18.10.00

Bekanntmachung der Stadt Bad Salzuflen Nr. 141

667 **Inkrafttreten der Ergänzungs-Satzung "Lehstraße" Ortsteil Grastrup-Hölsen der Stadt Bad Salzuflen gemäß § 34 Abs. 4, Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), vom 25.09.2000**

Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW, S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. März 1996 (GV NW, S. 124) - SGV NW 2023 -,hat der Rat der Stadt Bad Salzuflen in seiner Sitzung am 12. April 2000 für das Gebiet "Lehstraße", Ortsteil Grastrup-Hölsen, folgende Satzung gemäß § 34 Abs. 4, Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141), in der derzeit gültigen Fassung, einschließlich der gestalterischen Festsetzungen gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) i. d. F. vom 7. März 1995 (G.V.NW S. 218), in der derzeit gültigen Fassung, beschlossen:

§ 1
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich beinhaltet einen Teil des Flurstückes 101 in Flur 6 Gemarkung Grastrup-Hölsen.
Der genannte Geltungsbereich dieser Satzung geht aus dem zu dieser Satzung gehörenden Lageplan im Maßstab ca. 1:1000 hervor.

§ 2
Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 34 Abs. 4, Nr. 3 BauGB kann eine Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile durch Satzung einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.
Nördlich der Lehstraße ist in östlicher Fortsetzung des von dieser Satzung betroffenen Geltungsbereiches bereits die "Satzung der Stadt Bad Salzuflen über die Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, Teil III Retzen/Grastrup-Hölsen, gemäß § 34, Abs. 2 BBauG vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256)" genehmigt und rechtskräftig. Dadurch allein ist eine entsprechende Prägung gegeben.

§ 3
Baugebietsfestsetzung

Der Geltungsbereich dieser Satzung trägt den Charakter eines Wohngebietes, da er geprägt wird durch im nahen Umfeld vorhandene Wohnbebauung.
Es wird deshalb gemäß § 4 BauNVO als

WA = Allgemeines Wohngebiet

festgesetzt.

§ 4
Sonstige Festsetzungen

Die Vorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung sind nördlich der Lehstraße nur innerhalb eines 20 m breiten Bebauungsstreifens (überbaubare Fläche) zulässig. Es sind max. zweigeschossige Vorhaben in offener Bauweise mit höchstens 2 Wohnungen zulässig. Notwendige Pkw-Stellplätze und Garagen/Carports sind nur innerhalb der bebaubaren Fläche zulässig. Die zulässige Grundflächenzahl darf max. 0,2 betragen.
Entlang der Straße ist eine Vorgartenzone von 20 m Tiefe von jeglicher Bebauung freizuhalten.
Einfriedigungen und die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten sind zulässig.

§ 5
Hinweise bei Translozierung

In dem Geltungsbereich dieser Satzung ist insbesondere nach Translozierung die Wiedererrichtung des Fachwerkbauernhauses Lehstraße 7 von 1595 zulässig. Dieses Gebäude soll nach dem Wiederaufbau als Wohnhaus genutzt werden. Dazu werden folgende Hinweise gegeben, die zu beachten sind (rechtliche Absicherung der Maßnahmen nach Denkmalschutzgesetz (DSchG):

4.1 Die Neueindeckung des Daches hat mit naturroten Hohlziegeln aus Ton zu erfolgen (DIN 456). Die Hohlziegel sind zu verklammern oder in Mörtel zu verlegen. First- und Gratpfannen sind grundsätzlich in Mörtel (ungefärbt) zu verlegen.

4.2 Die Ortgangausbildung hat mit Windleisten aus Holz, bestehend aus Stirnbrett, Deckbrett und Unterbrett zu erfolgen. Die Traufen sind unterseitig mit breiten Holzbohlen zu verkleiden. Als Material für Ortgang- und Traufausbildung wird Eichenholz empfohlen, einzulassen mit einem offenporigen, wässrigen Imprägniermittel in Eichennaturton dunkel (keine Verwendung von Dick- oder Dünnschichtlasuren auf Acrylbasis).

