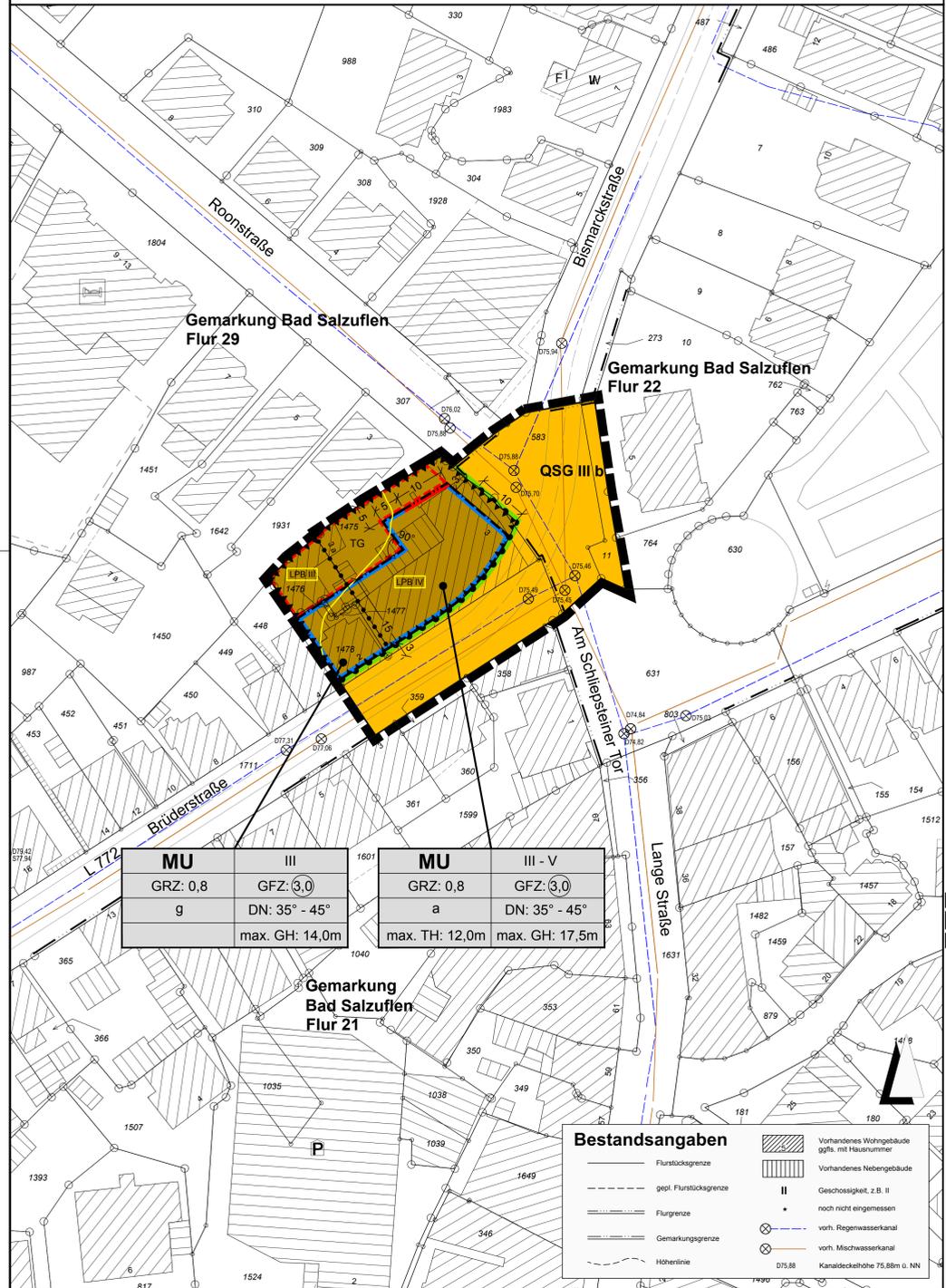




# STADT BAD SALZUFLEN

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0153 "Brüderstraße/Herforder Straße", Ortsteil Bad Salzuflen



### Planzeichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der BauNVO)

MU = Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO

- GRZ: 0,8 Grundflächenzahl
GFZ: 3,0 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
III - V Zahl der Vollgeschosse
max. GH: 17,5m maximale Gebäudehöhe in Meter
max. TH: 12,5m maximale Traufhöhe in Meter

