

STADT BAD SALZUFLEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 0159 A

OTTO-KÜNNE-PROMENADE

Maßstab 1:500

1. AUSFERTIGUNG

PLANGRUNDLAGE: KATASTERKARTE M. 1: 1000

FÜR DAS GEBIET SALZE / AM MARKT / OSTERSTRASSE / GRABENSTRASSE

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 Bauzonen bzw. innerhalb der Begrenzung der Flächen für Garagen entsprechend der angegebenen Art und dem Maß der jeweiligen Nutzung und der vorgeschriebenen Bauweise überbaubar. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind kartographisch zu kennzeichnen.

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

II	Zwischenbau	0.4	Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0.4
II	Zahl der Vollgeschosse an 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

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das oberste Vollgeschoss muß im Dachraum liegen

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

	Baufläche	0	offene Bauweise
	Baugrenze	0	geschlossene Bauweise
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	0	Nur Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig
	Nicht überbaubarer Grundstücksfläche	0	Nur Einzel- / Doppelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig
	Nicht überbaubarer Grundstücksfläche - Vorgarten	0	Nur Hausgruppen zulässig

GEMEINBEDARFSFLÄCHE

Flächen für den Gemeinbedarf mit Angabe der Nutzung wie:

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

VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßengrenze		Straßenbegrenzungslinie, wobei sie sich mit einer Baufilze oder Baugrenze zusammenfügt
	Verkehrsberuhigte Bereiche gem. § 42 a Abs. 4a StVO		Einbahnstraße
	Öffentliche Parkplätze		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Fußweg		

VERSORGUNGSFLÄCHEN / HAUPTLEITUNGEN

Flächen oder Baugruben für Versorgungsanlagen oder für die Befriedigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen wie z.B.

	Kabinestation		Container für die Befriedigung von Abgasen und Altgasen
	Gasdruckreglerstation		
	Unterirdische Versorgungsleitungen wie z.B. Elektrizität, Abwasser		

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (ggf. privat)

	Grünfläche		Sportplatz
	Friedhof		Spielplatz

WASSERFLÄCHEN, LANDWIRTSCHAFT, SCHUTZFLÄCHEN U.A.

	Wasserfläche		Waid		anzapfende stützartige Straucher
	Flächen für Aufschüttungen		Flächen z. Anpflanzung v. Blumen, Sträuchern u. sonstigen Anpflanzungen		Flächen z. Anpflanzung v. Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Anpflanzungen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

	Flachdach		Mansarddach		Höhe baulicher Anlage
	Satteldach		Walmdach		Wandhöhe
	Dachneigung		Hauptflächeneigung		Durchgangsdurchlässe
	Garage		Tiefgarage		Gemeinschaftsgarage
	Stelplätze		Gemeinschaftsstelplätze		Abgrabung
	Freizeitanlagen		Stützmauer		freilebende Mauer

