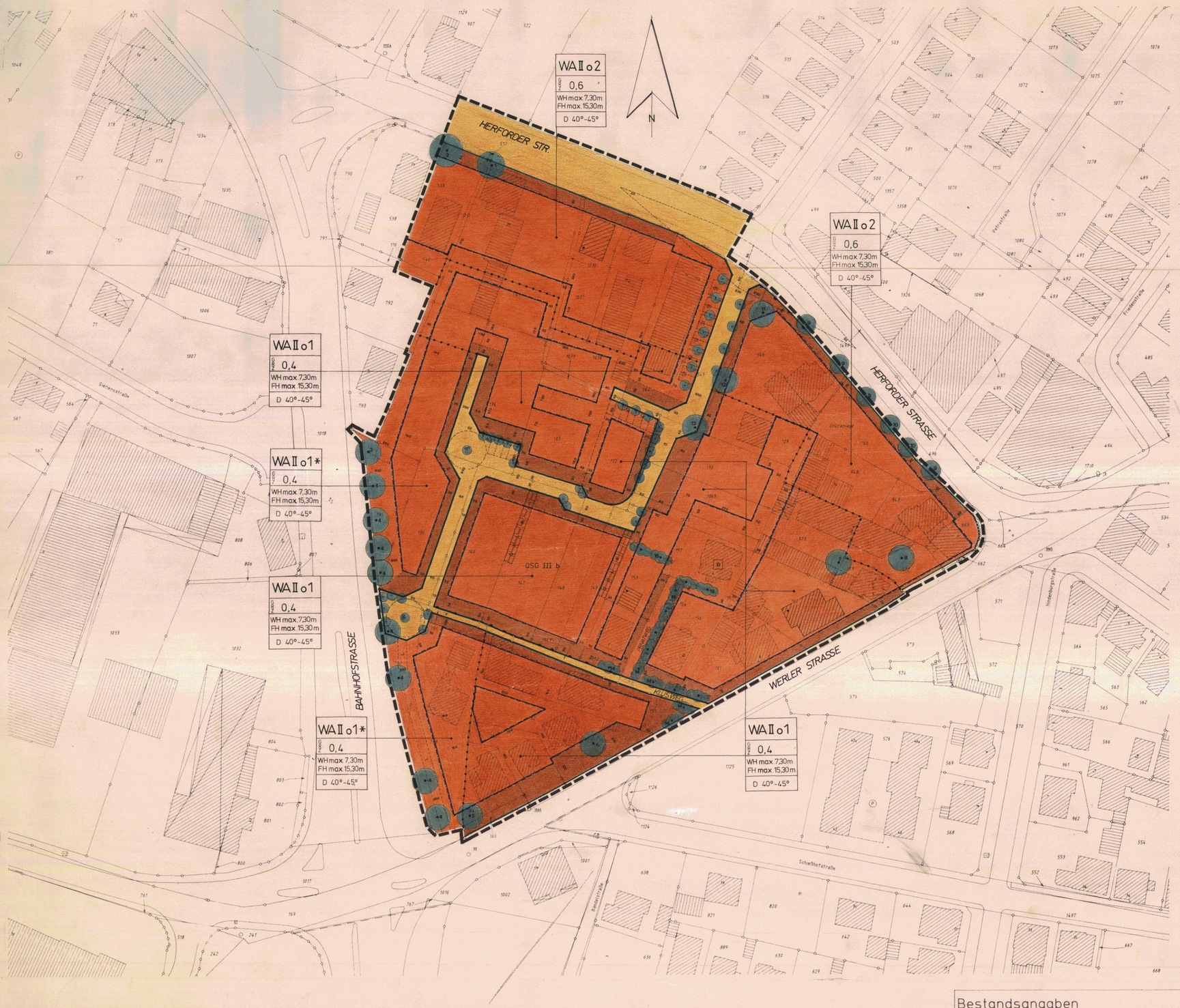
STADT BAD SALZUFLEN

BEBAUUNGSPLAN NR.0124
"AUF DER KLUS"

1. AUSFERTIGUNG



Bestandsangaben

- Flurstücksgrenze
- gepl. Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Höhenlinie
- vorhandenes Wohngebäude geplant mit Hausnummer
- vorhandenes Nebengebäude
- Geschossgebiet z.B. I
- noch nicht eingemessen