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- g geschlossene Bauweise
a abweichende Bauweise
Baulinie
Baugrenze

4. Gestalterische Festsetzungen

DN: 35° - 45° DN: Dachneigung 35° - 45°

5. Verkehrsrflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Sonstige Planzeichen

- TG Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.
LPB III LPB III = Lärmpegelbereich III
QSG III b Quellenschutzgebiet III b
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### Textliche Festsetzungen und Hinweise

#### I Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Urbane Gebiet (§ 6a BauNVO)
Das Urbane Gebiet wird gemäß § 1 (4) bis (9) BauNVO sowie § 9 (3) BauGB wie folgt gegliedert.
Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Nicht zulässig sind:
- Vergnügungstätten
- Tankstellen
- Lagerplätze
- Verkaufsplätze, Ausstellungsplätze
- Parkplätze

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 9 (1) 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)
Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der dem Baugrundstück vorgelagerten Erschließungsstraße im Endausbaustand, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des Baukörpers. Sofern ein Baugrundstück an zwei Erschließungsstraßen unterschiedlicher Höhe angrenzt, gilt die jeweils höhere Oberkante der Fahrbahnmitte als unterer Bezugspunkt.
Die Traufhöhe TH ist definiert als die traufseitige Wandhöhe, gemessen von dem unteren Bezugspunkt zur Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Dachhaut.
Die maximale Gebäudehöhe GH ist definiert als Maß zwischen dem höchsten Punkt der Dachfläche und dem unteren Bezugspunkt.

#### 3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

- 3.1. Geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
Zulässig sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand.
3.2. Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
Zulässig ist die geschlossene Bauweise mit der Maßgabe, dass der zeichnerisch durch Baulinie und Baugrenze festgesetzte Abstand zum nördlich des Geltungsbereich stehenden Baudenkmal Roonstraße 3 einzuhalten ist.

#### 4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

- 4.1. Oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze im Erdgeschoss innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, sofern sie vollständig in den Hauptbaukörper integriert sind (z.B. Garagengeschoss).
4.2. Ausnahmsweise können innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Tiefgaragen oberirdische Stellplätze zugelassen werden. Voraussetzung hierfür ist, dass es sich um Stellplätze handelt, die zur Deckung des auf dem Grundstück entstehenden Bedarfs dienen.
4.3. Unterirdische Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche und innerhalb der zeichnerisch als Tiefgarage festgesetzten Fläche zulässig.
4.4. Nebenanlagen über 30 cbm umbauter Raum sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### 5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

- 5.1. Außenwohnbereiche in Form von Balkonen, Dachterrassen, Terrassen, Loggien o.ä. sind nur zur lüftungsgewandten Seite zulässig.
5.2. Passiver Schallschutz
Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden sind passive Maßnahmen (z.B. schalldämmte Außenwände, Dächer, Fenster und Lüftungseinrichtungen) zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen.
Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NRW) sind so auszuführen, dass sie entsprechend den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen folgende Schalldämmmaße aufweisen.

Table 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenwänden (gültig für ein Verhältnis S\_w / S\_a = 0,8)

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, November 1989, Herausgeber: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.).

Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche III bis IV sind bei Schlafräumen schalldämmte Lüftungsöffnungen vorzusehen, für eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern ist zu sorgen.
Es können Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch ein geeignetes Fachgutachten nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen.
Hinweis: Die genannten DIN-Normen können im Fachdienst Stadtplanung und Umwelt der Stadt Bad Salzuflen eingesehen werden.

#### II Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

- 1. Gestaltung der Dächer
1.1. Geneigte Dächer sind mit Dachpfannen (Dachziegeln, Dachsteinen) in den Farben rot oder schwarz-braun einzudecken.
1.2. Für untergeordnete Bauteile (z.B. Anbauten, Vor- und Rücksprünge) sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig.
1.3. Dacheinschnitte sind nur an den von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seiten zulässig. Ausnahmsweise können an der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite Dachterrassen zugelassen werden.
1.4. Dachgauben und -einschnitte müssen zur seitlichen Außenwand mind. 1,50 m Abstand halten und dürfen auf einer Traufseite keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen. Die Firsthöhe von Nebengiebeln und Dachaufbauten darf bis max. 1,00 m von unten an die Firsthöhe der Hauptbaukörper heranreichen.
1.5. Nebengiebel dürfen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf zusammen maximal die Hälfte der Traufbreite der zugehörigen Dachfläche betragen.
1.6. Im Spitzboden sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig.
2. Werbeanlagen
2.1. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur mit einer maximalen Schriftgröße von 40 cm zulässig. Sie haben von den Gebäudekanten mindestens 1,25 m Abstand zu halten.
2.2. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2.3. Blink-, Wechsel-, oder Reflexbeleuchtung ist nicht zulässig.