Als Alternative kann auch ein Gemisch aus Leinöl, das mit mineralischen Farbpigmenten versehen werden kann, aufgetragen werden.
Das Eichenholz kann auch unbehandelt bleiben.

4.3 Die Kaminköpfe sind mit frostbeständigen Ziegeln aufzumauern und mit hochhydraulischem Trasskalkmörtel abgerieben zu verputzen. Im Übrigen sind die Anschlüsse der Kaminköpfe an die Dachfläche anzubleien oder anzumörteln.

4.4 Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Zinkblech auszuführen. Das Regenstandrohr aus Gusseisen hat in klassischer Ausbildung zu erfolgen (z. B. erhältlich über AKO Abflusskontor, Köln).

4.5 Die Fachwerkkonstruktion ist als solche zu erhalten und ggf. in den ursprünglichen Zustand zurückzuführen. Bei Reparaturen ist das Fachwerkgefüge nach alter Zimmermannskonstruktion handwerksgerecht in Eichenholz wiederherzustellen. Aufdoppeln von Hölzern ist nicht zulässig.

4.6 Der fassadenbündige Gefachverputz aus Kalk mit Trasszusatz ist glatt abzureiben.

4.7 Die Reinigung der Fachwerkhölzer hat durch Abbrennen, Abkratzen oder Abbeizen ohne Verletzung der Holzoberfläche zu erfolgen. Anschließend ist mit Heißwasserdampfstrahl ohne Zusatz von Sand oder Chemikalien gründlich nachzuwaschen. Sofern die vorgenannten Reinigungsmöglichkeiten Probleme bereiten sollten, ist im Einzelfall zu prüfen, ob ggf. eine Reinigung durch Sandstrahl mit Spezialgemisch durch eine entsprechende Fachfirma erfolgen kann.

4.8 Die neu verputzten Fachwerkfelder sind mit einer Silikatfarbe (Fa. Keim oder gleichwertig) nach DIN 18363 Punkt 3.2.1.2.3 zu streichen. Der Untergrund

ist entsprechend vorzubereiten. Das Holzwerk ist mit einer offenporigen Holzschutzlasur, welche mit entsprechenden Farbpigmenten zu versehen ist, zu behandeln.
Als Alternative kann ein Gemisch aus Leinöl, das mit mineralischen Farbpigmenten versehen werden kann, aufgetragen werden.
Das Eichenholz kann auch unbehandelt bleiben. Die Farbgestaltung ist nach entsprechender vorheriger Farbuntersuchung (Farbschnitte, Farbanalyse) mit der Stadt Bad Salzuflen als Untere Denkmalbehörde abzustimmen.

4.9 Sämtliche Fenster sind bei Erneuerung detailgetreu in Gestalt, Funktion, Material und Farbe dem historischen Vorbild entsprechend auszuführen, d. h. zweiflügelig oder vierflügelig, teilweise mit Kämpfer, außen liegender Kittfalz usw. - Allgemein: Mittelüberschläge ca. 9 cm breit und Deckleiste. Konstruktive Sprossen max. 2,7 cm breit und trapezförmig mit Kittfalz im Schnitt.
Die Fenster können aus wärmetechnischen Gründen als Kastenfenster ausgebildet werden. Detailpläne von den neu einzubauenden Fenstern sind vor Ausführung der Unteren Denkmalbehörde vorzulegen und genehmigen zu lassen.

4.10 Alle Bauarbeiten sind vor Ausführung mit der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Bad Salzuflen, Tel. 952-232 oder 952-238, abzustimmen, insbesondere Ausmaß, Gliederung und Funktion der Fenster, Türen, Außenhaut der Fassade, Dachgesimsausbildung, Farbgestaltung sowie sämtliche Materialien.

