1. AUSFERTIGUNG

Fl. 28

Fl. 29

Fl. 26

Elkenbreder Weg

Herforder Straße

Kantstraße

Humboldtstraße

Ehrichstraße

Sauerbruchstraße

Virchowstraße

Hegerstraße

Theodor-Fontane-Straße

Fritz-Reuter-Straße

Storm-Straße

Schillerstraße

Grünanlage

Turnhalle

Schule

Parkplatz

Fabrik

Linde

Kastanien

Ahorn

Eiche

Weide

Pappeln

Robinien

Birken

Buche

Tga

GFL

STADT BAD SALZUFLEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 0163/I/A

PLANGRUNDLAGE: KATASTERKARTE M. 1:1000

FÜR DAS GEBIET HERFORDER STRASSE / ELKENBREDER WEG WEST

GEMARKUNG: SALZUFLEN FLUR: 28, 29 Größe des Plangebietes ca. 12 ha

FESTSETZUNGEN GEM. §9 BAUGESETZBUCH

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 tunlichst zu begrünen.

WR	Reines Wohngebiet	GE	Gewerbegebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet	GE-N	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 zulässig
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche	ED	Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche – Vorgarten –	H	Nur Hausgruppen zulässig
		RH	Nur Reihenhäuser zulässig
		DH	Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

GEMEINBEDARFSFLÄCHE

Flächen für den Gemeinbedarf mit Angabe der Nutzung wie

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

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsfläche; Verkehrsberuhigte Bereiche gem. § 42a Abs 4a StVO; öffentliche Parkfläche (P); Fußweg (F)

Straßenbegrenzungslinie soweit sie nicht mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt; Einfahrt; Einfahrtsbereich; 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; C Container für die Beseitigung von Altglas; Ablagerung

Oberirdische Versorgungsleitungen; Unterirdische Versorgungsleitungen wie z.B. E = Elektrizität, A = Abwasser

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

Grünfläche; Sportplatz; Parkanlagen; Friedhof; Spielplatz

WASSERFLÄCHEN, LANDWIRTSCHAFT, SCHUTZFLÄCHEN U.A.

Wasserfläche; Wald; anzupflanzende standortgerechte Bäume, Hainbuche, Eiche, Linde; Flächen für Aufschüttungen; Flächen z. Anpflanzen v. Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Anpflanzungen; zu erhaltende Bäume; Flächen für Abgrabungen; Flächen z. Erhaltung v. Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Anpflanzungen; zu erhaltende Sträucher; Fläche für die Landwirtschaft

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

FD	Flachdach	H	traufenseitige Höhe der baulichen Anlage (Wandhöhe gem. § 6 BauO NW)
SD	Satteldach	FH	Firsthöhe
WD	Walmdach	• •	abschließbare Pfosten
z.B. 45°	Dachneigung		
	Hauptfirstrichtung		Durchgänge Durchfahrten Arkaden
Ga/G	Garage	GFL	mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zu belastende Fläche
Tga	Tiefgarage		
GGa	Gemeinschaftsgarage		Aufschüttung
St	Stellplätze		Abgrabung
GSt	Gemeinschaftsstellplätze		Stützmauer
	Von der Bebauung freizuhaltende Fläche und ihre Nutzung		freistehende Masten

Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Flächen sind von Gegenständen baulichen Anlagen und Bewuchs von 0,80 bis 2,50 m Höhe bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen. Einzeln stehende Bäume können zugelassen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Einigungsvertrag (EVertr) vom 31.01.1990 (BGBl. II S. 889, 1122)

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)

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Einigungsvertrag (EVertr) vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1122)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW 1984 S. 475 SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV NW 1990 S. 141)

ENTWURF: Stadtplanungsamt Bad Salzuflen den 1.2.1993

Fassung vom 29.1.1992 Amtsleiter

Stand der Katasteraufnahme: 24.3.1992

Die Darstellung des im Bebauungsplan als vorhanden ausgewiesenen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis 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 die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Kreis Lippe Katasteramt

Detmold den 16.3.1993

Kreisvermessungsrat

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2(1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Bad Salzuflen vom 13.6.1990 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 25.7.1990 ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzuflen den 18. MÄRZ 1993 Bürgermeister i.V. Stadtdirektor

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 21.4.1992 bis 21.5.1992 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 10.4.1992 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Salzuflen den 18. MÄRZ 1993 Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen am 10.2.1993 als Satzung beschlossen worden.

