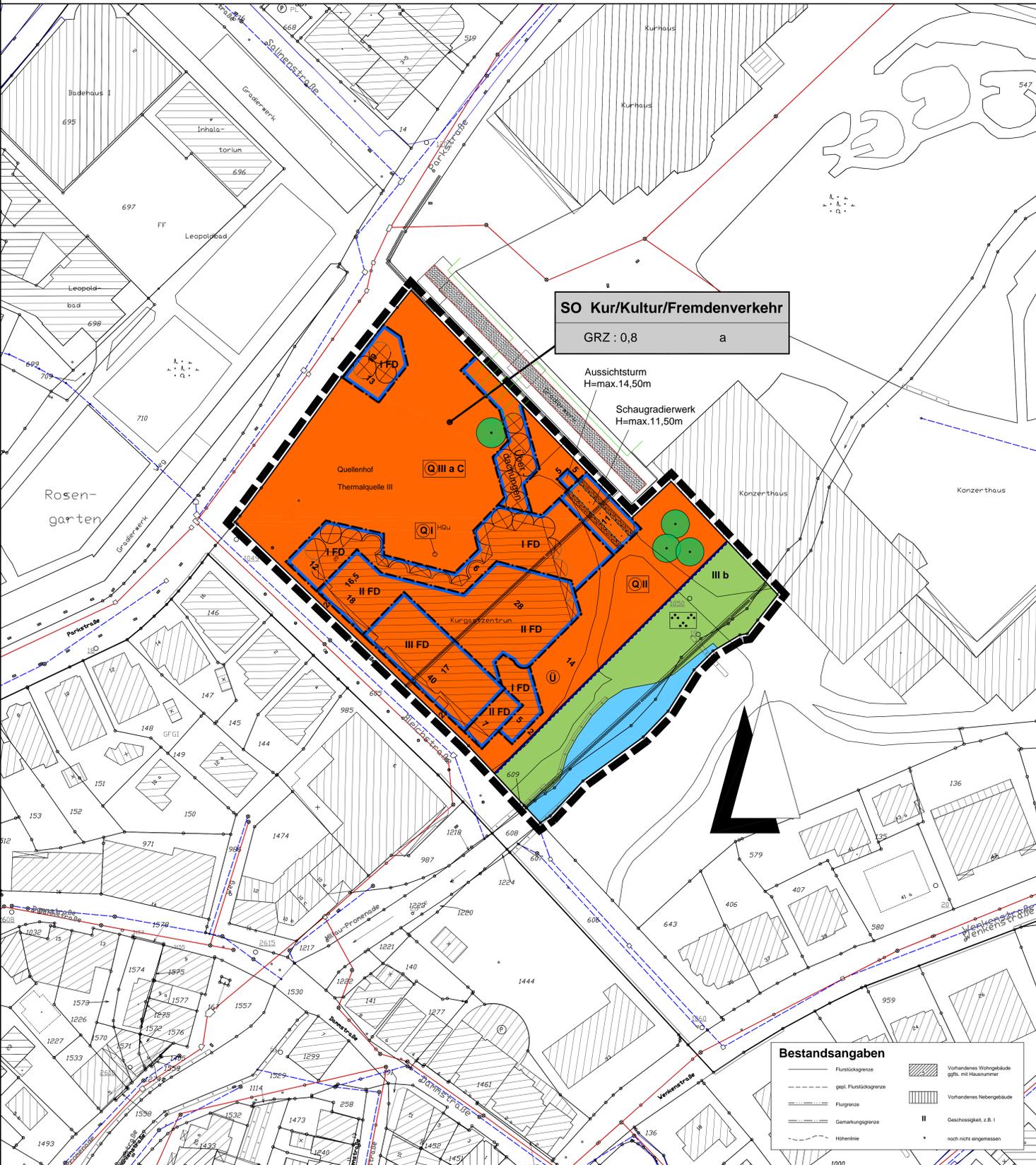




STADT BAD SALZUFLEN

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0158/B "Kurparkingang-nördlicher Teil" Ortsteil Bad Salzuflen



I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und nach BauNVO

- Art der baulichen Nutzung:** SO Sondergebiet "Kur / Kultur / Fremdenverkehr" (§ 11 BauNVO) s. textl. Festsetzung Nr. 1
- Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)**
 - GRZ: 0,8 Grundflächenzahl, z.B. 0,8 (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
 - II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO) (s. textliche Festsetzung Nr. 2)
- Bauweise, überbaubare Fläche**
 - a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
- Grünflächen**
 - öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung
 - Parkanlage
- Wasserflächen**
 - Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB
- Sonstige Planzeichen**
 - zu erhaltende Bäume gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

II. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauONW)

- Art der baulichen Nutzung**
 - Sondergebiet "Kur / Kultur / Fremdenverkehr" gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

