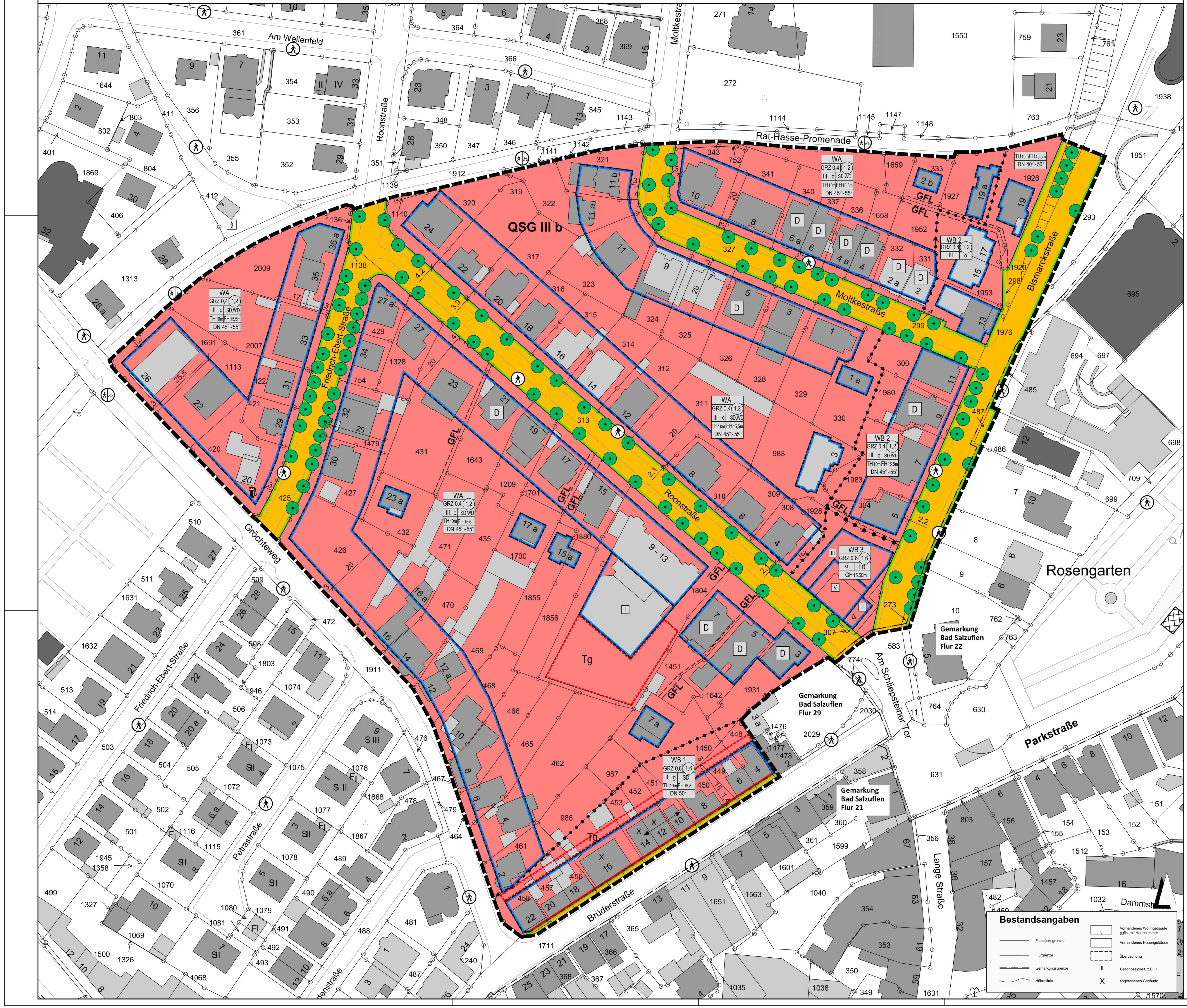
STADT BAD SALZUFLEN

Bebauungsplan Nr. 0119 I "Roonstraße",
Ortsteil Bad Salzuflen



Bestandsangaben

Flurstücksgrenze	Vorhandenes Wohngebäude ggfls. mit Hausnummer
Flurgrenze	Vorhandenes Nebengebäude
Gemarkungsgrenze	Überdachung
Höhenlinie	Geschossigkeit, z.B. II
	X abgerissenes Gebäude

