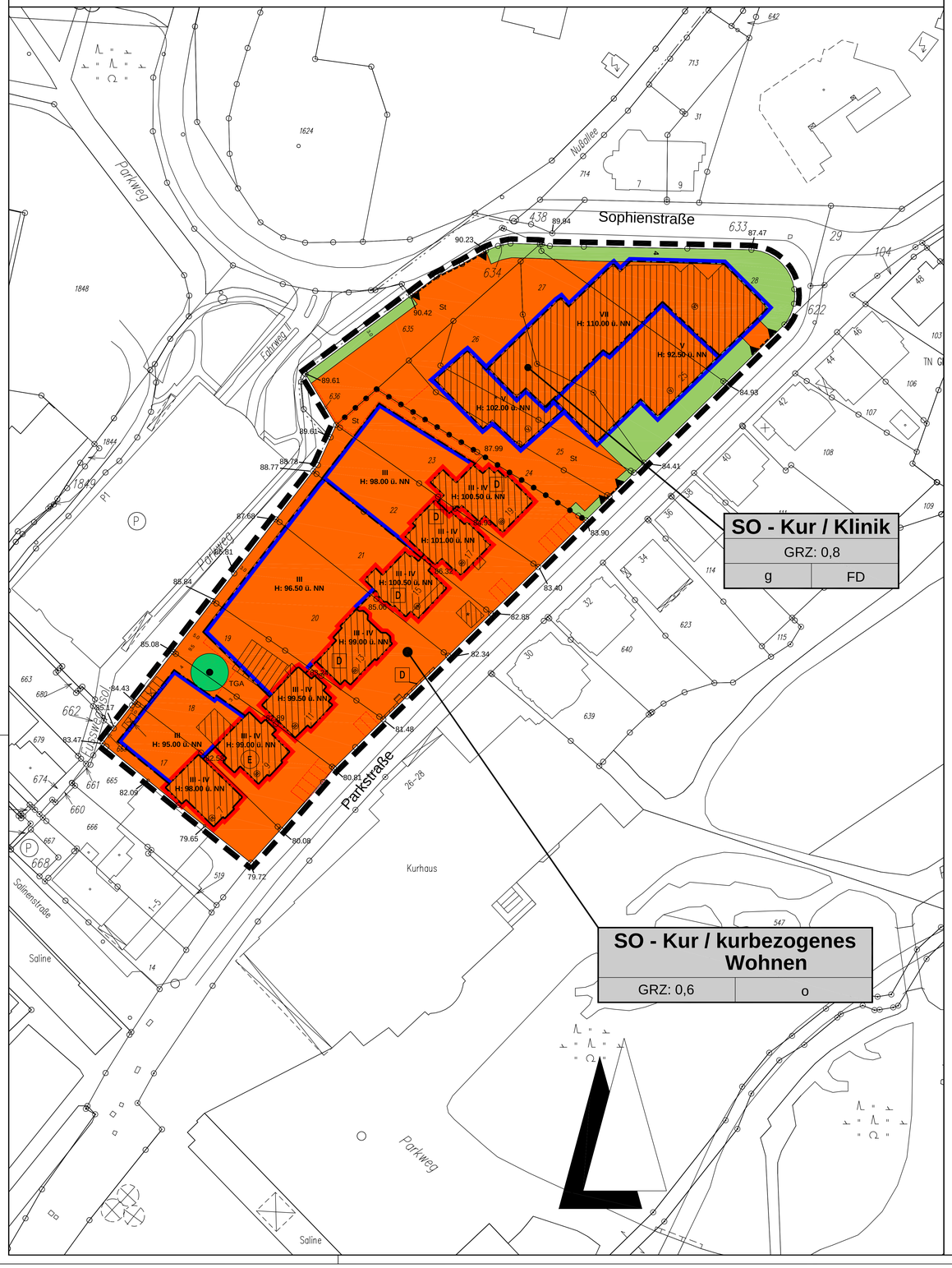
STADT BAD SALZUFLEN

6. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 0164 "Parkstraße" Ortsteil Bad Salzuflen



Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- Bundesbodenschutzgesetz; Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880)
- Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (G.V.NRW S. 255).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666).
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV NW S. 926 / SGV NW 77)
- Abstandserlass NRW, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (V B 5 - 8804.25.1) vom 02. April 1998 (MBl. Nr. 43 vom 02. Juli 1998 S. 744)
- Einzelhandelserlass NRW , 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 Bauen und Wohnen vom 07.05.1996 (SMBL.NRW. Nr. 38 vom 20.06.1996, S.922)

jeweils in der aktuell gültigen Fassung

Erläuterungen

Lage des Geltungsbereiches (s. Übersichtsplan):
Der Geltungsbereich der 5. Änderung wird begrenzt durch die Parkstraße im Südosten, die Sophienstraße im Norden und das öffentliche Parkhaus Sophienstraße im Nordwesten.

