STADT BAD SALZUFLEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 0164/I "THERAPIEZENTRUM"

1. AUSFERTIGUNG

Erläuterungen

Lage des Geltungsbereichs
Bismarckstraße, Südgrenze Parkplatz Roseneck, Sophienstraße, Ostgrenze der Flurstücke 1744, 636, Flur 29, u. 663, 679, 678, Südgrenze 677 Flur 22, Salinenstraße, Südgrenze 1219.

Gemarkung Salzuflen

Größe des Geltungsbereichs ca. 2,04 ha

Kartengrundlage Vergrößerung der Katasterkarte M. 1 : 1000 auf M. 1 : 500

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993), BGBl. I S. 466)

Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993), BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GV NW 1984 S. 419 ber. S. 532), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW 1989 S. 432)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW 1994 S 666, SGV NW 2023).

Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- SO Kur — Sondergebiet für Kurzwecke
- V — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GRZ — Grundflächenzahl
- Baufeld
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- o — offene Bauweise
- b — besondere Bauweise (s. Textl. Festsetzung Nr. 4.0)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Öffentliche Parkfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Hinweise Nr. 1. und 2.)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen
- St. — Stellplätze
- TGA — Tiefgarage
- E — erhaltenswerte Gebäude
- Versorgungsanlage Zweckbestimmung: Elektrizität
- Fernwärme

Textliche Festsetzungen

1.0 Das Sondergebiet Kur (SO-Kurgebiet § 11 (2) Bau NVO wird wie folgt festgesetzt:

1.1 Im Sondergebiet Kurgebiet (SO-Kurgebiet) sind nur Nutzungen gestattet, die Kurzwecken dienen, wie Kurpensionen, Kurheime, Kliniken, also Beherbergungsbetriebe für einen wechselnden Personenkreis mit Verabreichung sowie sonstige Einrichtungen für medizinische und therapeutische Zwecke.

1.2 Im SO-Kurgebiet ist auch eine Kurhotel-Nutzung in Sinne des Kurgebietes für einen wechselnden Personenkreis zulässig. Über die Kurhotel-Nutzung hinausgehende andere übliche Hotel-Nutzungen wie z. B. Tagungen oder besondere öffentlichkeitswirksame Veranstaltungen sind unzulässig.

1.3 Im SO-Kurgebiet sind Wohnungen nur insoweit zulässig, als sie für Eigentümer, Pächter und Personal erforderlich sind.

1.4 Im Sondergebiet – Kurgebiet ist ein Blockheizkraftwerk zulässig.

2.0 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig.

3.0 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche und den hierfür ausgewiesenen Fläche zulässig.

4.0 Für die Bauweise (b) gemäß § 22 BauNVO gilt, daß Gebäude eine Länge von 55 m überschreiten dürfen.

5.0 Die festgesetzte öffentliche Grünfläche an der Sophienstraße darf für Fuß- und Aufstellen benutzt werden.

6.0 Schallschutzmaßnahmen
Im Bereich der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an den bewilligt Gebäuden (z.B. in Form von Schallschutzfenstern, vorgelagerten Wintergärten, entsprechende Grundrißanordnung etc.) zu treffen. Grundlage ist das Schallgutachten vom 29.11.1993 des Ing.-Büros Dr. Benkenbaer.

7.0 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind neu anzulegende private Zufahrten, Stellplätze und Feuerwehrzufahrten aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn andere gesetzliche Vorschriften dem entgegenstehen (wie z.B. beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen).

8.0 Bepflanzung

8.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 ist der Böschungsbereich östlich der Bismarckstraße zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baukörper, der nicht mit Bäumen bepflanzt ist, zu bepflanzen. Es sind hierzu nur standortgerechte, einheimische Laubbäume wie z.B. Eichen, Buchen, Linden anzupflanzen.

8.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist pro 4 Stellplätze auf den befestigten Grundstück mindestens 1 standortgerechter Baum auf der Stellplatzfläche anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

8.3 Innerhalb der festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Gehölze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Pflanzen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

8.4 Dachbegrünung
Die Dachflächen oder ebenen Anlagen im Bereich des Therapiezentrums sind gem. § 9 (1) Nr. 25a i.V.m. Nr. 20 BauGB mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Abgängige Pflanzen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

8.5 Fassadenbegrünung
Die Fassaden der baulichen Anlagen sind gem. § 9 (1) Nr. 25a i.V.m. Nr. 20 BauGB mit standortgerechten Rankenpflanzen, wie in der nachfolgenden Pflanzliste beispielhaft aufgeführt, zu begrünen.
Pflanzliste, Wilder Wein, Clematis, Efeu, Schlingknöterich, Rispen, Geißblatt.

8.6 Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in der auf der baurechtlichen Schlußabnahme der baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode abzuschließen.

Örtliche Bauvorschriften

1. Für das Grundstück Salinenstr. 5 ist die Dachform den vorhandenen nach des Altbaus (Mansarddach) dimensionen. Die Traufhöhe wird gem. Schemaschnitt festgesetzt. Sie beträgt 24,0 m.