Planzeichen

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §1 bis §11 BauNVO)

🟥 WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
🟥 WB	Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO

GRZ 0,4	Grundflächenzahl - GRZ - (§ 16 Abs. 2) Nr.1 BauNVO)
(1,2)	Geschossflächenzahl - GFZ - (§ 16 Abs. 2) Nr.2 BauNVO)
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO)
TH 12,4m	Traufhöhe, als Höchstmaß
FH 12,4m	Firsthöhe, als Höchtmaß
GH 14,8m	Gebäudehöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

o	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
g	geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
🟥	Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
🟦	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Gestalterische Festsetzungen

SD, WD, FD	zulässige Dachform, wie z.B. SD = Satteldach, WD = Walmdach oder FD = Flachdach
DN 50°	zulässige Dachneigung 50°

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

🟧	Straßenverkehrsflächen
🟩	Straßenbegrenzungslinie

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs. 6 BauGB)

●	Erhaltung Bäume

7. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 172 Abs. 1 BauGB)

D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

8. Sonstige Planzeichen

▭	**Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Tg	Nebenanlage: Tiefgarage
- - -	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
QSG III b	Heilquellenschutzgebiet Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen Zone III b
•–•–•	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen und Hinweise

I Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 i.V.m. § 9 (1) Nr. 5 u. Nr. 9 BauGB)

1.1 **Allgemeines Wohngebiet WA**
(gem. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schrank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, sportliche und soziale Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- nicht störende Handwerks- und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Betriebe des Beherbergungswesens

Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 **Besonderes Wohngebiet WB 1, WB 2, WB 3**
(gem. § 4 a BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerben, Schrank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, sportliche und soziale Zwecke

Wohnungen sind erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung

Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung
(§§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

2.1 **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 Endausbauzustand, 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 bis zur Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Dachhaut.

Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante des Firstes.

Die maximale Gebäudehöhe GH ist definiert als Maß zwischen dem höchsten Punkt der Dachfläche und dem unteren Bezugspunkt.

2.2 **Zulässige Grundfläche**
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

WA
Die festgesetzte Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO um maximal 20% überschritten werden.

WB 1, WB 2 und WB 3
Die festgesetzte Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO um maximal 50% überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

3.1 WB 1
Die Bauweise wird in dem genannten Gebiet als geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand.

3.2 WA, WB 2 und WB 3
Die Bauweise wird in den genannten Gebieten als offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist durch untergeordnete Bauteile um 1,5 m und insgesamt bis max. zu einem Drittel der Gebäudebreite ausnahmsweise zulässig.

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

4.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der zeichnerisch dafür festgesetzten Fläche ich eine eingeschossige Tiefgarage zulässig.

Innerhalb beider Flächen muss die Tiefgarage vollständig unter der Geländeoberfläche liegen.
In den Bereichen in denen die Tiefgarage nicht mit Stellplätzen, Terrassen oder Gebäuden überbaut ist, ist sie mit einer mindestens. 0,6 m hohen, homogenen Erdüberdeckung herzustellen.

4.2 Nebenanlagen über 30 cbm umbauter Raum sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20 BauGB)

5.1 Artenschutz / Bauzeitenbeschränkung
Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen von Gehölzen bzw. Vegetationsflächen außerhalb des Zeitraums muss durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiersnutzung sind

Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung, etc.) müssen auf die notwendigste Fläche beschränkt werden. Außerdem ist ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten, die im Zuge der Planung erhalten bleiben.