Bad Salzuflen den 18. MÄRZ 1993 Bürgermeister i.V. Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 11 Baugesetzbuch am 18. APR. 93 angezeigt
Bestätigt durch Verfügung des Regierungspräsidenten vom 14. JULI 93

A Z 35.23.11-502.75-93
Der Regierungspräsident
Im Auftrage

Detmold den 14. JULI 93

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens dieses Bebauungsplanes ist gem. § 12 BauGB am 10.08.1993 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen den 18. August 1993 Stadtdirektor

Änderung

NACHRICHTLICHE HINWEISE

Es handelt sich hierbei um einen Altstandort.
Bei einer Nutzungsänderung der Grundstüke wird eine Sanierung erforderlich.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Das "Allgemeine Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO wird gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wie folgt gegliedert:

1.1 Allgemein zulässig sind die Ausnahme "Betriebe des Beherbergungsgewerbes" gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

1.2 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind Ausnahmebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO und "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

2.0 Das Wirtschaftsdach (WD) nach § 4 BauNVO wird gem. § 1 Abs. 5, 7 und 9 BauNVO wie folgt gegliedert:

2.1 Im Wirtschaftsdach 1 (WD 1) sind

- Zero-Shape und Ähnl. bestehende (sofern es sich um Einzelhandelsbetriebe handelt) nicht zulässig.
- Sonstige Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
- Die allgemein zul. Nutzungen nach § 4 Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Vergnügungsstätten in Form des § 4a Abs. 2 Nr. 3 in Form des Gebäudes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) BauNVO sind nicht zulässig.
- Die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 (ausnahmsweise können Vergnügungsstätten in Form des § 4a Abs. 2 Nr. 3 zugelassen werden) BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Tankstellen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe sind nur bis zu 800 qm Geschäftfläche zulässig.

2.2 Im Wirtschaftsdach 2 (WD 2) sind

- Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 sind nur Gebäude für Wohnzwecke zulässig.
- Die übrigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig.
- Die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.0 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO über 30 cbm sowie Lese- und Schalenboxen über 100 cbm Rauminhalt sind mit Ausnahme von überdachten Fahrrädern und Garagenhöfen bis 10 cbm nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen für die Elektrifizierung sind unzulässig.

4.0 Garagen, Carports und Stellplätze

4.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in WI und WA-Gebiet zulässig.
Schwerlast-Garagen und Stellplätze (offener Carports) sind ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, wenn die festgelegte GRZ 1,0 nicht überschritten 15 % eingehalten ist.

4.2 Tiefgaragen sind unter Nichtgeschoß auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie außerhalb der überbaubaren Flächen liegenden Tiefgaragenteile sind mit mind. 40 cm Boden zu überdecken.

Örtliche Bauvorschrift

1.0 Kaminköpfe

1.1 Die mittlere Kaminköpfe der Traufseiten (mittlere Dachbegrenzungsfläche bis zur Schnittkante der Kamin mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Kamin), darf bei 2-geschossiger Bebauung von 3,50 bis 3,80 m

bei 2-geschossiger Bebauung	von	3,50 m	bis 6,40 m
bei 2-geschossiger Bebauung wobei das 2. Geschoß im Dachraum liegt	=	4,00 m	– 4,60 m
bei 3-geschossiger Bebauung	=	6,40 m	– 9,40 m
bei 3-geschossiger Bebauung wobei das 3. Geschoß im Dachraum liegt	=	7,20 m	– 7,60 m
bei 4-geschossiger Bebauung	=	12,00 m	– 12,40 m

gemessen von Oberkante ausgebauter Straße bzw. Weg bis zum Dachfirst gehörenden Steigung nicht Über- oder unterschreiten.

2.0 Dachbauform

2.1 Dachaufbauten sind bei Dächern mit einer Dachneigung unter 45° unzulässig. Bei steileren Dächern sind Dachaufbauten insgesamt nur bis in 1/3 der Dachlänge zulässig, eine Einzelgaube bis zu 1/5 der Dachlänge und einer Höhe von 1,50 m. Vom seitlichen Dachrand ist abzustehen ein Abstand von 2 m einzuhalten, von unteren und oberen Dachrand mind. 4 Dachpfannenreihen. Dachaufbauten mit Flachdächern sind nicht zulässig.

Dacheinschnitte sind als Schleppgauben oder -liebelstellig auszuführen. Bei giebelständigen Dachaufbauten gilt die obige Abstandsregelung bis 45. Ebne, die Dachneigung darf 30° nicht unterschreiten. Zwerchgiebel sind zulässig, sie dürfen 30° Dachneigung nicht unterschreiten und sind als Ausnahme auch als Krüppelwalm zulässig.

