

0162 ... Zuzelstraße

T E X T

I. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

§§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960
(BGBl. I S. 341)

§ 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW)
vom 25. Juni 1962 (SGV NW 232) in Verbindung mit § 4 der 1. Ver-
ordnung zur Durchführung des BBauG vom 29. November 1960 (SGV
NW 231) und des § 9 (2) BBauG in Verbindung mit der ~~XXXXXX~~
~~XXXXXXXXXX~~ BauNVO vom 26.11.1968 (BGBl. I Nr. 84/1968).

II. Art der baulichen Nutzung

Für die als Baugebiet ausgewiesenen Flächen gilt die Art der
baulichen Nutzung als

1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

ohne Einengung der Zulässigkeit. Ausnahmen nach § 4,
3 BauNVO sind zulässig, sofern die Eigenart des Baugebiets
im allgemeinen gewahrt bleibt.

2. Sondergebiet (SO)

für das im Plan dargestellte Ladengebiet. Im Obergeschoß
sind auch Büroräume zulässig. Für die Inhaber bzw. Pächter
der Läden sind auch in angemessenem Rahmen Wohnungen zu-
lässig.

Die Gestaltung wird wie folgt festgesetzt:

- a) Dächer: im allgemeinen für WA-Gebiete Pfannendächer mit
30-40°. Es kann jedoch für geschlossene Baugruppen eine
andere Dachneigung oder flaches Dach zugelassen werden.
Für das SO-Gebiet sowie das angrenzende WA-Gebiet (Laden-
zentrum und Punkthaus) ist flaches Dach vorgeschrieben,
desgleichen für Garagendächer.
- b) Sockelhöhe: bis 60 cm OK planiertes Erdreich
- c) Baukörperstellung: verbindlich lt. Eintragung im Bebauungs-
plan

- d) Außenwände: heller Putz. Geschlossene Baugruppen können auch mit Ziegelsteinen verblendet oder als Ausnahme farbig behandelt werden.
- e) Einfriedigungen: straßenweise gleich mit lebender Hecke und Holzzaun. Drahtzäune oder Mauern sind nicht zugelassen. Im von der Ringstraße eingeschlossenen Gebiet sind keine Einfriedigungen gestattet.

III. Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten § 17 (1) der BauNVO und die Vorschriften dieses Bebauungsplans. Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt. Für das WA-Gebiet im Anschluß an das Sondergebiet wird entsprechend § 17, 8 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschoßflächenzahl von 1,5 festgesetzt, da städtebauliche Gründe der Platzgestaltung dies erfordern und ausreichend Freiflächen ringsum gegeben sind. **Die Zahl der Vollgeschosse ist in diesem Gebiet für das VII geschossige Gebäude und die angrenzenden III geschossigen Bauten als zwingend festgesetzt.**

IV. Bauweise

Für das Wohngebiet des Bebauungsplanes wird die Bauweise nach § 22 (1) Baunutzungsverordnung als "offene Bauweise" festgesetzt. Wo der Grenzanbau im Bebauungsplan mit Garagen dargestellt ist, ist er gemäß § 23, 5 der BauNVO statthaft. Der Grenzanbau ist dabei nicht als Ausnahme, sondern in diesen dargestellten Fällen als Regel ohne weitere Einschränkung zulässig.

Im Bebauungsplan sind Flächen besonders gekennzeichnet, auf denen nur Einzel- bzw. Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig sind.

V. Flächen für den Verkehr und den Gemeindebedarf

Die Flächen für den Verkehr und die öffentlichen Bedarfsflächen sind im Bebauungsplan durch Begrenzungslinien dargestellt. Der im Mittelbereich des Plans dargestellte Fußweg muß durch das Ladengebiet (S0) zur dortigen Platzfläche durchgeführt werden.

Hierfür ist auf dem dort neu zu gestaltenden Grundstück ein Wege-
recht für die Gemeinde zu bestellen.

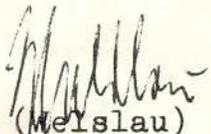
Die in Verlängerung des Fußweges Richtung Westen geplante Straße
soll eine Bepflanzung durch eine Baumreihe erhalten.

VI. Ordnungswidrigkeiten

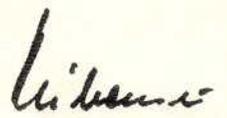
Verstöße gegen die gemäß § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufge-
nommenen Festsetzungen werden gemäß § 101 (1) 1. BauO NW als
Ordnungswidrigkeit geahndet.

Bad Salzuflen, den 11. Juni 1969

Stadt Bad Salzuflen

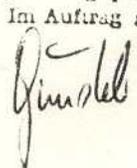

(Meislau)
Bürgermeister




(Rübenstrunk)
Stadtdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 6(1)/§ 41 des Bundes-
baugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBI I. S. 341)
mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt
worden.

Detmold, den 25. 1. 71
Az. 84. 11-09/11. 58 Der Regierungspräsident
Im Auftrag :





STADT BAD SALZUFLEN

Bebauungsplan Nr. G 7

"Ziegelstraße"

im Ortsteil Bad Salzuflen

Begründung

Entsprechend einem Beschluß des Rates der Stadt Bad Salzuflen soll das Gebiet "Ziegelstraße" durch einen qualifizierten Bebauungsplan einer geordneten Bebauung zugeführt werden. Dabei ist für die gesamte Umgebung eine städtebauliche Mitte durch einen Platz mit Ladengruppe und einem Wohnhochhaus als städtebaulichem Akzent notwendig.

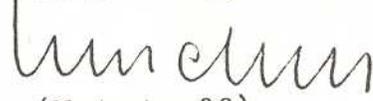
Kanalisation ist vorhanden (Sammler Ziegelstraße). Wasserversorgung ebenfalls. Die ungefähren Kosten der Erschließung stellen sich, nach Abzug der nach BBauG abwälzbaren Kosten, auf ca. DM 60.000,--.

Hat vorgelegen
Detmold, den 25. 1. 71
Az.: 34. 10. 11. 07 / 18. 1. 58
Der Regierungspräsident
Im Auftrag:



Bad Salzuflen, den 11. Juni 1969

Stadt Bad Salzuflen
Der Stadtdirektor

Im Auftrage

(Matzdorff)
Städt. Oberbaurat

