STADT BAD SALZUFLEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 0159 B
1. ÄNDERUNG

PLANGRUNDLAGE: KARTIERUNG NACH KOORDINATEN U. MECH. VERGRÖSSERUNG DER KATASTERKARTE **MASSTAB 1:200**

FESTSETZUNGEN GEM. §9 BAUGESETZBUCH

FÜR DAS GEBIET BEGRENZT VON: HOHLSTRASSE, IM SCHENNERSHAGEN, TURMSTRASSE, HALLENBRINK, BRUNNENGASSE U. AM MARKT

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Bauland sind die Grundstucksflächen 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 Grundstucksflächen 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
MI-N-	Mischgebiet mit Nutzungsbeschränkung		

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
	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 Grundstucksfläche - Vorgarten -	H	Nur Hausgruppen zulässig
		RH	Nur Reihenhäuser zulässig

GEMEINBEDARFSFLÄCHE

Flachen für den Gemeinbedarf mit Angabe der Nutzung wie

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

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsfläche	Straßenbegrenzungslinie soweit sie nicht mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt
Verkehrsberuhigte Bereiche gem §9 Abs.1 Nr.11 Bau GB	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 — C Container für die Beseitigung von Altglas und Altpapier

G Gasdruckreglerstation

Oberirdische Versorgungsleitungen

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

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (ggfls. privat)

Grunfläche; Sportplatz; Parkanlagen; Friedhof; Spielplatz

WASSERFLÄCHEN, LANDWIRTSCHAFT, SCHUTZFLÄCHEN U.A.

Wasserflache	Wald	anzupflanzende standortgerechte Bäume
Flachen für Aufschüttungen	Flachen z. Anpflanzen v. Bäumen, Strauchern u. sonstigen Anpflanzungen	anzupflanzende standortgerechte Sträucher
Flachen für Abgrabungen		zu erhaltende Bäume
Flache für die Landwirtschaft	Flachen z. Erhaltung v. Baumen, Straucherrn u. sonstigen Anpflanzungen	zu erhaltende Sträucher

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	Garage	GFL	mit Geh-, Fahr- o. Leitungsrecht
TGa	Tiefgarage mit anderen baulichen Anlagen unter Erdgleiche		zu belastende Flache
St	Stellplatze		Aufschüttung
GSt	Gemeinschaftsstellplatze		Abgrabung
	Von der Bebauung freizuhaltende Flache und ihre Nutzung		Stützmauer
			freistehende Mauer

z.B. 85,0 m — 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 Gelande ist ggf. abzutragen. Einzeln stehende Baume können zugelassen werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

1.0 Mischgebiet (MI) und Mischgebiet mit Nutzungsbeschränkung (MI-N)

1.1 Im Mischgebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 Wohngebäude, Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude und Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

1.2 Gemäß § 17 (9) BauNVO ist § 17 (1) BauNVO (Höchstwerte des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung) nicht anzuwenden.

1.3 Von den gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sind gemäß § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO Betriebe mit Bordellcharakter wie Eros-Center, Dirnenunterkünfte etc. sowie Sex-Shops ausgenommen und nicht zulässig.

1.4 Sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind unter Ausschluß folgender Nutzungsarten (gem. § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO):
1. Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glückspiel- und/oder Unterhaltungsgeräten ist, wie Spielhallten, Spielcasinos etc. und
2. Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind, wie Sexkinos, Striptease-Shows, etc.,

die nicht zulässig sind, nur als Ausnahme zulässig.

1.5 Verbrauchermärkte sind nicht zugelassen.

1.6 Im Mischgebiet mit Nutzungsbeschränkung (MI-N-) ist außerdem gemäß § 1 Abs. 8 BauNVO von den allgemein zulässigen Nutzungen § 6 Abs. 2 BauNVO - die Wohnnutzung aus Immissionsgründen ausgeschlossen.

2. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO über 20 cbm umbauter Raum und Schwimmbecken über 50 cbm Rauminhalt sind mit Ausnahme von überdachten Freisitzen und Gartenlauben bis 10 cbm nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3. Garagen unter Gebäuden (Tiefgaragen) werden zugelassen. Der Fußboden darf gemäß Planeintrag nicht tiefer als 73,80 bzw. 76,55 m ü. NN liegen.

4. Aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs. 4 BauO NW werden gemäß § 81 (1) Nr. 5 der Landesbauordnung zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung und der sonstigen erhaltenswerten Eigenart des Altstadtkerns innerhalb des Bereichs der Gestaltungs- und Erhaltung-Satzung geringere Abstandsflächen als die in § 6 BauO NW vorgeschriebenen Maße durch Baulinien festgesetzt oder innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

5. Die im Bebauungsplan festgesetzten traufseitigen Wandhöhen und Firsthöhen sind auf N.N. bezogen. Sie sind zwingend einzuhalten.
Damit wird die Festsetzung einer Geschossigkeit als "zwingend" ersetzt.
Wenn es aus konstruktiven Gründen erforderlich ist, kann eine Abweichung von + - 0,20 m zugelassen werden.

6. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

7. Für die Festsetzung der geschlossenen Bauweise (g) gilt hier, daß vorhandene und geplante Grenzabstände und Traufgassen zwingend eingehalten werden müssen.

8. Die Größe der Gebäude ist im Plan durch Baulinien, Baugrenzen, Wandhöhen, bezogen auf die jeweilige Traufseite und Firsthöhen festgesetzt.

Soweit ein Abbruch und Neubau von Einzelbauvorhaben innerhalb einer Hausgruppe erforderlich wird, sind Sockel, Traufe und Giebel der seitlich vorhandenen Bebauung anzupassen.

9. Dachaufbauten sind bei denkmalgeschützten Häusern und bei Dächern mit einer Dachneigung unter 45° unzulässig. Bei Neubauten ist die Summe der Breiten der Einzelelemente nur bis zu 1/3 der Dachlänge und einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Dachgauben sind als Schleppgauben auszubilden. Das Einzelelement darf eine Breite von maximal 1,40 m nicht überschreiten.

10. Zwischen den Häusern Ritterstraße 2 u. 8 sind gemäß Planeintrag 2 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

11. Für den gesamten Neubaukomplex zwischen Ritterstraße und Turmstraße ist bei Stellung des Bauantrages ein Bepflanzungsplan mit der Verwendung von standortgerechten, einheimischen Laubbäumen und Sträuchern einzureichen.

12. Der im Plan mit I g bezeichnete Verbindungstrakt zwischen den Häusern IV g an der Ritterstraße und V g im rückwärtigen Grundstücksteil soll soweit keine Glasdächer vorgesehen sind eine Wand- und Dachbegrünung erhalten. Die Dachbegrünung ist so zu wählen, daß ein Herunterranken auf die Wände gewährleistet ist.

13. Die Dacheindeckung bzw. ihre Erneuerung hat ausschließlich mit naturroten Hohlpfannen aus Ton (DIN 456) zu erfolgen.
Die Traufen sollen einen Dachüberstand aufweisen.

14. Die auf den Rückfassaden Turmstraße vorgesehenen Anbauten sind in massiver Bauweise mit hochrechteckigen Öffnungen auszuführen. Balkone sind untersagt.

Für Außenwandflächen dürfen keine grellen Farben, glasierte oder polierte Materialien verwendet werden.

Die Fassaden sind mit einem Kalkputz zu versehen, Fenster, Türen und Tore sind in Holz auszuführen. Es sind nur Holzverschalungen bzw. Verbretterungen zulässig.

Auf den Fassaden von Baudenkmälern und erhaltenswerten Gebäuden sind Schaukästen nicht zulässig. Sie sind auf den Fassaden von Neubauten nur zulässig für gastronomische Betriebe zum Zwecke des Speise- und Getränkekartenaushanges bis zu einer Größe von 30 x 45 cm, wenn sie vollständig in die Fassade eingelassen sind.
Frei aufgestellte Schaukästen und offene Verkaufsschalter sind grundsätzlich unzulässig.
Auf den Fassaden, insbesondere auf denen der Baudenkmäler und erhaltenswerten Gebäuden, sind alle Anlagen die den Charakter der Bauten beeinträchtigen, unzulässig. Frei aufgestellte Antennen und ähnliche Einrichtungen sowie Fahnen zum Zwecke der Werbung sind nicht zulässig. Vordächer bzw. Kragdächer an Wänden sind nicht zulässig. Ebenso sind Stromleitungen und Transformatoren für Werbe- und Beleuchtungsanlagen auf den Fassaden nicht zulässig.