Die innerhalb der Sichtdistanz liegenden Flächen sind von Gegenständen baulicher Anlagen und Bewuchs von 2,0 bis 2,50 Höhe, bezogen auf die für den Sichtbereich ständig freizuhaltende Geländeoberfläche, einzeln stehende Bäume können zugelassen werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mischgebiet (MI)
- Im Mischgebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 Wohngebäude, Nr. 2 Geschäfte und Bürobüros und Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.
- Gemäß § 17 (9) BauNVO ist § 17 (1) (zulässige Maß der baulichen Nutzung) nicht anzuwenden.
- Von den gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsgarten- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens sind gemäß § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO Betriebe mit Bordellcharakter wie Eros-Center, Dornenunterkünfte etc. sowie Sex-Shops ausgenommen und nicht zulässig.
- Sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind unter Ausschuß folgender Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO:
 - Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspiel- und/oder Unterhaltungsgeräten ist, wie Spielhallen, Spielcasinos etc. und
 - Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarstellungen sind, wie Sexkino, Strip-tease-shows, etc.
- die Grundstücke nicht zulässig sind, nur als Ausnahme zulässig.
- Wohnungen sind nur über dem Erdgeschoß ab 1. Obergeschoß zulässig.
- Verbrauchermärkte sind nur bis zu einer Verkaufsfläche von 400 qm zugelassen.
- Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO über 20 cm umbauter Raum und Schwimmbecken über 50 cm Rauminhalt sind mit Ausnahme von überdachten Freizeitanlagen und Gartengeländen bis 10 cm nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Garageanlagen sind zugelassen. Der Fußboden darf nicht tiefer als max. 1,00 m unter der mittleren Geländeoberfläche liegen.
- Aufgrund § 9 Abs. 4 BBAuG und § 81 Abs. 4 BauNVO werden gemäß § 81 (1) Nr. 5 der Landesbauordnung zur Wahrung der historischen Bedeutung und der sonstigen erhaltenswerten Eigenart des Altstadtkerns innerhalb des Bereiches der Gestaltung- und Erhaltungssatzung geringere Abstandsflächen als die in § 6 BauNVO vorgeschriebenen Maße durch Baulinien festgesetzt oder innerhalb der bebaubaren Flächen zugelassen.
- Südlich und östlich des Flurstücks 452 wird für das Flurstück 453 eine Grenzbebauung auf der Grenze des Flurstücks 452 gemäß Pläneintrag zugelassen. Das neue Gebäude ist nördlich und westlich mit den Außenwänden auf die vorhandene denkmalgeschützte Mauer zu setzen.
- Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- Für die Festsetzung der offenen Bauweise (o) gilt hier, daß vorhandene Grenzabstände und Traufgassen zwingend eingehalten werden müssen.
- Die Sockelhöhe für Gebäude an der Grabenstraße ist den vorhandenen Gebäuden anzupassen. (Osterstraße 50 u. Grabenstraße 43)

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

BESTANDSANGABEN

	Höhenlinie		Vorhandene Gebäude ggts. mit Haus-Nr. und Geschosshöhe
	Gemeindegrenze		Vorhandene Gebäude noch nicht gemessen
	Flurgrenze		
	Flurstücksgrenze		
	Geplante Flurstücksgrenze		

GEMÄRKUNG: SALZUFLEN

FLUR: 21

RECHTSGRUNDLAGEN

Große des Plangebietes ca. 0,98 ha

Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2293)
 § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.8.1984 (GV. NW 1984 S. 419) i.d.F. des Gesetzes vom 18.12.1988 (GV. NW S. 931)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.01.1977 (BGBl. I S. 176) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.3.1980 (BGBl. I S. 371)
 § 44.3 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1988 (GV. NW 1988 S. 474) i.d.F. des Gesetzes vom 18.12.1988 (GV. NW S. 931)
 Planzonenverordnung 1981 (PlanZV 81) i.d.F. der Bekanntmachung vom 30.12.1981 (BGBl. I S. 813)

ENTWURF: Stadtplanungsamt Bad Salzuflen den 18.02.1988

Fassung vom 18.2.1988

Die Darstellung des im Bebauungsplan als vorklausulierten Zustandes stimmt mit dem Katasterauszug überein. Die Abweichungen sind in der Anlage 1 des Entwurfs nachvollziehbar. Dieser Entwurf ist nach dem Stand der Dinge und nach dem Stand der Erkenntnisse der Katasterämter noch nicht nachvollziehbar.

Der Nachweis der vorklausulierten ist daher nicht erforderlich. Es wird behauptet, daß die Festsetzung der baulichen Planung geometrisch richtig ist.

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 81 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Bad Salzuflen vom 19.03.1988 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 10.8.1988 öffentlich bekanntgemacht.

Bad Salzuflen, den 18.2.1988

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gemäß § 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 25.7.88 bis 5.9.88 öffentlich zur Einsichtnahme ausgestellt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 11.7.88 öffentlich bekanntgemacht worden.

Bad Salzuflen, den 7. SEPTEMBER 88

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen am 28.9.1988 als Satzung beschlossen worden.

Bad Salzuflen, den 24.10.1988

Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 11 BauGB am 11.11.1988 angesetzt. Bestätigt durch Verlesung des Regierungspräsidenten vom 1.8.11.88

Bad Salzuflen, den 1.8.11.88

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens dieses Bebauungsplans ist gem. § 10 BauGB am 28.11.1988 ordentlich bekanntgemacht worden.