6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
(gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

6.1 Erhalt von Bäumen
Die zur Erhaltung zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume entlang der Straßen sind dauerhalft zu erhalten und bei Verlust in der auf den Verlust folgenden Pflanzperiode am zeichnerisch festgesetzten Standort zu ersetzen. Für Ersatzpflanzungen sind Bäume in gleicher Sorte in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 20 cm bis 25 cm zu verwenden.

6.2 Vorgärten
Vorgärten sind, soweit sie nicht für Zufahrten benötigt werden, zu begrünen und mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Der Vorgarten umfasst die Fläche zwischen der an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze.

Hinweis: Zur Gestaltung der Vorgärten siehe auch II Örtliche Bauvorschriften Nr. 2.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 (1) 21 BauGB)

Die ausgewiesenen Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger sowie der Anlieger zu belasten.

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

8.1 Außenwohnbereiche
Außenwohnbereiche in Form von Balkonen, Dachterrassen, Terrassen, Loggien o.ä. sind entlang der Brüderstraße und der Bismarckstraße nur zur lärmabgewandten Seite zulässig.

8.2 Passiver Schallschutz
Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden sind passive Maßnahmen (z.B. schallgedämmte Außenwände, Dächer, Fenster und Lüftungseinrichtungen) zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen.

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

1. Gestaltung der Dächer

1.1 Es sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 45 - 55° zulässig. Einzelne Ausnahmen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2 Geneigte Dächer sind mit Dachpfannen (Dachziegeln, Dachsteinen) in den Farben rot oder schwarz-braun einzudecken.

1.3 Für untergeordnete Bauteile (z.B. Anbauten, Vor- und Rücksprünge) sowie für Nebenanlagen, Carports und Garagen sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig.

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 Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.

2. Vorgärten
Die Befestigung der Vorgartenfläche darf maximal 30% betragen. Für notwendige Zufahrten darf dies überschritten werden. Der Einbau von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Vorgartenfläche, auch in untergeordneten Teilflächen, ist unzulässig.

3. Werbeanlagen

3.1 Beleuchtete Werbeanlagen sind nur mit einer maximalen Schrifthöhe von 40 cm zulässig. Sie haben von den Gebäudekanten mindestens 1,25 m Abstand zu halten.

3.2 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3 Blink-, Wechsel-, oder Reflexbeleuchtung ist nicht zulässig.

III Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 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 Neuabgrenzungsvorschlag 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 (Erdwärmesonden, 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 Antragsstellung mit dem Kreis Lippe abzuklären.

3. Kulturgeschichtliche Bodenfunde
Wenn bei Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege - hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 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 Lippischen 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 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW).

7. Quellenschutzgebiet
Für das Plangebiet fand bis 2014 die Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16.07.1974 Anwendung (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286-292), wonach hier die Zone III b festgelegt war. Das Vorhaben liegt gemäß eines Abgrenzungsvorschlages in der Zone B, die Brüderstraße ist die Grenze zu den Zonen III und A, der in der Aufstellung befindlichen Novellierung der Quellenschutzgebiete. Dementsprechend sind bei der Einrichtung und Änderung von baulichen Anlagen die Belange des Quellenschutzes zu berücksichtigen.

V Planaufhebung

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird in seinem Geltungsbereich der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 0119 „Roonstraße“, Ortsteil Bad Salzuflen durch neues Planungsrecht aufgehoben.

Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421); zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193)
- **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 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b, ber. S. 304a)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

jeweils in der aktuell gültigen Fassung

Verfahren

Entwurf Fachdienst Stadtplanung und Umwelt
Fassung vom 05.08.2020
Stadt Bad Salzuflen, den _________ Fachdienstleiterin: _________
Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss / frühzeitige Beteiligung

Katasternachweis

Die Darstellung des ausgewiesenen Zustandes innerhalb des Planungsgebietes 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 01.07.2020

LS

Kreis Lippe, Fachbereich
Geoinformation, Kataster,
Immobilienbewertung

Detmold,

Aufstellungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Bad Salzuflen vom
aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss ist am
ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen, den

LS

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

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

Bad Salzuflen, den

LS

Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Stellungnahmen am
als Satzung beschlossen worden.

