

Textliche Festsetzungen und Hinweise

I Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.0 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur / Hotel / kurbezogenes Wohnen“ gem. § 11 BauNVO

In dem „Sondergebiet Kur / Hotel / kurbezogenes Wohnen“ sind zulässig:

- a) kurspezifische Nutzungen wie Einrichtungen für medizinische und therapeutische Zwecke sowie Kurpensionen, Kurheime, Kliniken, also Beherbergungsbetriebe für einen wechselnden Personenkreis mit Fremdversorgung
- b) Hotels
- c) Ferienwohnungen insgesamt bis zu maximal 30% der grundstücksbezogenen Geschossfläche
- d) Wohnungen mit Serviceeinrichtungen wie z.B. „Boardinghouses“ o.ä. für einen wechselnden Personenkreis bis zu maximal 20% der grundstücksbezogenen Geschossfläche
- e) Dienstleistungs-, Gastronomie- und Einzelhandelsbetriebe bis max. 200 qm Geschossfläche pro Betrieb und Grundstück in Verbindung mit den zulässigen Nutzungen gem. Nr. a bis e

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnanlagen des betreuten Wohnens mit Serviceeinrichtungen ohne eigenständige Therapieeinrichtungen

2.0 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Die Allgemeinen Wohngebiete werden gemäß § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt:

Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

3.0 Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO

Das reine Wohngebiet wird gemäß § 1 Abs. 4, 5, 6, und 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt:

Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 3 Abs. 2 BauNVO)

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 3 Abs. 3, Nr. 1) BauNVO)
- Anlagen für soziale Zwecke, sowie den Bedürfnissen des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

- nicht störende Handwerksbetriebe (§ 3 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO)

4.0 Maß der baulichen Nutzung

4.1 Die zulässige Grundflächenzahl darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Tiefgaragenanlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

4.2 Die festgesetzten privaten Grünflächen / Vorgärten sind Bestandteil des Baugrundstückes und können für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung herangezogen werden.

4.3 Bei der max. zulässigen Höhe der baulichen Anlagen über mittlerer Straßenhöhe ist die Mitte der Gebäude maßgeblich.

5.0 Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind auch Gebäude über 50 m Gesamtlänge mit seitlichen Grenzabständen zulässig.

6.0 Überbaubare Flächen

Vor- und Rücksprünge von der Baulinie können ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 1,50 m und insgesamt bis max. zur Hälfte der Gebäudebreite zugelassen werden.

7.0 Stellplätze, Garagen, Zufahrten

7.1 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche, den seitlichen Abstandsflächen oder auf den festgesetzten Flächen zulässig (gem. § 12 Abs. 6 BauNVO).

7.2 Ausnahmsweise können notwendige Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn eine Anordnung gem. den Festsetzungen auf dem Grundstück nicht möglich ist.

7.3 Begrünung von Stellplatzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pro 4 Stellplätze ist ein heimischer standortgerechter großkroniger Laubbaum anzupflanzen: Stammumfang mind. 20 cm, Hochstamm der Arten, wie z.B. Ahorn, Eiche, Linde. Die Bäume sind in einem offenen Pflanzbeet mit einer Pflanzfläche von mind. 6 qm zu pflanzen.

7.4 Tiefgaragen sind bis auf die Rampen und Terrassen ganzflächig mit einer mindestens 0,80 m dicken Erdabdeckung zu versehen und zu begrünen. Ausnahmsweise kann eine bis zu 0,50 m geringere Höhe der Erdabdeckung zugelassen werden, falls dieses aus technischen oder statischen Gründen erforderlich ist.

7.5 Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen. Anzupflanzende Gehölze sind zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind durch standortgerechte, heimische Neuanpflanzungen (Laubgehölze) zu ersetzen.

7.6 Neu anzulegende private Zuwegungen, Stellplätze und Feuerwehruzufahrten sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen bzw. so zu befestigen, dass das Regenwasser die Möglichkeit hat, im Boden zu versickern (gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB).

8.0 Private Grünflächen / Vorgärten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Vorgärten sind die Flächen, die zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze / Baulinie bis zu einer max. Tiefe von 5 m parallel zur Straße verlaufen.