2. Baugrenzüberschreitung für Balkon und Erker ist die max. 2,00 m Tiefe zulässig.
Es sind nur Einzelbalkone mit einer Breite von max. 3,00 m zulässig.
Überschreitung der Baugrenze für eine Terrasse in SO auf den südöstlichen Grundstücksteil ist bis max. 1,50 m zulässig.

3.0 Werbeanlagen

3.1 Soweit Werbeanlagen und Warenautomaten den bauordnungsrechtlichen Vorschriften entsprechen, müssen sie farblich hinaus in Anzahl, Größe, Art und Form auf das Gebäude Rücksicht nehmen, sowie nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung die Baukunst unterordnen, so dem sie angebracht werden. Werbeanlagen und Warenautomaten dürfen wesentliche Teile der Fassade nicht verdecken oder überschneiden.

3.2 Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen (Flächenwerbung) dürfen bei im Form von Einzelbuchstaben nicht mehr als 0,40 m Schriftbreite von 0,40 m angebracht werden. Die Gesamtlänge der Buchstaben hat sich der Baugestaltung anzupassen. Werbeanlagen mit senkrecht unterteilender stehenden Buchstaben sind nicht zulässig.

3.3 Beleuchte Kragtransparente und Kragschilder sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 0,75 m² (beidseitig) gestattet. Je Hausfassade ist jeweils nur eine Werbeanlage. Für mehrere Geschäfte in einem Haus höchstens zwei Flächenwerbungen zulässig.

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

3.5 Freiaufgestellte Antennen und ähnliche Einrichtungen sowie Fahnen zum Zwecke der Werbung sind nicht zulässig. Ausnahmen sind freiaufgestellte Schaukästen nicht zulässig.

FIRSTHÖHE 24,0
DG 2
DG 1 U
OG R
EG R
KG UG T
SCHEMA-SCHNITT GEBÄUDE SALINENSTR. 5

Bestandsangaben

- Flurstücksgrenze
- gepl. Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze
- 70,0 — Höhenlinie
- Vorhandenes Wohngebäude ggfls mit Hausnummer
- Vorhandenes Nebengebäude
- Geschossigkeit, z.B. I
- noch nicht eingemessen

Verfahrensvermerke

ENTWURF Stadtplanungsamt, Fassung vom 22.12.1994

Bad Salzuflen, den 22. 12. 1994 — Amtsleiter

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 stadtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist
Stand der Kartengrundlage vom 4.6.94

Kreis Lippe, Katasteramt
Detmold, den 30. Jan. 1995
Kreisvermessungsamtsrat

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Bad Salzuflen vom 10.02.1993 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluß ist am 25.05.1993 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Salzuflen, den 15. Februar 1995 — Bürgermeister — Stadtdirektor

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 05.09.1994 bis 05.10.1994 einschließlich, öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 25.08.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Salzuflen, den 15. Februar 1995 — Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen am 18.01.1995 als Satzung beschlossen worden.

Bad Salzuflen, den 15. Februar 1995 — Bürgermeister — Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 11 BauGB am 6.4.1995 angezeigt / ~~zur Genehmigung vorgelegt~~ worden.

Bad Salzuflen, den 25. Juli 1995 — i.V. — Stadtdirektor

Diese Plan wurde gem. § 11 der Baunutzungsverordnung vom 6. APR. 1995 mit Verfügung vom 12. JUNI 1995 Registriernummer
Detmold, den 14. Juli 1995
Az.: 35.21.11 – 0164/I-2
Bezirksregierung Im Auftrag

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / ~~die Erteilung der Genehmigung~~ dieses Bebauungsplanes ist gem. § 12 BauGB am 10.07.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Salzuflen, den 25. Juli 1995 — i.V. — Stadtdirektor

Nachrichtliche Übernahme

Q — Schutzgebiet für Grund – u. Quellwassergewinnung Zone IIaC. Die Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen ist zu beachten.

E — Erhaltungsbereich gem. Satzung der Stadt Bad Salzuflen vom 07. Mai 1981

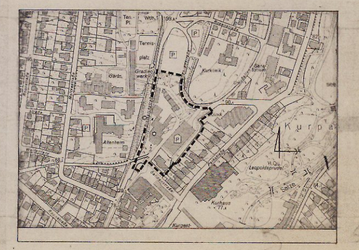
Hinweise

4.0 Hinweise

4.1 Altstandorte
Für die Altstandorte auf den Flurstücken 1764, 1216, 1614 und 1748 sind gemäß städtebaulichen Vertrag zwischen der Eigentümerin der Grundstücke und der Stadt Bad Salzuflen vor Erteilung einer Baugenehmigung Bodenuntersuchungen und bei Bedarf Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

4.2 Werden bei Erdarbeiten in Flurgrünen Auffälligkeiten, Verfärbungen, Geruchsprobe etc. im Bodenaufbau angetroffen, so ist unverzüglich die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Lippe zu informieren.
Belastete Bodenbereiche sind gut zu kennzeichnen.

4.3 Wenn bei den Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tongefäßen, Metallfunde, Steine, Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege hier in Auftrag: Lippischer Landesmuseum in Detmold anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

STADT BAD SALZUFLEN
Stadtplanungsamt

BEBAUUNGSPLAN NR.0164/I "THERAPIEZENTRUM"
ORTSTEIL SALZUFLEN