Das SO-Gebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt:

Zulässig sind:

- Kurgastzentrum, Fremdenverkehrszentrum; Touristeninformation
- kurortbezogene Anlagen für kulturelle Zwecke
- kurortbezogene Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- Schank- und Spielwirtschaften nur in Verbindung mit den Nutzungen Nr. 1. bis 3.
- kur- und fremdenverkehrsbezogene Büroanbauten

ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe bis max. 200 qm Geschossfläche pro Betrieb
- Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung
- Betriebe des Beherbergungswesens
- kurortbezogene Anlagen für soziale Zwecke

2.0 Maß der baulichen Nutzung / Wandhöhe
Die mittlere Wandhöhe der Traufseiten (mittlere Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand) darf die natürliche Geländeoberkante bei festgesetzter eingeschossiger Bebauung 3,80 m zweigeschossiger Bebauung 6,50 m dreigeschossiger Bebauung 9,70 m (entspricht 10,80 m über Niveau Bleichstraße) nicht überschreiten.

3.0 Bauweise, überbaubare Fläche
3.1 abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
Zulässig sind auch Baukörper über 50 m Gesamtlänge mit seitlichem Grenzabstand.
3.2 Baugrenze
Eine Überschreitung der Baugrenzen für Erker o.ä. kann ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen werden.

4.0 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
4.1 Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Stellplätze und Garagen im Sinne gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
4.2 Nebenanlagen können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zugelassen werden, wenn sie der Zweckbestimmung des Gebietes entsprechen.

5.0 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW)
5.1 Flachdächer
Auf den Flachdächern sind Belichtungskuppeln bis zu einer Höhe von 1m zulässig.
5.2 Einfriedungen
Einfriedungen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.
5.3 Werbeanlagen
- Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stelle der Leistung zulässig.
- Fassaden zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flächwerbung) dürfen nur in Form von Einzelbuchstaben oder als Schriftzüge auf einer max. Schriftgröße von 40 cm ohne Hintergrund direkt auf der Wandfläche angebracht werden. Sie sind nur bis 20 cm unter der Trauf-, bzw. Dachhöhe zulässig. Die Gesamtgröße der Buchstaben hat sich der Hausgestaltung anzupassen. Werbeanlagen mit senkrecht untereinanderstehenden Buchstaben dürfen nicht verwendet werden.
- Schlichte Kragtransparenze und Kraghänger sind nur ausnahmsweise bis zu einer Größe von 0,50 m beidseitig gestattet. Sie müssen unbeleuchtet sein.
- In den Vorgärten aufgestellte Werbeanlagen und Automaten dürfen eine Größe von 0,60 qm nicht überschreiten.

6.0 Vorkerkungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
6.1 Einhaltung der Immissionsrichtwerte
Alle beantragten Nutzungen im Sondergebiet "Kur/Kultur/Fremdenverkehr" müssen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte (entsprechend Freizeitanlagen, "A-Lärm usw.") an den Immissionsorten in den benachbarten Baugebieten (Bleichstraße, Wenkenstraße, Parkstraße) entsprechend der dort planungsrechtlich vorhandenen Art der baulichen Nutzung (Kurgelände bzw. Allgemeine Wohngebiete) einhalten. Dieses ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
6.2 Beschallungseinrichtungen
Außerhalb geschlossener Baukörper ist das Betreiben von Beschallungseinrichtungen (Lautsprecher o.ä.) nicht zulässig.

Hinweise:

- Kulturgeschichtliche Bodenfunde**
"Um archäologische Fundplätze, wie sie im Umfeld des Planungsgebietes bekannt sind, auszuschließen und um eine bauleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten dem Westfälischen Museum für Archäologie, Landesmuseum und Amt für Denkmalpflege, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Arndt 4, 32745 Detmold, Telefon 05231/9925-0, Fax 05231/9925-25, mindestens 8 Wochen im Voraus anzugeben."
Wenn bei Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Toncherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum Detmold (Tel. 05231/9925-0, Fax 05231/9925-25) - anzuzeigen und die Entdeckungsstätte der Werkzeuge in unverändertem Zustand zu halten."
- Kampfmittelräumdienst**
Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfabungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staat. Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
- Bodenaushub**
Gemäß § 4 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 29.05.2000 ist unbelasteter Boden so auszubauen, zwischen zu lagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustoffabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben. Weiterhin soll Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Sollte dies nicht möglich sein, sollte gemäß Abs. 3 geprüft werden, inwieweit Bodenaushub über einen internen Massenausgleich bei parallelen Baumaßnahmen zu vermeiden ist (Abrufbar ist die Boden- und Bauschuttbörse NRW unter der Internet-Adresse: www.abw.de). Alle Angebote und Nachfragen können auch kostenlos über die Gewerbedienstleistung der Kreisverwaltung Lippe unter den Tel. Nr. 05231/62-672 und 62-695 eingegeben oder vorhandene Angebote oder Nachfragen abgeben werden.
Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des B-Planes verbracht werden kann, ist nach § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) in der derzeit gültigen Fassung vorrangig Stofflich zu verwerten. Um eine Verwertung der Bodenaushubmassen im Sinne des § 4 KrW-/AbfG zu erleichtern, kann das Material aufbereitet werden. Belasteter Bodenaushub ist unter dem EvK-Abfallschlüssel 170909D1 "Bodenaushub, Baggergut sowie Abfälle aus Bodenbehandlungsanlagen mit schädlichen Verunreinigungen" als besonders überwachungsbedürftiger Abfall zu entsorgen. Die Vorgaben des KrW-/AbfG sowie des untergesetzlichen Regelwerkes insbesondere die Verordnungen über Verwertungs- und Beseitigungsanweisung (Nachweisverordnung) vom 10.08.1998 sind grundsätzlich zu beachten.
- Ausbau des Fernmeldenetzes**
Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sollen der Deutschen Telekom, Niederlassung Münster, BZV 69 (Beauftragter Zugangsnetze) Herford, Machstraße 11, D-32252 Herford, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe von Anlagen der Deutschen Telekom ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher mit dem Projektbüro Netze 30, Detmold, Rathenaustraße 28, 33102 Paderborn, Tel.: 05231/3033507 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.
- 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.

Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB):

- IIIaC Heilquellenerschließungsbereich Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen z.B. Zone IIIaC Die Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16.07.1974 (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286 - 292) ist zu beachten.
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Überschwemmungsgebiet

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3763).
- Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (G.V. NRW S. 255) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (G.V. NRW S. 439).
- 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), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- 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 Altstandorten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 602).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.04.2002 (GV NRW S. 160).
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juni 1995 (GV NW S. 526 / SGV NW 77).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. September 2002 (BGBl. I S. 3622).
- Abfallbeseitigungsgesetz (AbfBeseitG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 402) (V B S - 8894.25.1) 02. April 1998 (MBl. Nr. 43 vom 02. Juli 1998 S. 744).
- Einzelhandelsbeseitigungsgesetz (EHBeseitG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. September 2002 (BGBl. I S. 3622).
- Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft u. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 07.05.1998 (SMBl. NRW, Nr. 38 vom 20.06.1998, S.922)

Jeweils in der aktuell gültigen Fassung

Erläuterungen

Lage des Geltungsbereiches (s. Übersichtplan):
Der Geltungsbereich wird im Nordwesten begrenzt durch die Parkstraße, im Nordosten durch die Gradierwerk bzw. die Konzerthalle, im Südosten durch die Salz- und im Südwesten durch die Bleichstraße.

Gemarkung: Bad Salzuflen
Größe des Geltungsbereiches: ca. 1,1 ha
Katastergrundlage: Kataster Maßstab 1:500, Flur 22 Stand: Juli 2003

Verfahren
Entwurf Stadtplanungsamt - Fassung vom 20.11.03
Stadt Bad Salzuflen, den 10.12.03 Amtsleiter: Winkler

Katasternachweis
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 Freilegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Stand der Kartengrundlage: Juli 2003
Kreist. Lippe, Abt. Vermessung und Kataster
Detmold 28. 11. 2003
i.A. gez. Kruel
Kreismessungsamt

Aufstellungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Bad Salzuflen vom 15.07.2003 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss ist am 17.07.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den 17.12.2003
gez. Kleemann
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 06.10.2003 bis 07.11.2003 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 25.09.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den 17.12.2003
gez. Oberweis
Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Anregungen am 10.12.2003 als Satzung beschlossen worden.
Bad Salzuflen, den 17.12.2003
gez. Kleemann
Bürgermeister

Plananzeige / Plangenehmigung
Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 29.12.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den 17.12.2003
gez. Oberweis
Techn. Beigeordneter

STADT BAD SALZUFLEN

Stadtplanungsamt

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 0158/B "Kurparkingang-nördlicher Teil" Ortsteil Bad Salzuflen

Kartengrundlage: Ausschnitt/Zusammenstellung/Vergrößerung/Verkleinerung aus der Deutschen Grundkarte 1:5000 vervielfältigt mit Genehmigung der Katasterbehörde des Kreises Lippe - vom 04.01.1999, Nr. 459

Bestandsangaben	
Flurstücksgrenze	Vorhandenes Wohngebäude ggfl. mit Hausnummer
gepl. Flurstücksgrenze	Vorhandenes Nebengebäude
Flurgrenze	Geschossigkeit, z.B. I
Gemarkungsgrenze	noch nicht eingemessen
Höhepunkte	