

Stadt Bad Salzuflen
Bebauungsplan Nr. 0167 (Nr. 6 14)
"Siedlung Elkenbrade"
im Ortsteil Salzuflen

T e x t
=====

I. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

§§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960
(BGBl. I S. 341)

§ 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW)
vom 25.6.1962 (SGV. NW. 232) in Verbindung mit § 4 der I. Verordnung
zur Durchführung des BBauG vom 29.11.1960 (SGV. NW. 231) und des
§ 9 (2) BBauG.

II. Art der baulichen Nutzung

II. 1 Kleinsiedlungsgebiet (WS)

Die Ausnahmen der in § 2 Abs. 3 der BauNVO genannten Bau-
vorhaben werden zugelassen.

II. 1.1 WS I o, WS II o

In diesem Baugebiet können Gebäude bis zu zwei Vollgeschossen
errichtet werden. Die Dachneigung ist für eingeschossige und
zweigeschossige Gebäude im Plan unterschiedlich festgesetzt.

Dachform	Satteldach
Dachaufbauten	Für eingeschossige Gebäude zugelassen bis 1/2 Dachlänge, für zweigeschossige Gebäude nur zugelassen, wenn das 2. Geschoß im Dachbereich liegt und die Dachneigung mindestens 35° beträgt.
Traufhöhe	Bis 6,00 m über O.K. Fahrbahn
Drempelhöhe	Bei eingeschossigen Gebäuden bis 0,60 m, bei zweigeschossigen Gebäuden bis 0,25 m
Sockelhöhe	Bis 0,40 m über O.K. Fahrbahn

- Farbgestaltung** Die Außenwände sind in hellem Farbton zu halten. Sie sind im Farbton ggf. den Nachbargebäuden anzupassen. Einzelne farbige Absetzungen sind erlaubt. Sie sind jedoch vorher mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen. Die Anbringung farbiger Kunststoffplatten an Balkonen, Haus- und Kellereingängen ist untersagt.
- Einfriedigungen** Die Grundstücke sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (außer Fußwegen) straßenzugsweise einheitlich mit einer lebenden Hecke einzufriedigen. Die Höhe der Einfriedigungen darf nicht mehr als 0,70 m betragen. Massive Einfriedigungen, Klinker oder Kunststeinsockel bis 0,40 m mit Torpfeilern bis 0,80 m sind zulässig. Wenn die anderen Grundstücksgrenzen eingefriedigt werden, so ist die Einfriedigung als Spriegelzaun oder Maschendraht in lebender Hecke bis zu einer Höhe von 0,70 m anzulegen. Notwendige seitliche und hintere Stützmauern können zugelassen werden. Soweit Grundstücke an der Stadtgrenze liegen, ist auf diesen Grundstücken entlang des vorhandenen Bachlaufs ein mindestens 5,00 m breiter Gehölzstreifen von mind. 3,00 m Höhe bis zur Gebrauchsabnahme anzulegen und dann zu unterhalten.
- Vorgärten** Die zur Straße hin gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach der Gebrauchsabnahme gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Die Vorgärten sind überwiegend als Rasenflächen anzulegen. Nutzgärten sind generell im hinteren, der Straße abgewandten Gartenteil anzuordnen. Mülltonnen dürfen nicht unverdeckt in den Vorgartenflächen aufgestellt werden.
- Garagen** Garagen können auch an anderer Stelle des Grundstücks errichtet werden. Eine Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde hat vor Einreichung eines Bauantrages zu erfolgen.

II. 1.2 WS II o

In diesem Baugebiet ist die zweigeschossige Bauweise zwingend festgesetzt.

- | | |
|---------------|---|
| Dachform | Satteldach |
| Dachaufbauten | Zugelassen bis 1/2 Dachlänge, wenn die Dachneigung mindestens 35° beträgt |
| Traufhöhe | Bis 6,00 m über O.K. Fahrbahn |

Dachdeckung	Wie unter II. 1.1 WS I o
Drenpelhöhe	" " " "
Sockelhöhe	" " " "
Farbgestaltung	" " " "
Einfriedigungen	" " " "
Vorgärten	" " " "

II. 2 Reines Wohngebiet (WR)

Die Ausnahme gemäß § 3 Abs. 3 der BauNVO wird nicht zugelassen.

II. 2.1 WR I o

In diesem Baugebiet ist die eingeschossige Bauweise zwingend festgesetzt.

Dachaufbauten	Zugelassen bis 1/2 Dachlänge, wenn die Dachneigung mindestens 35° beträgt
Traufhöhe	Bis 3,00 m über O.K. Fahrbahn
Dachdeckung	Dunkle (antrazit) Dachziegel
Drenpelhöhe	Bis 0,25 m
Sockelhöhe	Bis 0,40 m über O.K. Fahrbahn
Farbgestaltung	Wie unter II. 1.1 WS I o
Einfriedigung	" " " "
Vorgärten	" " " "

II. 2.2 WR II o

In diesem Baugebiet ist die zweigeschossige Bauweise zwingend festgesetzt.