Gemarkung: Bad Salzuflen
Größe des Geltungsbereiches: ca. 1,4 ha
Katastergrundlage: Kataster Maßstab 1:1000, Flur 22 vergrößert auf 1:500

LEGENDE:

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung (s. textl. Festsetzungen)

SO — **Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Kur/Klinik" (§ 11 (2) BauNVO)**

SO — **Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Kur / kurbezogenes Wohnen" (§ 11 (2) BauNVO)**

Maß der baulichen Nutzung (§16 BauNVO)

GRZ: 0,6 — **Grundflächenzahl, z.B. 0,6** (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO) s.textl. Festsetzung
VII — **Anzahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze** (§ 16 (2) Nr.3 BauNVO)
III-IV — **Anzahl der Vollgeschoße als Mindest- bzw. Höchstgrenze** (§ 16 (2) Nr.3 BauNVO)

H: 98,5 ü. NN — **max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen über NN**

Bauweise, überbaubare Fläche

g — **geschlossene Bauweise** (§ 22 (3) BauNVO)

o — **offene Bauweise** (§ 22 (4) BauNVO)
(s. textl. Festsetzung)

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

Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr.4 BauGB) (s. auch textl.Festsetzung)

TGA — **Fläche für Tiefgaragenanlagen**

St — **Flächen für Stellplätze**

festgesetzter Bereich für Ein- und Ausfahrten

Sonstige Planzeichen

E — **erhaltenswertes Gebäude (gem. § 172 BauGB)**

zu erhaltender Laubbaum
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

vorhandene Laubbäume
(s. textliche Festsetzung zu Ersatzpflanzungen)

private Grünfläche/Vorgarten (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
(s. textl. Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) BauNVO)

II. Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW

FD — **zulässige Dachform, Flachdach**

III. Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kur/Klinik
Im "Sondergebiet Kur/Klinik" 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 Zecke.
Wohnungen sind nur insoweit zulässig, als sie für Eigentümer, Pächter oder Personal erforderlich sind.

2. Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kur/kurbezogenes Wohnen
zulässig sind:
a) kurspezifische Nutzungen wie Einrichtungen für medizinische und therapeutische Zwecke sowie Kurpensionen, Kurheime, Kliniken, also Beherbergungsbetriebe für einen wechselnden Personenkreis mit Fremdversorgung mit mindestens 50 % der grundstücksbezogenen Geschossfläche.
b) Wohnungen mit Serviceeinrichtungen wie zum Beispiel "Boardinghouse" o.ä. für einen wechselnden Personenkreis bis zu 20 % der grundstücksbezogenen Geschossfläche.
c) Ferienwohnungen bis zu 30% der grundstücksbezogenen Geschossfläche.
d) ,Wohnanlagen des betreuten Wohnens" mit Serviceeinrichtungen
e) Dienstleistungs-, Gastronomie- und Einzelhandelsbetriebe bis max. 200 qm Geschossfläche pro Betrieb und Grundstück in Verbindung mit den zulässigen Nutzungen gemäß Nr. a bis d

Maß der baulichen Nutzung

1. Die zulässige Grundflächenzahl darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Tiefgaragenanlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.
2. Die festgesetzten privaten Grünflächen / Vorgärten sind Bestandteil des Baugrundstückes und können für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung herangezogen werden.

Bauweise

1. Bei festgesetzten Baulinien sind in der offenen Bauweise zur Herstellung bzw. Erhaltung von Trauf- oder Giebelgassen auch Gebäude mit verringerten seitlichen Grenzabständen zulässig. Ansonsten gelten die Bestimmungen für die offene Bauweise
2. Bei den denkmalgeschützten Gebäuden ist ein Übergangsbereich von mindestens 3.0 m Tiefe als transparentes (verglastes) Bindeglied zu der rückwärtigen Bebauung zu gestalten. Diese Zwischentrakte sind in ihrer Höhe nur bis zur Trauflinie der vorhandenen Gebäude zulässig.