#### III Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

QSG IIIb Heilquellenschutzgebiet
Für das Plangebiet findet die Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16.07.1974 (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286 - 292) Anwendung, wonach hier die Zone IIIb festgelegt wurde.
Das Plangebiet liegt im Neubaugungsvorschlag des Quellenschutzgebietes Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen im Randbereich der Zone B. Die Brüderstraße ist die Grenze zu den Zonen III und A.

#### IV Hinweise

- 1. Brunnen
Die Errichtung eines Brauchwasserbrunnens unterliegt - aufgrund der sensiblen wasserwirtschaftlichen Situation - einer Genehmigungspflicht durch den Kreis Lippe, FG 701. Die Ausführung der Arbeiten (Brunnenbohrung) darf erst nach Erteilung der entsprechenden Genehmigung erfolgen.
2. Geothermie
Für den Bau und Betrieb von geothermischen Anlagen (Erwärmessonden, Kollektoren etc.) ist eine eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. In wasserwirtschaftlich sensiblen Bereichen ist der Bau und Betrieb dieser Anlagen verboten. Die Genehmigungsfähigkeit dieser Anlagen ist daher vor Antragstellung mit dem Kreis Lippe abzuklären.
3. Kulturgeschichtliche Bodenfunde
Wenn bei Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Toncherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege - hier im Auftrag: Lippsches Landesmuseum, Amiede 4, 32745 Detmold, Tel.: 05231/9925-0, Fax.: 05231/9925-25 - anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Vor Beginn der Erdarbeiten ist dem Lippschen Landesmuseum Detmold die zeitliche Möglichkeit einer archäologischen Voruntersuchung einzuräumen.
4. Kampfmittelräumdienst
Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu benachrichtigen.
5. Bodenaushub
Bei dem Aushub, der Lagerung und dem Transport von Bodenaushub sind die Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 29.05.2000 und das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten.
6. Verstöße gegen gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW
Verstöße gegen die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW stellen eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann (gemäß § 86 (1) 20 BauO NRW).

#### V Planüberlagerung

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird in seinem Geltungsbereich der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 0153 „Brüderstraße / Herforder Straße“, Ortsteil Bad Salzuflen durch neues Planungsrecht abgelagert.

#### Rechtsgrundlagen

- Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzonenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW, S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung vom 20.05.2014 (GV. NRW, S. 294)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW, S. 968)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)

jeweils in der aktuell gültigen Fassung

### Verfahren Entwurf Fachdienst Stadtplanung und Umwelt Fassung vom 29.05.2018 Stadt Bad Salzuflen, 15.06.2018 Fachdienstleiterin: gez. Niebuhr Verfahrenstand: Satzungsbeschluss

Katasternachweis
Die Darstellung des ausgewiesenen Zustandes innerhalb des Planungsbereiches 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 18.08.2016
gez. Funke

Aufstellungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Bad Salzuflen vom 06.09.2016 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss ist am 26.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den 05.07.2018
gez. Dr. Thomas Zimmermann
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 21.03.2018 bis 20.04.2018 einschließlich, öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 12.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den 05.07.2018
gez. Zimmermann
Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Stellungnahmen am 04.07.2018 als Satzung beschlossen worden.
Bad Salzuflen, den 05.07.2018
gez. Dr. Thomas Zimmermann
Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 25.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den 30.07.2018
gez. Zimmermann
Techn. Beigeordneter

Summary box containing the city logo, title '2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0153 "Brüderstraße/Herforderstraße", Ortsteil Bad Salzuflen', location 'Gemarkung Bad Salzuflen Flur 22, 29 ca. 0,25 ha', and scale 'Maßstab 1:500'.