8.2 Die Versiegelung der festgesetzten Vorgartenflächen durch Zufahrten, Terrassen etc. darf insgesamt 30 % nicht überschreiten.

9.0 Zu erhaltene Bäume (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die erhaltenswerten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Pflanzen sind durch standortgerechte, heimische Neuanpflanzungen (Laubgehölze) zu ersetzen.

10.0 Zuordnung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Bei einer Bebauung des städtischen Flurstücks 463, Flur 30 der Gemarkung Bad Salzuflen ist eine Ersatzmaßnahme an anderer Stelle vertraglich zu regeln. Die Kompensationsmaßnahme umfasst die Anlegung einer Obstwiese von 300 qm. Ferner sind auf dem Grundstück und der öffentlichen Grünfläche zusätzliche Gehölze anzupflanzen.

II Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

1.0 Vollgeschosse

Bei mehr als zwei Vollgeschossen ist in der abweichenden Bauweise das oberste Geschoss als um mindestens 1.50 m umlaufend zurückgesetztes Staffelgeschoss auszuführen.

2.0 Dächer

2.1 Dachaufbauten sind erst bei Dachneigungen von weniger als 40° zulässig, wobei die Summe der Breiten 1/2 der Firstlänge nicht überschritten werden darf. Die Dachaufbauten müssen mindestens 1,25 m vom Ortgang der Dächer entfernt beginnen. Die seitliche Höhe der Dachaufbauten darf 2,10 m ab Oberkante Geschossdecke bis Oberkante Rähm nicht überschreiten. Bei Gauben müssen im Brüstungsbereich mind. 3 Dachpfannen sichtbar sein.

2.2 Dachaufbauten oberhalb der Kehlbalke Lage sind nicht zulässig.

3.0 Werbeanlagen

3.1 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

3.2 Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbung) dürfen nur in Form von Einzelbuchstaben oder als Schriftzüge in einer max. Schrifthöhe von 0,40 m ohne Hintergrund direkt auf der Wandfläche angebracht werden. Sie sind nur bis 20 cm unter der Trauf-, bzw. Dachhöhe zulässig. Die Gesamtlänge der Buchstaben hat sich der Hausgestaltung anzupassen. Werbeanlagen mit senkrecht untereinanderstehenden Buchstaben dürfen nicht verwendet werden.

- 3.3 Einzelne Firmenlogos bzw. Firmenschriftzüge können ausnahmsweise auch größer bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zugelassen werden. Bei Flachdächern sind diese auch auf der Dach- bzw. Traufkante zulässig.
- 3.4 Schlichte Kragtransparente und Krag Schilder sind nur ausnahmsweise bis zu einer Größe von 0,50 qm beidseitig gestattet. Sie müssen unbeleuchtet sein.
- 3.5 In den Vorgärten aufgestellte Werbeanlagen und Automaten dürfen eine Größe von 0,60 qm nicht überschreiten.
- 3.6 Werbeanlagen mit Blink-, Wechsel oder Reflexbeleuchtung sind nicht zulässig.

III Erhaltungssatzung gemäß § 172 ff BauGB

1. **Örtlicher Geltungsbereich**
Diese Satzung gilt in den so gekennzeichneten Bereichen des Bebauungsplans.
2. **Erhaltung baulicher Anlagen**
Im örtlichen Geltungsbereich dieser Satzung kann die Genehmigung für Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen aus den in Abs.3 genannten Gründen versagt werden.
Von der Genehmigung ausgenommen sind innere Umbauten und innere Veränderungen von baulichen Anlagen, die das äußere Erscheinungsbild nicht berühren. Diese Satzung gilt auch für solche Vorhaben, die nach Landesrecht genehmigungsfrei sind.
3. **Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll,**
 1. weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägt oder
 2. weil sie von städtebaulicher, insbesondere stadt- und baugeschichtlicher oder baukünstlerischer Bedeutung ist.
Als Teile baulicher Anlagen gelten auch Einfriedungen und Stützmauern.
4. **Die Genehmigung erteilt gem. § 173 BauGB die Baugenehmigungsbehörde (untere Bauaufsicht) im Einvernehmen mit der Gemeinde.**
5. **Ordnungswidrigkeit**
Ordnungswidrig handelt, wer ein Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne Genehmigung abbricht oder ändert (§ 213 Abs. 1, Ziff. 4 BauGB).