Stellplätze, Garagen, Zufahrten

1. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind gemäß §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den festgesetzten Flächen zulässig.
2. Begrünung von Stellplatzflächen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB
   Pro 4 offene Stellplätze ist ein heimischer standortgerechter großkroniger Laubbaum anzupflanzen: Stammumfang mind. 20 cm, Hochstamm, wie z. B. Ahorn, Eiche,
   Die Bäume sind in einem offenen Pflanzbeet zu pflanzen (Pflanzfläche mind. 6,0 m).
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 gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.
4. Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen. Anzupflanzende Gehölze sind zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.
5. Im Bereich des Baugebietes SO-Kur / kurbezogenes Wohnen ist je Grundstück lediglich eine Zufahrt von der Parkstraße in einer Breite bis max. 5,0 m zulässig.

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

1. Als Ersatz für die vorhandenen Laubbäume auf den Flurstücken 17 und 18, Flur 22 (Parkstraße 7 und 9) sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
2. Die Versiegelung der Vorgärten durch Zufahrten, Terrassen etc darf in dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kur/kurbezogenes Wohnen 30 % nicht überschreiten.

Zuordnung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Den Grundstücken auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, wird eine von der Gemeinde bereit gestellte Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet. Es handelt sich dabei um eine Teilfläche aus dem Flurstück 160, Flur 5, Gemarkung Ehrsen-Breden in einer Größe von ca. 8.000 qm.
Für das errechnete Ausgleichsdefizit in Höhe von insgesamt 4.700 Punkten wird eine 1.175 qm große Ackerfläche im Uferbereich der Bega mit Standortgerechten, einheimischen Landschaftsgehölzen bepflanzt.
Die Maßnahmen werden gemäß § 135 a Abs 2 BauGB von der Gemeinde an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer der Grundstücke durchgeführt.

Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW)

Vollgeschosse/Staffelgeschoss
Bei mehr als zwei Vollgeschossen ist in der abweichenden Bauweise das oberste Geschoss als um mindestens 1.50 m umlaufend zurückgesetztes Staffelgeschoss auszuführen.

Dächer
1. Dachaufbauten sind als Einzelgauben oder als Gesamtgaube erst bei Dachneigungen von > 40°zulässig, wobei die Summe der Breiten 1/2 der Firstlänge nicht überschreiten darf. Die Dachaufbauten müssen mindestens 1,25 m vom Ortgang bzw Grat der Dächer entfernt beginnen. Die seitliche Höhe der Dachaufbauten darf 2,10 m ab Oberkante Geschossdecke bis Oberkante Rahm nicht überschreiten. Bei Gauben müssen im Brüstungsbereich mind. 3 Dachpfannen sichtbar sein.
2. Dachaufbauten oberhalb der Kehlbalkenlage sind nicht zulässig.

Werbeanlagen
1. Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbung) dürfen nur in Form von Einzelbuchstaben oder als Schriftzüge in einer max. Schrifthöhe von 0,40 m ohne Hintergrund direkt auf der Wandfläche angebracht werden. Sie sind nur bis 20 cm unter der Traufkante, bzw. Dachhöhe zulässig. Die Gesamtlänge der Buchstaben hat sich der Hausgestaltung anzupassen. Werbeanlagen mit senkrecht untereinanderstehenden Buchstaben dürfen nicht verwendet werden.
3. Schlichte Kragtransparente und Kragschilder sind nur ausnahmsweise bis zu einer Größe von 0,50 qm beidseitig gestattet. Sie müssen unbeleuchtet sein.
4. In den Vorgärten aufgestellte Werbeanlagen und Automaten dürfen eine Größe von 0,60 qm nicht überschreiten.
5. Werbeanlagen mit Blink-, Wechsel oder Reflexbeleuchtung sind nicht zulässig.

IV. Erhaltungssatzung gem. § 172 ff BauGB

1. Örtlicher Geltungsbereich
Diese Satzung gilt für die so gekennzeichneten Gebäude

2. Erhaltung baulicher Anlagen
Im örtlichen Geltungsbereich dieser Satzung kann die Genehmigung für Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen aus den in Abs.3 genannten Gründen versagt werden. Von der Genehmigung ausgenommen sind innere 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. 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 prägt
oder
2. weil sie von städtebaulicher, insbesondere stadt- und baugeschichtlicher oder baukünstlerischer Bedeutung ist. Als Teile baulicher Anlagen gelten auch Einfriedungen und Stützmauern.

4. Die Genehmigung erteilt gem. § 173 BauGB die Baugenehmigungsbehörde (untere Bauaufsicht) im Einvernehmen mit der Gemeinde.