15. Warnblinkanlagen und sonstige Einbruchsicherungsanlagen sind bei Baudenkmälern und erhaltenswerten Gebäuden an den vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Fassaden untersagt.

Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das Erscheinungsbild der Fassaden nicht beeinträchtigt wird.

16. Im übrigen gilt die Satzung der Stadt Bad Salzuflen über die Gestaltung und Erhaltung des historischen Stadtkerns (§ 9 Abs. 4 BBauG i.V.m. § 81 Abs. 4 BauO NW).
Die den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprechenden Vorschriften der Gestaltungs- u. Erhaltungssatzung gelten als aufgehoben.

Nachrichtlicher Hinweis:

Wenn bei Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Bei Bodeneingriffen ist das Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Lipp. Landesmuseum Detmold, vier Wochen vorher schriftlich zu benachrichtigen.

Verstöße gegen die gem. § 81 BauONW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen werden gemäß § 79 (1) Nr. 14 BauONW 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: 21
Größe des Plangebietes ca. 0,32 ha

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253)
§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F. der Bekanntmachung v. 26.6.1984 (GV NW 1984 S.419 ber. S.532) geändert durch d. zweite Gesetz vom 21.6.1988 (GV NW 1988 S.319
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S.1763), zuletzt geändert durch die 3. Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665)
Bundesimmissionsschutzgesetz vom 15.3.1974 (BGBl. I S. 721 u. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.3.1980 (BGBl. I S 373)
§§ 4 u. 28 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.8.1984 (GV. NW 1984 S.475, SGV NW 2023) mit Änd. gem. Art. 9 GO NW v. 13.10.8/(GV NW 1987-
Planzeichenverordnung 1981 (PlanzV 81) i.d.F. der Bekanntmachung vom 30.7.1981 -S.345) BGBl. I S.833)

ENTWURF: Stadtplanungsamt — Bad Salzuflen, den 21.9. 1989
Fassung vom: 30.8.1989
[signature] Amtsleiter

Die Darstellung des im Bebauungsplan als vorh. 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 d. Festlegung d. städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
LS [Stempel: KREIS LIPPE]
Kreis Lippe Katasteramt
[signature]
Detmold, den 22. 9.1989

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2(1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Bad Salzuflen vom 27.1.1988 u 30.8.1989 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 10.5.1988 u ortsüblich bekanntgemacht. 11.9.1989
Bad Salzuflen, den 22. September 1989
LS [Stempel: STADT BAD SALZUFLEN]
[signature] Bürgermeister
[signature] Stadtdirektor

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 25.9.1989 bis 30.10.1989 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 11.9.1989 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Bad Salzuflen, den 2. November 1989
LS [Stempel: STADT BAD SALZUFLEN]
[signature] Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen am 28.2.1990 als Satzung beschlossen worden.
Bad Salzuflen, den 10. APRIL 1990
LS [Stempel: STADT BAD SALZUFLEN]
[signature] Bürgermeister (Stellvertreter)
[signature] Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 11 Baugesetzbuch am 3.5.1990 angezeigt
Bestätigt durch Verfügung des Regierungspräsidenten vom 12.6.90
A.Z. 35.21.11 - 502 15.115
Der Regierungspräsident Im Auftrage
[signature]
Detmold, den 12 6.90
LS [Stempel: Der Regierungspräsident Detmold]

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens dieses Bebauungsplanes ist gem. § 12 BauGB am 10.7.1990 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den 16.7.1990
[Stempel: STADT BAD SALZUFLEN]
[signature] Stadtdirektor

Änderung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

L	Landschaftsschutzgebiet	D	Einzelanlage unter Denkmalschutz
N	Naturschutzgebiet	D	Denkmalschutzbereich
QSG	Quellenschutzgebiet Zone z.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