§ 6
Einfriedigungen

Werden Einfriedigungen vorgesehen, so sind diese als Holzzaun mit senkrechter Lattung, Farbe natur, oder als Einfriedigungsmauer aus Natursteinen (Sandstein-Zyklopenmauerwerk) mit Sandstein- oder Ziegelabdeckung bis zu einer Höhe von max. 1,0 m auszuführen. Soweit möglich ist für die Einfriedigungsmauer Abbruchmaterial, welches im Rahmen der Translozierung des Bauernhauses Lehstraße 7 anfällt, zu verwenden.

§ 7
Vorgärten

Die 20 m tiefe Vorgartenzone ist zu begrünen. Je Grundstück sind mindestens 2 standortgerechte heimische Laubbäume wie Ahorn, Linde, Buche, Eiche, Kastanie usw. zu pflanzen.

§ 8
Eingriffsregelung

Der Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB durch die zulässige Bebauung ist auf dem Grundstück selbst auszugleichen, z.B. durch die Herstellung und Pflege einer Obstwiese im nördlichen Grundstücksbereich. Die genaue Art des Ausgleichs soll im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens geklärt und festgelegt werden.

§ 9
Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone IV des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes "Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen". Die Festsetzungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten.

§ 10
Schmutzwasserbeseitigung

Das Grundstück ist an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

§ 11
Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist nach den Vorgaben des § 51a LWG abzuleiten, d. h. wenn möglich auf dem Grundstück zu versickern, zu verregnen oder vor Ort in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten.
Vor Planung und Ausführung einer Niederschlagswasserversickerung ist durch Bodengutachten sicherzustellen, dass erfolgreich versickert werden kann.
Sonst ist das Niederschlagswasser der öffentlichen Regenwasser-Kanalisation zuzuführen.

§ 12
Abfallentsorgung

Gemäß § 3a Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 14.12.1998 soll Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 4 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.

§ 13
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung

Gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) wird die vorstehende und von der Bezirksregierung Detmold mit Verfügung vom 30.08.2000, Az.: 35.22.40 (5/8/00), genehmigte Ergänzungssatzung „Lehstraße“ hiermit öffentlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Ergänzungssatzung „Lehstraße“, Ortsteil Grastrup-Hölsen, in Kraft.

Lage und Umfang der Ergänzungssatzung „Lehstraße“ sind aus dem in dieser Bekanntmachung abgedruckten Planausschnitt ersichtlich.

Die Ergänzungssatzung „Lehstraße“, Ortsteil Grastrup-Hölsen, wird einschließlich Begründung im Stadtplanungsamt im Rathaus der Stadt Bad Salzuflen, Rudolph-Brandes-Allee 19, 5. Obergeschoss, Zimmer 5.8, während der allgemeinen Dienststunden auf Dauer zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt der Ergänzungssatzung, einschließlich der Begründung, wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Hinweise:

1. Gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 und 2 bezeichneten Verfah-

Bekanntmachung der Stadt Bad Salzuflen

Es wird darauf hingewiesen, dass im Kreisblatt, Amtsblatt des Kreises Lippe und seiner Städte und Gemeinden, Nr. 42, vom 10. Oktober 2000 folgende Bekanntmachungen veröffentlicht worden sind:

1. **108. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich "Kursondergebiet", Rücknahme von Kursondergebietsflächen, Ortsteil Bad Salzuflen**
   1. Änderungsbeschluss
   2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

2. **Bebauungsplan Nr. 0617 "Max-Planck-Straße/Modenbach", Ortsteil Holzhausen**
   1. Aufstellungsbeschluss
   2. Beschluss der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

3. **5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0164 "Parkstraße", Ortsteil Salzuflen**
   1. Aufstellungsbeschluss
   2. Beschluss der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

4. **Bebauungsplan Nr. 0220 "Krumme Weide", Ortsteil Schötmar**
   1. Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 18.06.1986
   2. Neuer Aufstellungsbeschluss
   3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

5. **Inkrafttreten der Ergänzungs-Satzung "Lehstraße"**
   Ortsteil Grastrup-Hölsen der Stadt Bad Salzuflen gemäß § 34 Abs. 4, Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), vom 25.09.2000