IV Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

QSG III a C

Heilquellenschutzgebiet Bad Oeynhau- sen - Bad Salzuflen

Für das Plangebiet findet die Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhau-
sen – Bad Salzuflen vom 16.07.1974 (ver-
öffentlicht im Amtsblatt des Regierungs-
präsidenten Detmold 1974, S. 286 – 292)
Anwendung, wonach hier die Zone III a C
festgelegt wurde.

D

Bauliche Anlagen, die dem Denkmalschutz
unterliegen.

IV Hinweise

1. **Bodenfunde**
Wenn bei den Erdarbeiten kultur- oder
erdgeschichtliche Bodenfunde (Ton-
scherben, Metallfunde, dunkle Bodenver-
färbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt
werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denk-
malschutzgesetzes in NRW die Entde-
ckung unverzüglich der Stadt oder dem
Amt für Bodendenkmalpflege - hier im Auf-
trag : Lippisches Landesmuseum Detmold,
Tel.: 05231/9925-0, Fax.: 05231/9925-25 -
mitzuteilen und die Entdeckungsstätte drei
Werktage in unverändertem Zustand zu
erhalten.
Wenn den entdeckten Bodenfunden oder
Befunden ein erheblicher wissenschaftli-
cher Wert zukommt, muß dem Amt für Bo-
dendenkmalpflege die Möglichkeit zu einer
archäologischen Ausgrabung eingeräumt
werden.
Gemäß der Satzung über die Abfallentsor-
gung im Kreis Lippe soll der Bodenaushub
innerhalb des Plangebietes verbracht wer-
den, soweit dies technisch möglich ist. Bo-
denaushub, der nicht innerhalb des Plan-
gebietes verbracht werden kann, ist nach §
4 KrW/AbfG in der derzeit gültigen Fas-
sung vorrangig stofflich zu verwerten.
2. **Satzung über die Erhaltung baulicher
Anlagen im Kurbereich**
Das Plangebiet liegt teilweise im Gel-
tungsbereich der seit dem 25. Mai 1981
rechtskräftigen Satzung der Stadt Bad
Salzuflen über die Erhaltung baulicher An-
lagen im Kurbereich.

§ 1 Allgemeines

"Zur Erhaltung des historisch gewachsenen Stadtbildes soll im Ortsteil Salzuflen in den Bereichen um den Kurpark die ortsbildprägende Bebauung - insbesondere die typischen Kurortvillen und Fremdenheime der Gründerzeit - geschützt werden.

Durch eine städtebauliche Erhaltung im Rahmen dieser Satzung bleiben die Bestimmungen, die sich aus anderen Rechtsvorschriften, insbesondere Bebauungsplänen, gestalterischen Bestimmungen nach anderen Rechtsvorschriften sowie der Bauordnung für Nordrhein-Westfalen ergeben, unberührt."

3. Verstöße gegen gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauONW

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NRW vorgenommenen gestalterischen Festsetzungen werden gemäß § 84 Abs. 1 BauO NRW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

4. Quellenschutzgebietsverordnung

Das Vorhaben liegt in der Zone III a C des Quellenschutzgebietes „Bad Oeynhausens-Bad Salzuflen“, festgesetzt mit Verordnung vom 16.07.1974.

Folgende Tatbestände unterliegen einer Genehmigungspflicht:

- Bodeneingriffe von mehr als 3 m unter Gelände (§ 5 Abs. 1 Nr. 4).
- Das Einleiten von Niederschlags- oder Oberflächenwasser in den Untergrund (§ 5 Abs. 1 Nr. 8).
- Das vorübergehende Absenken des Grundwasserstandes (Wasserhaltung) um mehr als 3 m unter Gelände oder das Entnehmen, Zutageleiten, Zutagefördern, Ableiten oder Aufstauen von Grundwasser (§ 5 Abs. 1 Nr. 9).