5. Ordnungswidrigkeit Ordnungswidrig handelt, wer ein Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne Genehmigung abbricht oder ändert (§ 213 Abs. 1, Ziff. 4 BauGB). Die Ordungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- DM geahndet werden (§ 213 Abs. 2 BauGB)

Hinweise:

1. Bodenfunde
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 : Lippisches Landesmuseum Detmold, Tel.: 05231/9925-0, Fax.: 05231/9925-25 - mitzuteilen 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.
Gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe soll der Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 4 KrW/AbfG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.

2. Quellenschutzverordnung
Für den Planbereich findet die Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16.07.1974 (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974 S. 286-292) Anwendung, wonach hier die Zone Q III aC festgelegt wurde. Danach unterliegen folgende Tatbestände einer Genehmigung:
1. Bodeneingriffe von mehr als 3 m unter Gelände (§ 5 Abs. 1 Nr.4)
2. Das Einleiten von Niederschlags- oder Oberflächenwasser in den Untergrund (§ 5 Abs. 1 Nr. 8)
3. Das vorübergehende Absenken des Grundwasserzustandes (Wasserhaltung) um mehr als 3 m unter Gelände oder das Entnehmen, Zutageleiten, Zutagefördern, Ableiten oder Aufstauen von Grundwasser ((§ 5 Abs. 1 Nr.9)

Im Plangebiet ist mit einem oberflächennahen Grundwasserstand zu rechnen.

3. Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen im Kurbereich
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der seit dem 25. Mai 1981 rechtskräftigen Satzung der Stadt Bad Salzuflen über die Erhaltung baulicher Anlagen im Kurbereich.
§ 1 Allgemeines
"Zur Erhaltung des historisch gewachsenen Stadtbildes soll im Ortsteil Salzuflen in den Bereichen um den Kurpark die ortsbildprägende Bebauung - insbesondere die typischen Kurortvillen und Fremdenheime der Gründerzeit - geschützt werden.
Durch eine städtebauliche Erhaltung im Rahmen dieser Satzung bleiben die Bestimmungen, die sich aus anderen Rechtsvorschriften, insbesondere Bebauungsplänen, gestalterischen Bestimmungen nach anderen Rechtsvorschriften sowie der Bauordnung für Nordrhein-Westfalen ergeben, unberührt."

4. Verstöße gegen gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauONW
Verstöße gegen die gemäß § 86 BauONW vorgenommenen gestalterischen Festsetzungen werden gemäß § 84 Abs. 1 BauONW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

5. **Kennzeichnung vorhandener Stellplätze an der Parkstraße**

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

QSG III aC — Heilquellenschutzgebiet Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen

D — Bauliche Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Bestandsangaben

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

Verfahren

Entwurf Stadtplanungsamt - Fassung vom 07.05.2004
Stadt Bad Salzuflen, den 07.05.2004 Amtsleiter: Winkler
Verfahrensstand: Satzungsbeschluß

Katasternachweis

Die Darstellung des ausgewiesenen Zustandes innerhalb des Planungsgebietes 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.

Stand der Kartengrundlage vom November 2001 ILS

Kreis Lippe. Fachbereich Vermessung und Kataster
Detmold, 20.08.2004

i. A. Funke
Kreisvermessungsamtsrat

Aufstellungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Bad Salzuflen vom 18.05.2004 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss ist am 19.05.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Salzuflen, den 01.09.2004 ILS

gez. Kleemann
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 28.05.2004 bis 28.06.2004 einschließlich, öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 25.05.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Salzuflen, den 01.09.2004 ILS

gez. Oberweis
Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Anregungen am 14.07.2004 als Satzung beschlossen worden.

Bad Salzuflen, den 01.09.2004 ILS

gez. Kleemann
Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 15.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

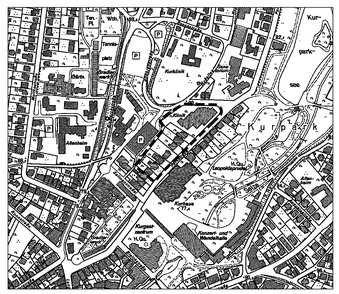
Bad Salzuflen, den 01.09.2004 ILS

gez. Oberweis
Techn. Beigeordneter

STADT BAD SALZUFLEN

Stadtplanungsamt

6. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 0164 "Parkstraße"
Ortsteil Bad Salzuflen



Kartengrundlage : Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte 1:5000
vervielfältigt mit Genehmigung der Katasterbehörde des Kreises Lippe - vom 04.01.1999, Nr 4/99