	Hauptfirstrichtung		Durchgänge, Durchfahrten, Arkaden
Ga	Garage	GF1	mit Geh-, Fahr- o. Leitungsrecht
TGa	Tiefgarage		zu belastende Fläche
GGa	Gemeinschaftsgarage		Aufschüttung
St	Stellplätze		Abgrabung
GSt	Gemeinschaftsstellplätze		Stützmauer
	Von der Bebauung freizuhaltende Fläche und ihre Nutzung		freistehende Mauer

z.B. 85.0m ü.NN

Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Flächen sind von Gegenständen baulichen Anlagen und Bewuchs von 0.70 bis 2.50 Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen. Einzeln stehende Bäume können zugelassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im SO Gebiet sind nur Nutzungen gestattet, die Kurzwecken dienen, wie Kurpensionen, Kurheime, Kliniken, also Beherbergungsbetriebe für einen wechselnden Personenkreis mit Fremdversorgung sowie sonstige Einrichtungen für medizinische und therapeutische Zwecke. Der Einbau von Kochgelegenheiten in den einzelnen Räumen, Appartements ist unzulässig. Wohnungen sind nur insoweit, als sie für Eigentümer, Pächter und Personal erforderlich sind, zulässig.

Die Erstellung von Gebäuden, die reinen Wohnzwecken dienen, ist als Ausnahme auf solchen Grundstücken zulässig, die infolge ihrer geringen Grundstücksgröße eine Nutzung für Kurzwecke ausschließen.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO über 30 cbm und Schwimmbecken über 100 cbm Rauminhalt sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

Tiefgaragen sind unter Erdgleiche, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, zulässig. Ihre Oberfläche ist vollständig einzugrünen.

Gestalterische Festsetzungen gem. § 81 der BauO NW

Im SO (Kur) sind nur Gebäude mit einer Straßenlänge von max. 28,00 m zulässig. Werden Einfriedigungen vorgesehen, so dürfen diese zur Verkehrsfläche und seitlich bis zur Überbauten Grundstücksfläche bzw. in Verlängerung der nächsten Baugrenze auf die seitlichen Grundstücksgrenzen nicht höher als 0,70 m sein. Massive, undurchsichtige Einfriedigungen sind nicht zulässig.

Die Flächen der Vorgärten an der Wenkenstraße, Augustastraße, Annastraße, Bodelschwinghstraße und der Lietholzstraße dürfen max. 30 % ihrer Grundfläche versiegelt (gepflastert) werden.

Die mittlere Wandhöhe darf bei

eingeschossiger Bebauung max. 4,00 m
zweigeschossiger Bebauung max. 6,60 m
dreigeschossiger Bebauung max. 9,15 m
viergeschossiger Bebauung max. 10,45 m

die nachfolgend festgelegten Bezugspunkte nicht überschreiten.

Für die II- und IVgeschossige Bebauung an der Wenkenstraße ist O. K. Fahrbahn der Wenkenstraße.

für die IIgeschossige Bebauung an der Annastraße ist O. K. Fahrbahn Annastraße Bezugshöhe.

Für die IVgeschossige Bebauung an der Augustastraße wird der Bezugspunkt von O. K. Fahrbahn der Augustastraße festgelegt, wobei die Wandhöhe parallel zur Augustastraße gemessen wird.

Für die IVgeschossige Bebauung an der Bodelschwinghstraße wird der Bezugspunkt von O. K. gewachsenem Boden festgelegt, wobei die Wandhöhe parallel zur Bodelschwinghstraße gemessen wird.

Für die I-, II- und IIIgeschossige Bebauung an der Lietholzstraße und die IIgeschossige hintere Bebauung im Anschluß der Bebauung der Wekenstraße wird als Bezugspunkt O. K. gewachsener Boden festgelegt.

Dachaufbauten sind nur bei über 40° geneigten Dächern bis 1/3 der Dachlänge zulässig und dürfen eine max. Höhe von 1,60 m, gemessen von der Dachhaut, nicht überschreiten.