Bad Salzuflen, den 1. DEZEMBER 1988

Änderung:

NACHRICHTLICHE HINWEISE

	Flachdach		Mansarddach		Wandhöhe
	Satteldach		Walmdach		Durchgangsdurchlässe
	Dachneigung		Hauptflächeneigung		Abgrabung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Landschaftsschutzgebiet		Einzelanlage unter Denkmalschutz
	Naturschutzgebiet		Denkmalschutzbereich
	Quaderschutzgebiet Zone 2B IV		zu erhaltende Gebäude
	Zone 2B IV		Bereich der Erhaltung- und Gestaltungssatzung

1. AUSFERTIGUNG

- Die mittlere Wandhöhe (H) (Schichtkante der traufseitigen Außenwand mit der Dachkante) darf die mittlere Gehweg- oder Geländeoberfläche bei eingeschossiger Bebauung von 4,25 m, bei zweigeschossiger Bebauung von 7,00 m, bei dreigeschossiger Bebauung von 9,00 m nicht überschreiten, soweit im Plan keine anderen Höhen (H u. FH) festgesetzt sind. Soweit ein Abruch und Neubau von Einzelbauvorhaben innerhalb einer Baugruppe erforderlich wird, sind Sockel, Dampfel, Traufe und Giebel der seitlich vorhandenen Bebauung anzupassen.
- Dachaufbauten sind bei denkmalgeschützten Häusern und bei Dachern mit einer Dachneigung unter 45° unzulässig. Bei anderen Häusern und Dachaufbauten nur bis zu 1/3 der Dachlänge und einer Höhe von 1,10 m zulässig. Die Dachaufbauten sind als Schließgebäude auszubilden. Das Einzelmaß darf eine Breite von maximal 1,20 m nicht überschreiten.
- Für Außenwände dürfen keine grellen Farben, glasierte oder polierte Materialien verwendet werden.
- Zusätzlich werden gemäß § 81 BauNVO folgende Gestaltungsvorschriften festgesetzt:
 - Die Dachdeckung bzw. ihre Erneuerung hat ausschließlich mit naturroten Holzfächern aus Ton zu erfolgen. Auf den Fassaden von denkmalwerten Gebäuden sind Schaukästen nicht zulässig. Sie sind auf den Fassaden von Neubauten nur zulässig für gastronomische Betriebe zum Zwecke des Speise- und Getränkeservierens bis zu einer Größe von 10 x 45 cm, wenn sie vollständig in die Fassade eingelassen sind. Freil aufgestellte Schaukästen und offene Verkaufschalter sind grundsätzlich unzulässig. Auf den Fassaden, insbesondere auf denen der Bau denkmal- und erhaltenswerten Gebäude, sind alle Anlagen die den Charakter der Bauten beeinträchtigen, unzulässig. Freil aufgestellte Antennen und ähnliche Einrichtungen sowie Fächer zum Zwecke der Werbung sind nicht zulässig. Vordächer bzw. Krappdächer an Wänden sind nicht zulässig. Ebenso sind Stromleitungen und Transformatoren für Werbe- und Beleuchtungsanlagen auf den Fassaden nicht zulässig.
 - Werbeklinkenlogos und sonstige Eintrachtsanordnungen sind bei Bau denkmal- und erhaltenswerten Gebäuden an den von öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbaren Fassaden untersagt.
- Die Fassaden sind ausschließlich mit Naturstein zu gestalten. Die Fassaden sind ausschließlich mit Naturstein zu gestalten. Die Fassaden sind ausschließlich mit Naturstein zu gestalten.
- Im übrigen gilt die Satzung der Stadt Bad Salzuflen über die Gestaltung und Erhaltung des historischen Stadtkerns von Bad Salzuflen (§ 9 Abs. 4 BBAuG i.V.m. § 81 Abs. 4 BauNVO). Die den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprechenden Vorschriften der Satzung sind als aufgehoben zu betrachten.

Nachrichtlicher Hinweis:

Wenn bei Erdarbeiten kulturell-historische Bodenfunde oder Befunde entdeckt werden, ist nach § 55 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung und Verifizierung der Befunde in unverändertem Zustand zu erhalten.

X₁ - X₂ redaktionelle Änderung siehe Vermerk vom 19.1988