STADT BAD SALZUFLEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 0136
1. ÄNDERUNG

PLANGRUNDLAGE: KATASTERKARTE M. 1 : 1000

1. AUSFERTIGUNG

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGESETZBUCH

FÜR DAS GEBIET BRESLAUER STRASSE / HEIDESTRASSE

GEMARKUNG SALZUFLEN **FLUR 24** Größe des Plangebietes ca. 2,3 ha

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS, GRENZE DES ÄNDERUNGSBEREICHS

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 farbig angelegt.

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
	Kirchliche Gebäude und Einrichtungen		Kulturelle Gebäude und Einrichtungen
	Post		

VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenverkehrsfläche		Straßenbegrenzungslinie soweit sie nicht mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt
	Verkehrsberuhigte Bereiche gem. § 42a Abs. 4a STVO		Einfahrt
P	öffentliche Parkfläche		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
G	Gasdruckreglerstation		
	Oberirdische Versorgungsleitungen		
	Unterirdische Versorgungsleitungen wie z.B. E - Elektrizität A - Abwasser		

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

	Grünfläche		Sportplatz
	Friedhof		Spielplatz
	Parkanlagen		

WASSERFLÄCHEN, LANDWIRTSCHAFT, SCHUTZFLÄCHEN U.A.

	Wasserfläche		Wald
A	Flächen für Aufschüttungen		Flächen z. Anpflanzen v. Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Anpflanzungen
G	Flächen für Abgrabungen		Flächen z. Erhaltung v. Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Anpflanzungen
	Fläche für die Landwirtschaft		
			anzupflanzende standortgerechte Bäume
			anzupflanzende standortgerechte Sträucher
			zu erhaltende Bäume
			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 ± 2°		
	Hauptfirstrichtung		Durchgänge, Durchfahrten, Arkaden
Ga/G	Garage	GFL	mit Geh-, Fahr- o. Leitungsrecht
TGa	Tiefgarage		zu belastende Fläche
GGa	Gemeinschaftsgarage		Aufschüttung
St	Stellplätze		Abgrabung
GSt	Gemeinschaftsstellplätze		Stützmauer
	Von der Bebauung freizuhaltende Fläche und ihre Nutzung		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 Gelände ist ggf. abzutragen. Einzeln stehende Bäume können zugelassen werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässige Nutzung "Betriebe des Beherbergungsgewerbes" (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) allgemein zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO über 30 cbm sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Fläche sind Schwimmbecken nur bis 50 cbm erlaubt.

3. Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren und auf den hierzu ausgewiesenen Flächen zulässig. Stellplätze sind von der Straßenbegrenzungslinie ausgehend nur bis zur Tiefe der hinteren Baugrenze oder bis max. 15,0 m Tiefe zulässig. Die Versiegelung der Vorgartenflächen durch Einfahrten, Stellplätze und Zuwegungen darf bis zu einer Tiefe von 5 m 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

4. Die Wohnstraßen u. Wohnwege sind als verkehrsberuhigte Straßen auszubauen. Sämtliche befestigte Flächen einschließlich Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material versehen. Bei Pflasterung ist eine Fugenbreite von 1 cm vorzusehen.

5. Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten zu erhaltenen Bäume sind zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

6. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind an den festgesetzten Stellen standortgerechte einheimische Laubbäume, wie z.B. Birken, Linden, Eichen, Ahorn anzupflanzen und zu pflegen.

   Überdachte Stellplätze sind mit standortgerechten einheimischen Rankengewächsen z.B. Wilder Wein, Klematis, Efeu zu versehen. Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

7. Die Tiefgarage am II und III geschossigen Gebäudetrakt ist mit einer mindestens 60 cm starken Kulturüberdachung fachgerecht zu überdecken und zu begrünen.
   Mit Stellung eines Bauantrages ist ein Begrünungs- und Bepflanzungsplan vorzulegen.

8. Soweit die Kanäle bereits verlegt sind, sind die vorhandenen Hausanschlüsse zu nutzen. Zusätzliche Anschlüsse werden zum Schutze der Kanalleitung nicht zugelassen.

Örtliche Bauvorschrift

1.) Farbgestaltung Materialien
Für Außenwandflächen und Balkone dürfen keine grellen Farben, glasierte oder polierte Materialien verwendet werden.