Für Außenwandflächen dürfen keine glasierten oder polierten Materialien verwendet werden.

Fahrzeughallenschiebetüren dürfen die Dachfläche nicht überragen.

Einfriedigungen, Stützmauern, Außentreppen sowie Treppengeländer sind, soweit sie historischen Charakter haben, zu erhalten. Im Übrigen sind sie aus Naturstein bzw. Holz herzustellen bzw. zu erhalten. Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen zu benachbarten Grundstücken dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten und müssen durchlässig sein. Zugelassen sind Zäune aus Holz oder lebende Hecken, auch in Verbindung mit einem Maschendrahtzaun.

Ständige Standorte von Abfallbehältern sowie Lagerplätze sind durch geeignete bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so anzulegen und zu gestalten, daß sie nicht einsehbar sind.

Antidüngeanlagen müssen von der Traufe einen Abstand von mindestens 1,50 m und vom Ortgang einen Abstand von mindestens 2,50 m einhalten. Sie sind mindestens 6,00 m hinter der Straßenfront anzubringen.

Für Hofeinfahrten und Höfe, welche vom öffentlichen Verkehrsraum eingesehen werden können, sind - soweit nicht Grünflächen bestehen - Pflasterbeläge zu verwenden. Alte Pflastermuster (z. B. Kopfsteinpflaster) sind wie charakteristisch für das historische Stadtbild in ihrer ursprünglichen Art instandzuhalten oder entsprechend zu erneuern.

Gestalterische Festsetzungen für den Bereich der Erhaltungssatzung sowie für die erhaltenswerten Gebäude außerhalb des V. v. Satzungsbereiches anzuwenden sind:

1. Baukörper

Baukörper müssen sich hinsichtlich Firstrichtung, der Firsthöhe, Traufhöhe, Geschoßhöhe und Sockelhöhe an die prägende Nachbarbebauung anpassen und dürfen der charakteristischen Eigenart des Straßenbildes nicht widersprechen. Insbesondere sind für die Anpassung an die Nachbarbebauung die vorgegebenen typischen Proportionen und räumlichen Abmessungen maßgebend.

2. Dachlandschaft

Liegende Dachfenster sind nach Anzahl und Größe (höchstens 0,2 qm) nur insoweit zulässig, als sie zur Schornsteinreinigung und Dachinstandsetzung unbedingt benötigt werden und soweit sie nicht das Straßenbild bzw. den Baukörper gestalterisch beeinträchtigen.

Die Dacheindeckung bzw. ihre Erneuerung hat ausschließlich mit Hohlpfannen oder Doppelmuldenfalzziegeln nach DIN 456 zu erfolgen.

Kragdächer, Windschutz- oder Eingangsüberdachungen über Fenstern und Türen sind bei Baudenkmälern und erhaltenswerten Gebäuden nicht zugelassen. Bei Neubauten sind Vordächer bzw. Eingangsüberdachungen nur dann zulässig, wenn deren Anordnung das Gesamtbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt.

3. Fassaden

Die bestehenden Proportionen und Gliederungen der Fassaden sind, sofern sie dem historischen Charakter des Kurgebietes entsprechen, beizubehalten bzw. den charakteristischen Fassadengliederungen anzupassen. Fassadenverkleidungen sind nicht zugelassen.

Häuserfassaden müssen mit ihren tragenden Konstruktionselementen bis in das Erdgeschoß erkennbar sein. Sofern eine Neugestaltung der Fassade zulässig ist, sollen durchgehende senkrechte und waagerechte Gliederungselemente zurückhaltend angewandt und vorgegebene Maßbereiten erhalten bleiben.

Für Fassadenöffnungen werden hochrechteckige bis quadratische Formate vorgeschrieben. Dies gilt auch für Fensteröffnungen im Erdgeschoßbereich. Die Fassadenöffnungen sind in Größe und Proportion auf das einzelne Gebäude und seinen Maßstab abzustimmen.