Erläuterungen

Lage des Geltungsbereichs

Der Bebauungsplan umfasst das Gebiet zwischen der Werler Straße, der Herforder Straße und der Bahnhofstraße

Gemarkung Salzuflen Flur 26

Größe des Geltungsbereichs 31749 qm

Kartengrundlage Katasterplan M 1:1000 vergrößert auf M 1:500

Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA — Allgemeine Wohngebiete
- WA — Allgemeine Wohngebiete mit besonderen Festsetzungen
- Ansicht der Vollgeschosse z.B. II
- II als Höchstmaß — GRZ Grundflächenzahl z.B. 0,4
- O Offene Bauweise — SD Satteldach z.B. 45°
- g Geschlossene Bauweise — WH Wandhöhe
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Baugrenze
- Bauline
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Öffentliche Grünfläche
- Nicht überbaubare Fläche hinzufügen
- MR Gem.- Fahr- und Leitungsrechten
- MR Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Erhaltung von Bäumen — Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze Ga Garagen
- P Ruhender Verkehr
- F Fußweg
- P Öffentliche Parkfläche

1. Text- Festsetzungen

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO

1.2 Im WA 1 gebiet sind die unter § 4 Abs. 2 BauNVO Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Abs. 3 Nr. 4 und 5 die als Ausnahme zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen, gemäß § 1 Abs. 6 BauN VO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Im WA 2 Gebiet sind die unter § 4 Abs. 3 als Ausnahme zulässigen Nr. 4 Gartenbaubetriebe Nr. 5 Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.4 Im WA 1 * Gebiet gilt 1.3
jedoch sind gemäß § 9 BauGB Abs. 1 Nr. 24 folgende Maßnahmen zu treffen:
innerhalb der gekennzeichneten Fläche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen sind durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrißgestaltung die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Aufenthaltsräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

1.5 Die zulässige Grundflächenzahl kann für die WA 1, WA 2 und WA 2 * Gebiete gemäß § 19 BauNVO Abs. 4 Nr. 1 für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten Nr. 3 bauliche Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 0,2 überschritten werden.

1.6 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind im WA 2 Gebiet Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m² zulässig.

2 Stellplätze und Carports

* 2.1 In den Vorgärten sind je Grundstück nur 2 PKW-Stellplätze zulässig. Bei Reihenhausanlagen ist nur 1 PKW Stellplatz je Haus in den Vorgärten zulässig.

2.2 Auf den Grundstücksteilen wo Stellplätze und Carports ausgewiesen sind, sind sie auch nur da zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

1. Wandhöhen - Firsthöhen

1.1 Die mittlere Wandhöhe darf bei der II-geschossigen Bebauung 7,50 m nicht überschreiten.
Die Firsthöhe wird mit max. 15,50 m festgelegt.

2. Dächer

2.1 Die Dächer der Gebäude müssen die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen haben.

2.2 Die Dächer der Carports und Garagen können geneigte- und Flachdächer erhalten.

2.3 Werden für Garagen und Carports geneigte Dächer vorgesehen, dürfen diese eine Dachneigung von 30° nicht unterschreiten.

2.4 Dachaufbauten
können als Gauben oder auch giebelständig (Zwerggiebel) ausgeführt werden.
Die Gauben können als Flachdächer oder als Schleppgauben ausgeführt werden.
Die Gauben oder Ausbauten sind in einem Abstand von mind. 1,00 m vom Ortgang der Dächer anzubringen und dürfen 1/2 der Firstlänge der Hauptdächer nicht überschreiten.
Die Wandhöhe der Ausbauten darf gemessen von der Oberkante des darunter liegenden Vollgeschosses 2,75 m nicht überschreiten.

2.5 Die Dächer sind mit dunkelbraunen oder anthrazith-farbigen Dacheindeckungsmaterialien zu versehen.
Für die Dachausbauten können auch Zinkeindeckungen verwandt werden.

3. Vorgärten

3.1 Vorgärten dürfen mit Ausnahme der zulässigen PKW-Stellplätze nur zu 20 % der gesamten Fläche versiegelt werden.

3.2 Die PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien Rasengittersteinen, auf Fuge verlegtes Pflaster, Mindestbreite der wasserdurchlässigen Fugen 1,5 cm oder ähnlichen Pflasterungen zu versehen.

3.3 Einfriedungen sind in den Vorgartenbereichen nicht zulässig.

4. Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
In den Vorgärten sind je Grundstück 2 heimische Laubbäume anzupflanzen.
Werden PKW-Stellplätze als Carportanlagen eingerichtet, sind je 4 Stellplätze 1 heimischer Laubbaum anzupflanzen.

