1. AUSFERTIGUNG

STADT BAD SALZUFLEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 0114
STAUTEICHSTRASSE - TEILPLAN B

PLANGRUNDLAGE: KATASTERKARTE M. 1 : 1000

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER STAUTEICHSTRASSE

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGESETZBUCH

GEMARKUNG SALZUFLEN **FLUR** 23 Größe des Plangebietes ca. 7 ha

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS

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.

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 GB	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze	3.0	Baumassenzahl (BMZ) z.B. 3.0
	Gebäuden der baulichen Anlagen	WH 2 Wo	Wandhöhe max. 6,80 m Nur bis zu 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig

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	Soziales 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. § 42 a Abs 4a STVO		Einfahrt
F	Fußweg		Einfahrtsbereich
FR	Fuß- und Radweg		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		Versorgungsanlage Elektrizität
	Oberirdische Versorgungsleitungen		
	Unterirdische Versorgungsleitungen wie z.B. E - Elektrizität A - Abwasser		

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

	Grünfläche		Sportplatz
	Friedhof		Parkanlagen
			Spielplatz

WASSERFLÄCHEN, LANDWIRTSCHAFT, SCHUTZFLÄCHEN U.A.

	Wasserfläche		Wald
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		Flächen z. Anpflanzen v. Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Anpflanzungen
	Fläche für die Landwirtschaft		Flächen z. Erhaltung v. Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Anpflanzungen

anzupflanzende standortgerechte Bäume
anzupflanzende standortgerechte Sträucher
zu erhaltende Bäume
zu erhaltende Sträucher

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

FD	Flachdach	H	Höhe der baulichen Anlage (Wandhöhe gem. § 6 BauO NW)
SD	Satteldach	FH	Firsthöhe
WD	Walmdach		Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfirstrichtungen
z.B. 45°	Dachneigung		Durchgänge Durchfahrten Arkaden
	Hauptfirstrichtung	GFL	mit Geh-, Fahr- o. Leitungsrecht s. Textl. Festsetzungen Nr. 8 zu belastende Fläche
Ga/G	Garage		
TGa	Tiefgarage		
GGa	Gemeinschaftsgarage		Aufschüttung
St	Stellplatze		Abgrabung
GSt	Gemeinschaftsstellplatze		Stützmauer
	Von der Bebauung freizuhaltende Fläche und ihre Nutzung		freistehende Mauer

traufenseitige

Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Flächen sind von Gegenständen baulicher 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

1.0 In Reinen Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO dürfen die Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

2.0 Das Allgemeine Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO wird gem § 1 (6) BauNVO wie folgt gegliedert:
Nicht Bestandteile des Bebauungsplanes sind Anlagen für Verwaltung gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO, Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO und Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO.

2.0 Nebenanlagen
2.1 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO über 30 cbm umbauter Raum und Schwimmbäder über 100 cbm Rauminhalt sind nur auf den überbaubaren oder dafür vorgesehenen Grundstücksflächen zulässig.

4.0 Garagen, Carports und Stellplätze
4.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur in einer Bebauungstiefe bis 16,00 m für Sie Hinterkante der baul. Anlage zulässig. In den Vorgarten sind sie nicht zulässig.
4.2 Die gestalterischen Zuwegungen zu Garagen, Carports und den Stellplätzen dürfen eine Länge von max. 10 m nicht überschreiten.
4.3 Die Verseigelung der Vorgärten darf bis zu einer Tiefe von 5 m (ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie) durch einfahrten und Zuwegungen 1:3 der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

5.0 Maß der Nutzung
5.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 im WR- Gebiet und im WA- Gebiet darf für die Anlagen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauO NW und für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundgrundstück wirtlich unberührt wird, nur um 0,1 überschritten werden.

6.0 Verkehrsflächen
6.1 Die neu anzulegenden Straßen, Wege und Plätze, die Wohnwege und Zufahrten erschließlich der Garagen und Stellplätze sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen.

