STADT BAD SALZUFLEN

Bebauungsplan Nr. 01 72 / B
für das Gebiet "Bahnhofstraße Ost"
in der Gemarkung Salzuflen

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV NW S.96) in Verbindung mit § 4 der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29. November 1960 (SGV NW S.231) in der Fassung vom 21. April 1970 (GV NW 1960 S.433; 1970 S.299) und des § 9 (2) des Bundesbaugesetzes.

II. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Festsetzungen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung sind im WA und MK-Gebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen unzulässig.

Bei Flachdächern ist eine Dachneigung bis 6° gestattet. Die letzte Lage bei den Flachdächereindeckungen ist aus naturfarbenem Kies durchzuführen.

Die Außenwände sind in hellem Farbton zu gestalten. Einzelne farbige Absetzungen sind erlaubt, sie sind jedoch vorher mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen. Die Anbringung farbiger Kunststoffplatten an Haus- und Kellereingängen ist untersagt.

Garagen können mit einer Gebäudekante auf der Grundstücksgrenze und außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Garagen sind in massiver Bauweise mit Flachdächern bis zu 6° Dachneigung zu errichten. Für sichtbare Dacheindeckungen darf keine schwarze Teerpappe verwendet werden. Soweit im Bebauungsplan Tiefgaragen zulässig sind, dürfen keine oberirdischen Garagen errichtet werden.

Vorgärten und Einfriedigungen

Im WA-Gebiet sind die zur Straße hin gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Vorgärten sind überwiegend als Rasenflächen mit Ziersträuchern anzulegen. Mülltonnen dürfen in allen Baugebieten nicht unverdeckt vor den Häusern aufgestellt werden.

Kleinkinderspielplätze sind gem. der Satzung der Stadt Bad Salzuflen vom 12.5.1972 einzurichten.

II. 1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gem. § 4 Baunutzungsverordnung werden noch Nutzungen nach Abs.3 (1, 2 und 3) zugelassen.

II. 2) Kerngebiete (MK)

Gem. § 7 Baunutzungsverordnung werden nach Abs.3 (2) auch Wohnungen ab 1. Obergeschoß zugelassen, die nicht unter Abs.2 Nr.6 und 7 fallen.

II. 3) Gewerbegebiet (GE-N-)

Gem. § 8 Abs.4 werden nur Betriebe laut § 6 Abs.2 (4) Bau NVO zugelassen. -siehe Nachtrag - Seite 5- ~~Die Ausnahme gem. § 8 Abs.3 (1) wird zugelassen.~~ Garagen im Gewerbegebiet müssen innerhalb der eingetragenen Baugrenzen liegen. Sie müssen mindestens einen Abstand von 5 m von der Rasenkante des Gehweges haben.

III. Wasserflächen

Die neue Salzeführung ist dem Offenlegungsplan über die Salzeregulierung, offengelegen vom 2.10.1972 - 1.11.1972, nachrichtlich entnommen. Als amtliche Festsetzung ist sie außer u.gen. nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Die Salzeführung von km 662,2 bis km 758,5 ist jedoch als Korrektur der nachrichtlichen Übernahme der Salzeführung im Bebauungsplan als Festsetzung enthalten.

IV. Versorgungsanlagen

Die Versorgung mit Brauch- und Trinkwasser ist durch Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz sicherzustellen.
Alle bebaubaren Flächen sind an das Kanalnetz anzuschließen.
Die logisch nicht zu - Inigendes gewerbliches Abwasser ist in betriebseigenen Anlagen zu behandeln und schadlos zu beseitigen. Sickerschächte und dergl. werden nicht gestattet.

V. Weitere Festsetzungen

Das Vorhaben liegt im Heilquellenschutzgebiet der Zonen III a C und III a D des Staatsbades Salzuflen.
§ 5 der Quellenschutzverordnung vom 16.7.1974 ist zu beachten.

Die Regelanforderungen der Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten vom 19.4.1968 und die besonderen Vorschriften dieser Verordnung sind zu beachten.

VI. Sonstiges

Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, über die überbaubaren Grundstücksflächen und über die örtlichen Verkehrsflächen (§ 30 BBauG).

VII. Maß der baulichen Nutzung

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

Die max. Geschoßhöhe wird auf 3,50 m oder je nach zulässiger Geschoßzahl auf ein vielfaches dazu festgesetzt.
Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze im Plan festgesetzt.

Für die Aufzugsschächte, Heizungsanlagen und Waschanlagen kann gem. § 17 Abs.5 eine Ausnahme von den zulässigen Vollgeschossen erfolgen, soweit die zulässige Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.
In Baugebieten, in denen Sattel- und Walmdächer vorgeschrieben sind, werden Dachaufbauten bzw. Dachausbauten zugelassen, wenn sie 2/3 der Trauflänge bzw. 2/3 der darunterliegenden Geschoßfläche nicht überschreiten.
Es wird festgesetzt, daß gem. § 21 a Abs.1 Bau NVO Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschoße nicht anzurechnen sind, soweit die Garagengeschosse nicht über 1,40 m über eine Straßenkrone aufragen.
Auf die zulässige Grundfläche sind überdachte Stellplätze und Garagen nicht anzurechnen.

VIII. Bauweise

Für das Gebiet ist die offene und geschlossene Bauweise festgesetzt. Im Gewerbegebiet (GE-N-) mit geschlossener Bauweise werden auch Zwischenräume zwischen den Bauzeilen zugelassen.

IX. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Eintragung von Baugrenzen oder als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf festgesetzt.

X. Flächen für den Verkehr

Die örtlichen Verkehrsflächen sind durch dicke Linien mit grüner Begleitlinie und die Flächen durch braune Farbe getrennt nach Gehbereichen und Fahrbereichen dargestellt. Mit der Festsetzung von Verkehrsflächen im Bebauungsplan gem. § 9 Abs.1 Nr.3 des BBauG sind die öffentlichen Verkehrsflächen verbindlich, welche nach der verkehrsgerechten Gestaltung der Straßen und Knotenpunkte durch die endgültige Straßenschlußvermessung ermittelt werden.

"Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücksflächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs von 0,70 m bis 2,50 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen".

XI. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gem. § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen werden gem. § 101 (1) BauO NW als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Bad Salzuflen, den 27. Februar 1975

Stadt Bad Salzuflen

Bürgermeister

STADT BAD SALZUFLEN 18

Stadtdirektor

Änderung gem. Satzungsbeschluß des Rates der Stadt Bad Salzuflen vom 19. Dezember 1975: (Abs. II. 3 - Ge-N- Satz 2):

„Die Ausnahme gem. §8 Abs. 3 (1) Bau NVO wird für das GE-N- Gebiet nördlich der Bahnhofstraße zugelassen. Wohnungen gem. §8 Abs. 3 (1) Bau NVO können im GE-N-Gebiet südlich der Bahnhofstraße nur ausnahmsweise zugelassen werden, soweit die Festsetzung (Ausschluß von Wohnungen) im Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten Härte führen sollte und eine beantragte Abweichung (Antrag auf Wohnbebauung) auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist."

Bad Salzuflen, den 19. Januar 1976
STADT BAD SALZUFLEN

Bürgermeister

i.V. Kundin
Stadtdirektor

STADT BAD SALZUFLEN