Bad Salzuflen, den

LS

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB
am
ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen, den

LS

Techn. Beigeordneter

STADT BAD SALZUFLEN

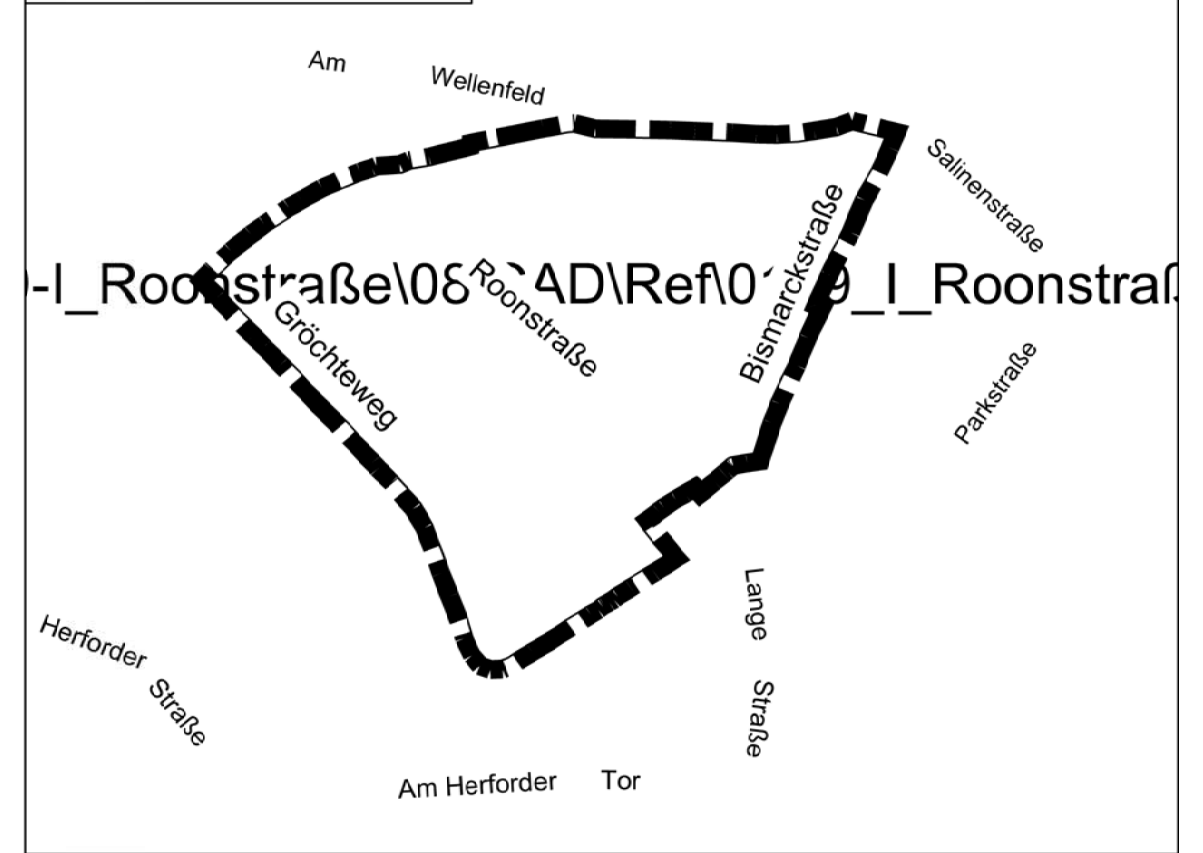
Fachdienst Stadtplanung und Umwelt

Bebauungsplan
Nr. 0119 I "Roonstraße",
Ortsteil Bad Salzuflen

Lage des Geltungsbereiches:	Gemarkung Bad Salzuflen Flur 29 und 22
Größe des Geltungsbereiches:	ca. 6,2 ha

Planzeichnung Maßstab 1:500

Übersichtsplan



Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW, Copyright Kreis Lippe 2015