7.0 Bepflanzungen
7.1 Gem. § 9 (1) Nr. 25a i.V.m. Nr. 20 BauGB sind an den festgesetzten Stellen standortgerechte einheimische Laubbäume wie z.B. Birken, Linden, Eichen, Ahorn anzupflanzen und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
7.2 Gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a i.V.m. Nr. 20 BauGB sind Garagen und Carports mit standortgerechten einheimischen Rankengewächsen z.B. Wilder Wein, Klematis, Efeu, Knöterich zu begrünen sowie auf den Wohnbaugrundstücken jeweils zwei standortgerechte einheimische Bäume wie z.B. Birken, Linden, Eichen, Ahorn anzupflanzen. Abgängige Pflanzen und Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.
7.3 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbindung Park sind gem. § 9 (1) Nr. 25a i.V.m. Nr. 20 BauGB mit standortgerechten einheimischen Landschaftsgehölzen, wie in der nachfolgenden Pflanzliste beispielhaft aufgeführt, zu begrünen und zu pflegen. Die Höhe der Pflanzen darf im ausgewachsenen Zustand ein Maß von max. 10 m nicht überschreiten. Abgängige Pflanzen sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.
Pflanzliste: Feldahorn, Vogelbeere, Hartriegelarten, Schlehe, Weißdorn, Schwarzdorn, Faulbaume, Schneeball, Pfaffenhütchen, Wildapfel, Heckenrose.
7.4 Der erforderliche Ausgleich für den Eingriff durch die Erschließungsanlagen ist auf der ausgewiesenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (A) auszuführen (Zuweisung).
7.5 Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in der auf der baugenehmigungsrechtlichen Schlußabnahme der baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode abzuschließen.

8. Fläche für sie Leitungsrecht
8.1 Die vorgesehene Fläche für ein Leitungsrecht gem § 9 (1) Nr. 21 BauGB ist zugunsten der Stadt Bad Salzuflen festgesetzt. Diese Trasse ist von einer Bebauung freizuhalten.

Zuwiderhandlungen gegen die gem. §81(4) BauONW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen und Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S des §79(1) Ziffer 14 BauONW, können gem §79(3) BauONW als solche geahndet werden.

BESTANDSANGABEN

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

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investition und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 BGBl. I S. 466)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) 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. 452)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) 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 Investition und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (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 13.08.1984 (GV NW 1984 S. 475 SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV NW 1990 S. 141).
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.April 1993 (BGBl. I S. 622)

ENTWURF: Stadtplanungsamt Bad Salzuflen den 10.2.1994 Amtsleiter

Fassung vom 10.2.1994 / 27.7.1994

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 städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Kreis Lippe Katasteramt Stand der Planunterlage: 5.10.1992

Detmold den 7.3.1994 Kreisobervermessungsrat

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2(1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Bad Salzuflen vom 30.09.1992 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 26.10.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzuflen, den 15. September 1994 Stadtdirektor

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 05.05.1994 bis 06.06.1994 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 25.04.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Salzuflen, den 15. September 1994 Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen am 07.09.1994 als Satzung beschlossen worden.

Bürgermeister

Bad Salzuflen, den 15. September 1994 Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 11 Baugesetzbuch angezeigt. A.Z.

Bestätigt durch Verfügung des Regierungspräsidenten vom

Der Regierungspräsident im Auftrage

Detmold, den

~~Die Durchführung des Anzeigeverfahrens~~

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 12 BauGB am 25.01.1995 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen, den 1. Februar 1995 Stadtdirektor

Nachrichtliche Hinweise

1. Soweit Besonderheiten oder Hinweise auf noch nicht erkannte mögliche Gefährdung im Altlastengebiet festgestellt werden, ist der Gemeinde unverzüglich Mitteilung zu machen und Bodenarbeiten sofort einzustellen.
2. 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 Detmold Tel.: 05231/25251 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
3. Die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Salzuflen vom 09.04.1990 ist zu beachten.
4. Die Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16.07.1974 ist zu beachten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

L	Landschaftsschutzgebiet	D	Einzelanlage unter Denkmalschutz
N	Naturschutzgebiet	D	Denkmalschutzbereich
SBQ	Quellenschutzgebiet Zone zB IV Die Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16.7.1974 ist zu beachten.	E	zu erhaltende Gebäude
		E	Bereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)
gem. § 9 (6) BauGB i. V. m. § 81 BauO NW

1.0 Farbgestaltung Materialien/ Fassaden
1.1 Für Außenwände dürfen keine grellen Farben, glasierte oder polierte Materialien und imitate von natürlichen Baustoffen verwendet werden.