6. **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0137 "Verlängerte Beetstraße", Ortsteil Bad Salzuflen**
   Satzungsbeschluss und Inkrafttreten

7. **5. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0137 "Verlängerte Beetstraße", Ortsteil Bad Salzuflen**
   Satzungsbeschluss und Inkrafttreten

Zu den Positionen 1 bis 4 wird die frühzeitige Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 23.10.2000 bis 24.11.2000 durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung werden die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Stadtplanungsamt der Stadt Bad Salzuflen, Rathaus, Rudolph-Brandes-Allee 19, 5. Obergeschoss, vor Zimmer 5.2 (Flur) während der Öffnungszeiten öffentlich dargelegt.

Darüber hinaus findet zu Position 3 am Donnerstag, den 02.11.2000, 18.00 Uhr, im Sitzungsraum East Yorkshire des Rathauses, Rudolph-Brandes-Allee 19, eine Bürgerversammlung sowie zu Position 4 am Dienstag, den 14.11.2000, 18.00 Uhr, im Sitzungsraum "Millau" des Rathauses, Rudolph-Brandes-Allee 19, eine Bürgerversammlung statt.

Die Bekanntmachung sind in vollem Wortlaut in den städtischen Bekanntmachungskästen ausgehängt.

Bad Salzuflen, den 12.10.2000
Der Bürgermeister

Bekanntmachung der Stadt Bad Salzuflen Nr.

rens- und Formvorschriften des BauGB bei der Satzung dann unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Stadt schriftlich geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften begründen soll, ist darzulegen.

2. Gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind Mängel der Abwägung bei der Satzung dann unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Stadt schriftlich geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der den Mangel begründet, ist darzulegen.

3. Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) kann gem. § 7 Abs. 6 GO NW gegen die Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn

   a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,

   b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,

   c) der Bürgermeister hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet oder

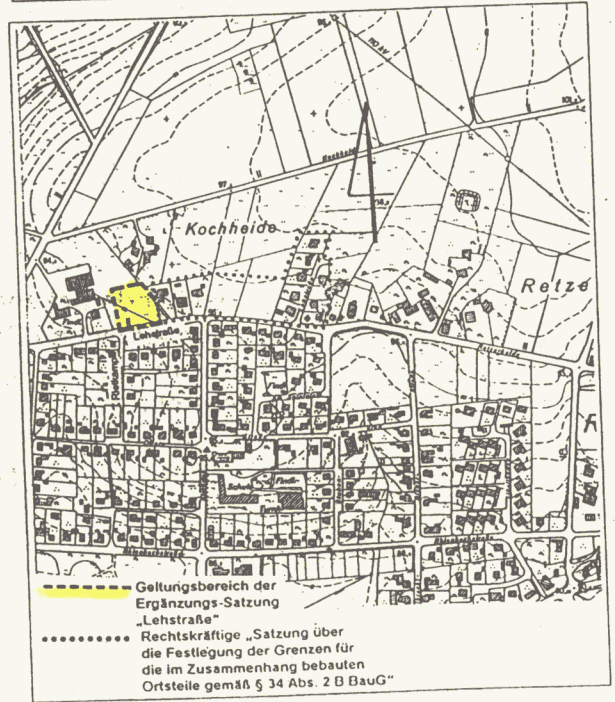
   d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Bad Salzuflen vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Bad Salzuflen, den 25. Sept. 2000

Der Bürgermeister
Kleemann

Kr.Bl. Lippe 10.10.2000

Geltungsbereich der Ergänzungs-Satzung
„Lehstraße"
Ortsteil Grastrup-Hölsen



Kartengrundlage: Ausschnitt/ Zusammensetzung/Vergrößerung/ Verkleinerung aus der Deutschen Grundkarte 1:5000 vervielfältigt mit Genehmigung des Kreises Lippe - Vermessungs- und Katasteramt vom 04.01.1999-Nr. 4/99

02.11.00

Begründung der Ergänzunggssatzung
gem. § 34 Abs 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)
"Lehstraße", Ortsteil Grastrup-Hölsen

Nach wie vor herrscht im Stadtgebiet Bad Salzuflen und besonders in den Ortsteilen eine starke Nachfrage nach Baugrundstücken, insbesondere für Familieneigenheime.. Die Stadt Bad Salzuflen ist bestrebt, dieser Situation entgegenzuwirken, indem geeignete Flächen rasch einer Bebauung zugeführt werden sollen. Die Stadt Bad Salzuflen versucht auch kleinere Flächen zur Entspannung dieses Problembereichs heranzuziehen.