Dachaufbauten	Nicht zugelassen
Traufhöhe	Bis 6,20 m über O.K. Zuwegung
Dachdeckung	Dunkle (antrazit) Dachziegel
Drenpelhöhe	Bis 0,30 m
Sockelhöhe	Bis 0,50 m über O.K. Zuwegung
Farbgestaltung	Wie unter II. 1.1 WS I o
Einfriedigung	" " " "
Vorgärten	" " " "

II. 3 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Ausnahme der in § 4 Abs. 3 Ziff. 1, 2 und 3 der BauNVO genannten Bauvorhaben wird zugelassen. Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 4, 5 und 6 werden nicht zugelassen.

II. 3.1 WA II o

In diesem Baugebiet ist die zweigeschossige Bauweise zwingend festgesetzt.

Dachform	Satteldach
Dachneigung	38 - 40°
Dachaufbauten	Zugelassen bis 1/2 Dachlänge
Traufhöhe	Bis 6,00 m über O.K. Fahrbahn
Drempelhöhe	Bis 0,25 m
Sockelhöhe	Bis 0,40 m über O.K. Fahrbahn
Farbgestaltung	Wie unter II. 1.1 WS I o
Einfriedigung	" " " "
Vorgärten	" " " "

II. 3.2 WA III o

In diesem Baugebiet ist die dreigeschossige Bauweise zwingend festgesetzt.

Dachform	Satteldach
Dachneigung	30 - 35°
Dachaufbauten	Nicht zugelassen
Traufhöhe	Bis 8,80 m über O.K. Fahrbahn
Drempelhöhe	Bis 0,25 m
Sockelhöhe	Bis 0,50 m über O.K. Fahrbahn
Baukörperstellung	Traufenständig zur Mozartstraße
Farbgestaltung	Wie unter II. 1.1 WS I o
Einfriedigung	" " " "
Vorgärten	" " " "

II. 4 Baugrundstück für den Gemeinbedarf

Die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf sind bis zu zwei Vollgeschossen bebaubar. Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen. Vor Einreichung eines Bauantrages ist die Bebauung mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.

II. 5 Weitere Festsetzungen

Die Bepflanzungen parallel zur westlichen Stadtgrenze mit einem Gehölzstreifen sind verbindlich. Den Bauanträgen sind entsprechende Bepflanzungspläne beizufügen. Die im Nachbarrecht für N.W. festgelegten Grenzbestände der Gehölze sind bei der Aufstellung der Pläne zu berücksichtigen. Das Vorhaben liegt in der weiteren Schutzzone des Heilquellenschutzgebietes des Staatsbades Salzuflen. Ein Eindringen in den Erdboden ist nur bis zu 3,00 m erlaubt, von 3,00 - 5,00 m bedarf der Genehmigung des Staatsbades Salzuflen. Über 5,00 m darf nicht in das Erdreich eingegriffen werden. Die Versorgung mit Brauch- und Trinkwasser ist durch Anschluß an das Versorgungsnetz sicherzustellen. Die Regelanforderungen der Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten vom 19.4.1968 und die besonderen Vorschriften für Anlagen in Schutzgebieten, § 11 bis 14 dieser Verordnung sind zu beachten.

Alle Bauflächen sind an das Kanalnetz anzuschließen. Die erforderlichen Kanäle sind vor der Bebauung des Gebäudes fertigzustellen. Kleinkläranlagen, Abwassersammelgräben oder Sickerschächte werden nicht gestattet. Abwässer aller Art dürfen nicht in bereits vorhandene Gräben geleitet werden. Wasserläufe sind von den Anliegern zu säubern und instandzuhalten. Eine Verrohrung vorhandener Wasserläufe ist nicht gestattet.

III. Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten § 17 (1) in der Fassung vom 16.11.1968 und einer Berichtigung vom 20.12.1968 der BauNVO und die Vorschriften dieses Bebauungsplanes.

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze oder zwingend im Plan festgesetzt.

IV. Bauweise

Es gelten die Eintragungen im Bebauungsplan. Für das gesamte Plangebiet ist die offene Bauweise anzuwenden.

V. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Eintragung von Baugrenzen bzw. durch Flächen für Versorgungsanlagen und Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Garagen, die auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden sollen, bedürfen einer vorherigen Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde.

VI. Flächen für den Verkehr

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind durch dicke Linien mit grüner Begleitlinie dargestellt. Vor Ausführung von Bauvorhaben sind die Straßen entsprechend dem Bebauungsplan zu vermessen und zu befestigen. Ein Vertreter der Stadt ist bei der Vermessung hinzuzuziehen. Grenzzeichen sind zu sichern. Soweit Grenzzeichen bei Bauarbeiten entfernt werden, sind diese auf Kosten des Verursachers amtlich herzustellen.

VII. Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind im Plan als Kinderspielplätze, Sportplätze und Spielplätze sowie als Rasen und Bepflanzungen deutlich kenntlich gemacht.

VIII. Planungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gemäß § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 101 (1) 1 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Bad Salzufflen, den 14. Juni 1972

Diese Änderung des Bebauungsplanes wurde zwar nicht offiziell geändert. Der Grundstückstausch und Wiederverkauf durch die Stadt machte aber diese Ausnutzung erforderlich. Der Rat hat dem zugestimmt mit Beschluss v. 31.10.1973. Vorgang liegt bei Amt 60 B.S., 7.10.77

Handwritten signature