2.2 Die Dacheindeckung bei geneigten Dächern, hat mit roten oder schwarzbraunen Dachpfannen zu erfolgen.

2.3 Die Dächer der Garagen und Carport's können als Flachdach oder Satteldach mit einer Dachneigung von mind. 30° und einer max. Dachneigung entsprechend den dazugehörigen Wohnhäuser in WI und WA Gebiet erstellt werden. Die geneigten Dächer sind mit roten oder schwarzbraunen Dachpfannen einzudecken.
Die Garagen und Carport's in WA Gebiet sind an ihren Vorderfronten mit Eisterputflamen zu begrünen.

2.4 Fahrradhäuschen/schuppen dürfen die Buchfläche nicht überragen.

3.0 Fassaden

3.1 Für Außenwände dürfen keine grellen Farben, glasierte oder polierte Materialien und Reinerwerkstalsationen verwendet werden.

4.0 Einfriedungen

4.1 Werden Einfriedungen eingerichtet, so dürfen diese zur Verkehrsfläche und seitlich bis zur rückwärtigen Gebäudeflucht nicht höher als 0,70 m sein. Sie sind aus Holz oder lebende Hecke zulässig. Massive Einfriedungen sind nicht zulässig.

5.0 Vorgärten

Die Flächen der Vorgärten zwischen der Straßenbegrenzungslinie bzw. der an den Grundstück grenzenden Verkehrsfläche und der Gebäudeflucht in WA-Gebiet dürfen nur zu max. 20 % ihrer Grundfläche versiegelt und gepflastert werden.

6.0 Antennenanlagen

Antennenanlagen und fernabgestellte Antennen sind auf Dächern nicht zulässig. Als Ausnahme können sie ast nicht einsehbaren Grundstücksteilen zugelassen werden.

7.0 Besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten

7.1 Werbeanlagen und Warenautomaten müssen sich nach Anzahl, Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerk unterordnen, an dem sie angebracht werden. Werbeanlagen und Warenautomaten dürfen wesentliche Teile der Fassade nicht verdecken oder überschneiden.

7.2 Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbung) dürfen nur in Form von Einzelbuchstaben in einer max. Schrifthöhe von 0,60 m angebracht werden. Die Gesamtlänge der Buchstaben bezieht der Raumgestaltung anzupassen. Werbeanlagen mit senkrecht unterschiedlichen Buchstaben dürfen nicht verwendet werden.

7.3 Beleuchtete Fragtransparente und Fragestäbler sind nur zusammenweise bis zu einer Größe von insgesamt 0,50 qm beidseitig gestattet. Sie müssen kabelsicher sein.

7.4 Werbeanlagen in bewegtem oder grellen Farben sind nicht zulässig. Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung ist unterssagt.

Hinweise

1.1 Wenn bei den Erdarbeiten kulturpflichtliche Bodenfunde oder Befunde entdeckt werden, ist nach §§ 11 und 16 des Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem mit für Bodendenkmalpflege – hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum Detmold (Rel. 05231-25321) – anzuzeigen und die Entdeckungsstelle drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

1.2 Der Beginn jeder Mutterbodenabtragung ist zur Kontrolle auf Bodenfunde dem Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum Detmold, Tel. 05231-25321, 2 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten anzuzeigen.

1.3 Wenn den entdeckten Bodenfunden oder Befunden ein erheblicher wissenschaftlicher Wert zukommt, muß dem Amt für Bodendenkmalpflege die Möglichkeit zu einer archäologischen Ausgrabung eingeräumt werden.

1.4 Der Grundeigentümer und der Bauunternehmer haben den Beauftragten des Amtes für Bodendenkmalpflege und dessen Beauftragten jederzeit Zutritt zu den Baustellen zu gestatten.

1.5 Werden bei Erdarbeiten im Rahmen von Aufschlußarbeiten – Bohrungen, Bodenproben etc. – in Bodenfunde angetroffen, so ist unaufgefordert eine erfahrene Aufschlußfachkraft in den Kreisen Lippe zu informieren. Befunde/ Bodenbereiche sind ggf. zu sichern.

BESTANDSANGABEN

70,0	Höhenlinie		Vorhandene Gebäude ggfls mit Haus-Nr und Geschoßzahl
	Gemarkungsgrenze		
	Flurgrenze		Vorhandene Gebäude noch nicht eingemessen
	Flurstücksgrenze		
	Geplante Flurstücksgrenze		

Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 81 (4) BauONW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen örtl. Bauvorschr. und Ordnungswidrigkeiten i.S des § 79 (1) Ziffer 14 BauONW, können gem. § 79 (3) BauONW als solche geahndet werden.

BEBAUUNGSPLAN NR. 0163/I/A