Südlich der Lehstraße in den Ortsteilen Grastrup-Hölsen und Retzen ist eine große Wohnsiedlung vorhanden, die die Kriterien eines "im Zusammenhang bebauten Ortsteiles" gem. § 34 BauGB aufweist. Seit 1978 ist nördlich der Lehstraße die "Satzung der Stadt Bad Salzuflen über die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile" gemäß § 34 Abs. 2 Bundesbaugesetz (BBauG) genehmigt. Dadurch ist der im Zusammenhang bebaute Wohnbereich nach Norden erweitert und abgerundet worden.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch eine sogenannte Ergänzungssatzung "einzelne Außenbereichsgrundstücke in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Umgebung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind". An der Lehstraße soll eine derartige geringe Erweiterung, der bereits vorhandenen, genehmigten Satzung nach § 34 Abs. 2 BBauG vorgenommen werden. Es soll ein kleiner Bereich an der Nordseite der Lehstraße *(Teil des Flurstückes 101 in Flur 6, Gemarkung Grastrup-Hölsen)* einbezogen werden.

Seit Jahren bemüht sich der betroffene Grundstückseigentümer um eine Bebauungsmöglichkeit an dieser Stelle. Auf gleicher Parzelle liegt eine Hofstätte, die ein erhaltenswertes Baudenkmal enthält. Dieses soll im Interesse des ganzen Ortsteiles, auch der Stadt Bad Salzuflen, erhalten und möglichst bald instandgesetzt werden. Das kann aus städtebaulichen Erwägungen nicht am Altstandort geschehen, da das Denkmal durch moderne landwirtschaftliche Bauten (Halle, Ställe) arg beeinträchtigt ist. Die Finanzierung einer solchen Maßnahme ist dem bisherigen Eigentümer nicht möglich. Ein Kaufinteressent möchte das große Haus auf gleichem Grundstück in den Geltungsbereich der Satzung translozieren und denkmalgerecht wiederaufbauen. Diese Maßnahme soll unterstützt werden.

Mehrere Anfragen dazu mussten in letzter Zeit negativ beschieden werden, da das Grundstück planungsrechtlich bisher dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zugeordnet ist.

Mit dieser gefassten Satzung kann relativ zügig eine Zulässigkeit des Vorhabens geschaffen werden, ohne dass ein langwieriges Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden muss. Damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert bleibt, erstrecken sich Regelungen der Satzung auch auf Festsetzungen zur überbaubaren Fläche, zur Geschossigkeit, zur Bauweise und zur Anordnung der Stellplätze. Mit diesem Rahmen soll eine angepasste und sich der Umgebung einfügende Bebauung sichergestellt werden und die städtebauliche Ordnung gewahrt bleiben.

Bad Salzuflen, den 22.03.2000

Amt 10

Bad Salzuflen, den 07. NOV. 2000

Stadtplanungsamt
Eing. -8. Nov. 2000

An

Amt 61

Bekanntmachungen Nr. 141

Nach Abschluß des Bekanntmachungsverfahrens erhalten Sie je eine Ausfertigung mit Bestätigungsvermerk zurück.

Die Bekanntmachungen sind am 10.10.00 im Kreisblatt, Mitteilungsblatt des Kreises Lippe und seiner Städte und Gemeinden, veröffentlicht worden. Auf diese Bekanntmachungen ist am 21.10.00 in der örtlichen Presse unter der Rubrik „Amtliche Bekanntmachungen" hingewiesen worden.

Im Auftrage

Sore

Anlagen