2.) Dächer
Es sind Satteldächer und Walmdächer zugelassen. Wenn Walmdächer zugelassen sind, so sind diese nur als Krüppelwalmdächer zulässig.
Werden Garagen und überdachte Stellplätze mit Satteldächern versehen so sind nur die gleichen Dachneigungen wie bei dem dazugehörigen Wohnhaus zulässig. Flachdächer sind zu begrünen. Die Dächer, auch die Dachaufbauten, Garagen und Carports sind mit roten oder rotbraunen Dachpfannen einzudecken.
Dachaufbauten sind zulässig. Sie sind als Schleppgauben oder auch giebelständig auszuführen, wobei die giebelständige Gaube dieselbe Dachneigung wie das Haupthaus haben muß. Bei den Schleppgauben darf eine Dachneigung von 15° nicht unterschritten werden.

Die Dachaufbauten sind als Einzelgauben oder als Gesamtgauben zulässig. Die Summe der Breiten darf 2/5 der Firstlänge nicht überschreiten. Das Einzelelement darf höchstens 2,50 m Breite haben.
Die seitliche Wandhöhe der Dachaufbauten darf eine Höhe von 1,40 m über die Dachhaut nicht überschreiten.
Bei Schleppgauben müssen im Brüstungsbereich mindestens 3 Dachpfannen sichtbar sein.

3.) Einfriedigungen
Massive Einfriedigungen (Mauern etc.) sind nur bis zu einer Höhe von 0,30 m Torpfeiler bis 0,70 m zulässig. Sonstige Einfriedigungen sind entlang der Verkehrsflächen und seitlich bis zur überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.
Andere Einfriedigungen sind nur als Maschendraht in lebender Hecke oder als Spriegelzaun bzw. Jägerzaun zulässig.

4.) Werbeanlagen und Warenautomaten
Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Sie haben sich der Hausgestaltung anzupassen. Kragschilder sind bis zu einer Größe von 0,35 qm (einseitig) gestattet. In den Vorgärten aufgestellte Werbeanlagen und Automaten dürfen eine Größe von 0,60 qm nicht überschreiten. Sie sind parallel zum Hauseingang anzuordnen. Werbeanlagen in leuchtenden oder grellen Farben, Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung sind untersagt. Je Hausfassade ist jeweils nur eine Werbeanlage zulässig.

5.) Antennenanlagen sind Auf Dächern und in Vorgärten nicht zulässig.

Hinweis:

"Wenn bei Arbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, 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. 05231/25231, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten."

Die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Salzuflen vom 9.4.1990 ist zu beachten.

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

BESTANDSANGABEN

700	Höhenlinie		Vorhandene Gebäude ggfls mit Haus-Nr. und Geschosszahl
	Gemarkungsgrenze		Vorhandene Gebäude noch nicht eingemessen
	Flurgrenze		
	Flurstücksgrenze		
	Geplante Flurstücksgrenze		

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch EVertr vom 31. August 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 1981 (PlanzV 81) i. d. F. der Bekanntmachung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch EVertr vom 31. August 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 13. 6. 1991

Fassung vom: 13. JUNI 1991

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.

Kreis Lippe Katasteramt

Stand: 23.1.1991

Detmold, den 3.7. 1991

Kreisobervermessungsrat

Dieser Bebauungsplan ist gem. §1 U.(4) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Bad Salzuflen vom 29.8.1990 u. 27.2.1991 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 10.10.1990 u. am 11.3.1991 ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzuflen, den 22. Aug. 1991

Bürgermeister (1. Stellv.)

Stadtdirektor

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. §3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 20.3.1991 bis 22.4.1991 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 11.3.1991 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Salzuflen, den 22. Aug. 1991

Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen am 10.7.1991 als Satzung beschlossen worden.

Bad Salzuflen, den 22. Aug. 1991

Bürgermeister

Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 11 Baugesetzbuch am 12. SEP. 91 angezeigt.
Bestätigt durch Verfügung des Regierungspräsidenten vom 9. OKT. 91

Detmold, den 9. OKT. 91

A.Z. 35.21.11-402.85/22
Der Regierungspräsident
Im Auftrage

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens dieses Bebauungsplanes ist gem. §12 BauGB am 11.11.1991 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen, den 11. Nov. 1991

Stadtdirektor

Änderung:

NACHRICHTLICHE HINWEISE

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

L	Landschaftsschutzgebiet	D	Einzelanlage unter Denkmalschutz
N	Naturschutzgebiet	D	Denkmalschutzbereich
SBS	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

BEBAUUNGSPLAN NR. 0136