5. Werbeanlagen

5.1 Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flächenwerbung) dürfen nur in Form von Einzelbuchstaben in einer max. Schrifthöhe von 0,40 m angebracht werden. Die Gesamtlänge der Buchstaben hat sich der Hausgestaltung anzupassen. Werbeanlagen mit senkrecht untereinanderstehenden Buchstaben dürfen nicht verwendet werden.

5.2 Schlichte Kragtransparente und Kragschilder sind nur ausnahmsweise bis zu einer Größe von insgesamt 0,50 qm beidseitig gestattet. Sie müssen unbeleuchtet sein.

5.3 In den Vorgärten aufgestellte Werbeanlagen und Automaten dürfen eine Größe von 0,60 qm nicht überschreiten.

5.4 Werbeanlagen in leuchtenden oder grellen Farben sind nicht zulässig. Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung ist untersagt.

Gehölzliste B-Plan

1 Weide U 150-200 cm
2 Pappel U 150-200 cm
3 Ahorn U 50-100 cm
4 Ahorn U 20-50 cm
5 Birke U 100-150 cm
6 Ulme U 100-150 cm
7 Pappel U 150-200 cm
8 Walnußbaum U 100-120 cm
9 Linde U 150-200 cm
10 Linde U 20-50 cm
11 Birke U 100-150 cm
12 Pappel U 150-200 cm
13 Hainbuche U 150-200 cm
14 Hainbuchenhecke, Alter ca.10-15 Jahre
15 Idrchenhecke, Alter ca. 10 Jahre
16 Lebensbaumhecke, Alter ca. 10 Jahre

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253); zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung von Bauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

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 23.06.1989 (GV NW 1989 S. 422)

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 Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung von Bauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW 1994 S. 666 GSV NW 2023)

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen G) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622)

Verfahrensvermerke

ENTWURF Stadtplanungsamt, Fassung vom 27.12.1994

Bad Salzuflen, den 1.02.95 — Amtsleiter

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 Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Stand der Kartengrundlage vom 16.1.95

Kreis Lippe, Katasteramt
Detmold, den 30. Jan. 19
Kreisvermessungsamtsrat

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Bad Salzuflen vom 13.04.1994 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluß ist am 4.05.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bürgermeister

Bad Salzuflen, den 6. Februar 1995

Stadtdirektor

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 20.02.1995 bis 20.03.1995 einschließlich, öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 10.02.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Salzuflen, den 2. Nov. 1995

Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen am 06.12.1995 als Satzung beschlossen worden.

Bürgermeister

Bad Salzuflen, den 27. Feb. 1996

Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 11 BauGB am ~~angezeigt~~ / zur Genehmigung vorgelegt worden.

Bad Salzuflen, den

Stadtdirektor

Mit Verfügung vom ~~hat der~~ Regierungspräsident keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht / diesen Bebauungsplan genehmigt.

AZ

Der Regierungspräsident
Im Auftrage

Detmold, den

~~Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / die Erteilung der Genehmigung~~ Dieser Bebauungsplan ist gem. § 12 BauGB am 25.03.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Salzuflen, den 28. März 1996

Stadtdirektor

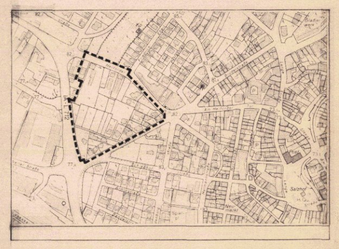
Nachrichtliche Übernahme

D Denkmalschutz

QSG III b Quellenschutzgebiet Zone III b
Die Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen-Bad Salzuflen vom 16.07.1974 ist zu beachten.

Hinweise

"Vor Beginn der Erdarbeiten ist dem Lippischen Landesmuseum Detmold, Ameide 4, 32756 Detmold, ☎ 05231/25231; Fax: 05231/25699, die zeitliche Möglichkeit einer archäologischen Voruntersuchung einzuräumen."
"Wenn bei Erdarbeiten 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, Ameide 4, 32756 Detmold, ☎ 05231/25231; Fax: 05231/25699, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten."

STADT BAD SALZUFLEN
Stadtplanungsamt

BEBAUUNGSPLAN
NR.0124
"AUF DER KLUS"