2.0 Dächer
2.1 Es sind nur Satteldächer zulässig. Für Anbauten, die sich dem Hauptgebäude unterordnen, können ausnahmsweise Flachdächer zugelassen werden, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
2.2 Werden Garagen und überdachte Stellplätze mit Satteldächern versehen, so sind nur die gleichen Dachneigungen wie bei dem dazugehörigen Hauptbaus zulässig.
2.3 Die Dächer, die Dachaufbauten und die geneigten Dächer von Garagen und Carports sind mit roten oder rotbraunen Dachpfannen einzudecken.
2.4 Dachaufbauten sind bis 40 Grad Dachneigung als Einzelgauben oder als Gesamtgauben zulässig. Die Summe der Breiten darf 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. Werden Dachaufbauten über die volle Länge, also 1/2 Firstlänge, errichtet, sind diese symmetrisch auf dem Dach zu errichten. Die Dachaufbauten müssen min. 1,25 m vom Ortgang entfernt beginnen. Die seitliche Wandhöhe der Dachaufbauten darf eine Höhe von 1,50 m über der Dachhaut nicht überschreiten. Bei Schleppgauben müssen im Breitungsbereich min. drei Dachpfannen sichtbar sein. Die Dachaufbauten sind als Schleppgauben oder auch gestaltsändig auszuführen, wobei die gebietsfremde Gaube dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach haben muß. Bei Schleppgauben darf eine Dachneigung von 15 Grad nicht unterschritten werden.
2.5 Dachrinnschnitte sind nicht zulässig.

3.0 Wandhöhen
3.1 Die Wandhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut) darf bezogen auf die Mittelachse des jeweils darzugehörigen Straßenabschnittes bei
bergseitig zum Straßenraum gerichtete Traufseiten 4,00 m
talseitig zum Straßenraum gerichtete Traufseiten 3,75 m
nicht überschreiten.
3.2 Drempel sind nur bis max. 0,5 m zulässig.

4.0 Grabbreiten der Wohngebäude
4.1 Die Giebelbreiten der Wohngebäude dürfen 12,0 m nicht überschreiten.

5.0 Einfriedungen
5.1 Einfriedungen sind entl. bis Höhe der Hausflucht bis zur hinteren Grundstücksgrenze als lebende Hecke oder Holzzaun zulässig. Massive Einfriedungen sind unzulässig.

6.0 Anlagenbau
6.1 Aufschüttungen sind im Vorgartenbereich unzulässig.
6.2 Ausnahmsweise sind Abgrabungen im Bereich der Kellerfenster zulässig.

7.0 Antennen- und Satellitenempfangsanlagen
7.1 Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind auf Dächern und in Vorgärten unzulässig.
7.2 Ausnahmsweise können sie auf nicht einsehbaren Grundstücksteilen zugelassen werden.

8.0 Werbeanlagen/Warenautomaten
8.1 Werbeanlagen und Warenautomaten sind in reinen Wohngebieten (WR) unzulässig.
8.2 Besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten im allgemeinen Wohngebiet.
8.2.1 In den Vorgärten aufgestellte Werbeanlagen und Automaten dürfen jeweils eine Größe von 0,60 qm nicht überschreiten.
8.2.2 Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen (Flachwerbung) dürfen nur in Form von Einzelbuchstaben in einer max. Schrifthöhe von 0,45 m angebracht werden. Die Gesamtlänge der Buchstaben hat sich der Fenstergliederung anzupassen. An Einfriedungen, Außentreppen, Balkonen und auf Dächern sind Werbeanlagen nicht zulässig. Werbeanlagen mit senkrecht untereinanderstehenden Buchstaben dürfen nicht verwendet werden.
8.2.3 Frei aufgestellte Fahnen und ähnliche Einrichtungen zum Zwecke der Werbung sind nicht zulässig.
8.2.4 Werbeanlagen in leuchtenden oder grellen Farben, Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung sind nicht zulässig.

9.0 Müllbehälter
9.1 Müllbehälter dürfen nicht in Vorgärten aufgestellt werden.

BEBAUUNGSPLAN NR. 0114