Fenster, Fensterläden, Türen und Tore sind in Holz auszuführen. In Anpassung an die historischen Fassaden ist die Sprossenteilung der Fenster sowie die Unterteilungen von Türen zu erhalten. Bei der Erneuerung von Fenstern und Türen ist der ursprüngliche Bestand einer Teilung in Holz beizubehalten. Sichtbare Metallelemente o. ä. sind nicht zulässig.

Fenster, Türen und ihre Gliederungen müssen in einem guten maßstäblichen Verhältnis zum Baukörper stehen. Die Ausführung hat sich der Gesamtansicht stilgerecht einzufügen.

4. Materialien und Farben

Die Fassaden der Baukörper sind in Werkstoff und Farbe aufeinander abzustimmen und mit einem glatten Putz zu versehen. Unzulässig ist die Verwendung von glasierten Klinkern, Glasbausteinen, Waschbetonelementen, Kunststoff, Metall oder ähnlich wirkenden Baustoffen. Glatte, seidenmatte oder glänzende Oberflächen sind nicht zugelassen.

Fassaden sind farblich so zu gestalten, daß die Farbtöne dem historischen Charakter des Kurgebietes entsprechen. Die mit Putz, Stein oder Verbretterung versehenen Fassadenflächen dürfen nur matte Farbanstriche erhalten. Bei Baudenkmälern und erhaltenswerten Gebäuden sind die Putzflächen mit echten Mineralfarben zu streichen. Glänzende und seidenmatte Anstriche sind nur für die Fenster, Dachrinnen und Fallrohre gestattet. Die Farbgestaltung ist in jedem Einzelfall mit der Stadt abzustimmen. Die Farbgebung hat historische und originale Farbbefunde oder Farbüberlieferungen zu berücksichtigen.

Besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig; Werbeanlagen für Dritte (Reklametafeln etc.) sind unzulässig.

1. Soweit Werbeanlagen und Warenautomaten den bauordnungsrechtlichen Vorschriften entsprechen, müssen sie darüber hinaus in Anzahl, Größe, Art und Form auf das Ortsbild Rücksicht nehmen sowie sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung dem Bauwerk unterordnen, an dem sie angebracht werden. Werbeanlagen und Warenautomaten dürfen wesentliche Teile der Fassade nicht verdecken oder überschneiden. Serienmäßig hergestellte Werbeanlagen für Firmen oder Markenwerbung sind unzulässig.

2. Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flächenwerbung) dürfen nur in Form von Einzelbuchstaben in einer max. Schriftöhöhe von 0,40 m angebracht werden. Die Gesamtlänge der Buchstaben hat sich der Neugestaltung anzupassen. Werbeanlagen mit senkrecht untereinanderstehenden Buchstaben dürfen nicht verwendet werden.

3. Schlichte Kragtransparente und Kragschilder sind nur ausnahmsweise bis zu einer Größe von insgesamt 0,35 qm (beidseitig) gestattet. Sie müssen grundsätzlich unbeleuchtet sein. Je Hausfassade ist jeweils nur eine Werbeanlage, für mehrere Geschäfte in einem Haus höchstens zwei Flachwerbeanlagen, zulässig.

4. Werbeanlagen haben mindestens 15 cm Abstand zur Unterkante von Fenstern des ersten Obergeschosses einzuhalten, darüber sowie an nicht der Straße zugewendeten Gebäudeteilen, an Einfriedigungen, Außentreppen, Balkonen, auf privaten Grünflächen und auf Dächern sind sie nicht zugelassen. Wichtige Gestaltungselemente der Fassade dürfen nicht verdeckt werden. Außerhalb der Werbeanlagen zu sonstigen Gestaltungselementen und Bauteilen einen ausreichenden Abstand einzuhalten.

5. Freistehendestellte Antennen und ähnliche Einrichtungen sowie Fahnen zum Zwecke der Werbung sind nicht zulässig. Ebenso sind freistehendestellte Schaukästen und offene Verkaufsschalter grundsätzlich unzulässig.

Hinweis:

Die besonderen Auflagen und Weisungen des Denkmalpflegeamtes des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe aufgrund von weitergehenden Denkmalpflegerischen Bestimmungen bleiben unberührt. Bei Maßnahmen (einschl. Instandsetzungsarbeiten) an denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäuden ist das Benehmen mit dem Denkmalpfleger des Landschaftsverbandes von Westfalen-Lippe erforderlich.

Ausnahmen von den nicht zwingenden Vorschriften können zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die für die Ausnahmen festgelegten Voraussetzungen vorliegen. Von zwingenden Vorschriften kann Befreiung erteilt werden, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Vor Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung ist das Denkmalpflegeamt des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe einzuschalten.

Wenn bei Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodenpflege - hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum Detmold (Tel.: 0 52 31/2 52 32) - anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verstöße gegen die gem. § 81 BauONW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen werden gemäß § 79 (1) Nr. 14 als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

BESTANDSANGABEN

70.0	Höhenlinie		Vorhandene Gebäude ggfls mit Haus-Nr. und Geschosszahl
	Gemarkungsgrenze		Vorhandene Gebäude noch nicht eingemessen
	Flurgrenze		
	Flurstücksgrenze		
	Geplante Flurstücksgrenze		

GEMARKUNG: SALZUFLEN
FLUR: 22
Größe des Plangebietes ca. 4,5 ha

RECHTSGRUNDLAGEN Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253)
Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, ber. BGBl. I S. 3617, zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949)
§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.6.1984 (GV NW 1984 S. 419) in Verbindung mit § 5 der Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 24.11.1982 (GV NW. 1982 S. 753)
Baunutzungsverordnung (Bau NVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 BGBl. I S. 1763)
Bundesimmissionsschutzgesetz vom 15.3.1974 (BGBl I S. 721 u. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.3.1980 (BGBl I S. 373)
§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.8.1984 (GV NW 1984 S. 475, SGV NW 2023)
Planzeichenverordnung 1981 (PlanzV 81) i.d.F. der Bekanntmachung vom 30.7.1981 BGBl I S 833)

ENTWURF: Stadtplanungsamt Bad Salzuflen, den 27.3.1989
Fassung vom: 7.9.88 Amtsleiter

Die Darstellung des im Bebauungsplan als vorh. ausgewiesenen Zustandes stimmt mit dem Katastermachweis überein, bis auf die mit einem * versehenen Gebäude.
Diese sind lediglich nachrichtlich übernommen und im Kataster noch nicht nachgewiesen.
Ein Feldvergleich wurde nicht durchgeführt.
Der Nachweis der vorh. Gebäude ist daher evtl. nicht vollständig.
Es wird bescheinigt, daß d. Festlegung d. städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Kreis Lippe Katasteramt
Detmold, den 19.9.1988
Kreisobervermessungsrat

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Bad Salzuflen vom 24.4.1985 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 10.5.1985 ortsüblich bekanntgemacht.
Bad Salzuflen, den 8. NOVEMBER 1988
Bürgermeister
Stadtdirektor

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 21.11.1988 bis 30.12.1988 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 10.11.1988 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Bad Salzuflen, den 4. JANUAR 1989
Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen am 8. MÄRZ 1989 als Satzung beschlossen worden
Bürgermeister i.V.
Stadtdirektor
Bad Salzuflen den 19. JUNI 1989

Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 11 Baugesetzbuch am 1.8.1989 angezeigt.
Siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom 29.9.89
A.Z. 35.21.11-62.05.110
Der Regierungspräsident im Auftrage
Detmold, den 6.9.89

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens dieses Bebauungsplanes ist gem. § 12 BauGB am 25.10.1989 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen den 22. AUGUST 1990
Stadtdirektor

Änderung

NACHRICHTLICHE HINWEISE

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

L	Landschaftsschutzgebiet	E	Einzelanlage unter Denkmalschutz
N	Naturschutzgebiet	D	Denkmalschutzbereich
QV	Quellenschutzgebiet Zone zB IV Die Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen-Bad Salzuflen vom 16.7.1974 ist zu beachten	E	zu erhaltende Gebäude
		E	Bereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

BEBAUUNGSPLAN NR. 0179