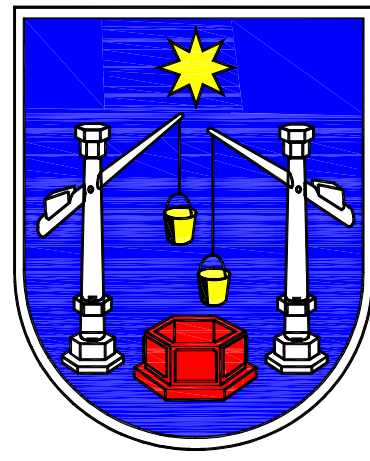




STADT BAD SALZUFLEN

Bebauungsplan Nr. 0190 "Salinenstraße" Ortsteil Bad Salzuflen

Erläuterungen

Lage des Geltungsbereiches (s. Übersichtsplan):

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch das öffentliche Parkhaus Sophienstraße im Nordosten, die Salinenstraße im Nordwesten, den ehemaligen Badenhäusern im Südwesten und den öffentlichen Fußweg zum Parkhaus Sophienstraße im Südosten.

Gemessung: Bad Salzuflen
Größe des Geltungsbereiches: ca. 0,33 ha
Katastergrundlage: Kataster Maßstab 1:500, Flur 22

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (s. textl. Festsetzungen)

SO-Kur Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Kur / kurbezogenes Wohnen" (§ 11 (2) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

GRZ: 0,8 Grundflächenzahl, z.B. 0,8 (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO) s. textl. Festsetzung
I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

H: 102,50 ü. NN max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen über NN

Fl 107,00 m max. zulässige Firsthöhe z.B. 107,0 m über NN

3. Bauweise, überbaubare Fläche

o offene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Baulinie (§ 23 (2) BauNVO s. textl. Festsetzungen)

4. Verkehrsrflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich/Fußgängerzone

F/R öffentliche Verkehrsfläche, Fuß- und Radweg

5. Sonstige Planzeichen

zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Zweckbestimmung Parkanlage

festgesetzter Bereich für Ein- und Ausfahrten

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

II. Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauO NRW

MD/SD zulässige Dachform, z.B. Mansarddach, Satteldach

DN 20° zulässige Dachneigung, z.B. 20°

III. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kur/kurbezogenes Wohnen

zulässig sind:

- kurspezifische Nutzungen wie Einrichtungen für medizinische und therapeutische Zwecke sowie Kurpensionen, Kurheime, Kliniken, also Betriebsunterkünfte für einen wechselnden Personenkreis mit Fremdvorgängen
- Wohnungen mit Serviceeinrichtungen wie zum Beispiel "Boardinghouse" o.ä. für einen wechselnden Personenkreis bis zu 20 % der grundstücksbezogenen Geschossfläche
- Ferienwohnungen bis zu 30 % der grundstücksbezogenen Geschossfläche
- "Wohnanlagen der betreuten Wohnens" mit Serviceeinrichtungen
- Dienstleistungs-, Gastronomie- und Einzelhandelsbetriebe bis max. 200 qm Geschossfläche pro Betrieb und Grundstück

nicht zulässig sind:

- sonstige Dauerwohnungen
- Altersheime mit stationärer Pflege

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16-20 BauNVO)

Zur Bestimmung der Grundflächenzahl ist der gesamte SO-Kur-Bereich maßgebend. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16-19 BauNVO)
Zur Zahl der Vollgeschosse gelten die Eintragungen im Plan. Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

Die max. Höhen und Firsthöhen der baulichen Anlagen über NN sind jeweils im Plan eingetragen.

3.0 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

3.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Für das gesamte Gebiet werden die maximal überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

3.2 Baulinie
Von der Baulinie kann ausnahmsweise bis max. 30 % der Gebäudelänge und max. 1,50 m in der Tiefe abgewichen werden.

4.0 Nebenanlagen, Stellplätze Garagen und Carports gemäß § 9 (1) Ziff. 4, 19 u. 22 BauGB

4.1 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

5.0 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25a BauGB

5.1 Pro 4 Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbau (Hochstamm, Stammumfang 18 cm, z.B. Vogelbeere, Feldahorn) in einem Pflanzbeet von mind. 6 qm anzupflanzen.
Die Anpflanzungen sind in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der baulichen Anlage abzuschließen

6.0 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem § 9 (1) Nr. 25b BauGB

6.1 Die zu erhaltenden Bäume sind jeweils im Plan eingetragen. Abgängige Pflanzen sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

6.2 zu erhaltende Bäume:

- Spitzahorn
- Linde
- Amerikanische Roteiche
- Hainbuche
- Weide

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

1.0 Dachformen

1.1 Zur Bestimmung der Dachformen gelten die Eintragungen im Plan. Es sind Mansarddächer und Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° - 75° zulässig.

1.2 Dächer
Dachaufbauten sind nur als Dachgauben und erst bei Dachneigungen von > 40° zulässig, wobei die Summe der Breiten 1/2 der Firstlänge nicht überschreiten 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 Geschosdecke bis Oberkante Rahm nicht überschreiten. Bei Gauben müssen im Erdgeschossbereich mind. 2 Dachpfannen sichtbar sein.
Dachaufbauten sind oberhalb der ersten Korbkantenkante des Mansardgeschosses (1. Dachgeschoss) nicht zulässig. Liegende Dachfenster sind nur in der üblichen Sparrenbreite zulässig.
Die Dachendeckung bzw. ihre Erneuerung hat ausschließlich mit naturtonen Hohlplatten zu erfolgen.

1.3 Anbauten

Auf dem Grundstück Salinenstraße 5 sind Anbauten in Form von Aufzügen an der Nordseite zum Parkhaus Sophienstraße zulässig. Vor- und Rücksprünge (Balkone) können ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 2,00 m und insgesamt bis zu maximal zur Hälfte der Gebäudebreite zugelassen werden.
Sie sind so zu gestalten, dass sie sich in das Gesamtbild des vorhandenen erhaltenen Gebäudes einfügen und anpassen.

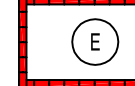
1.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.
Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbung) dürfen nur in Form von Einzelbuchstaben oder als Schriftzüge in einer max. Schriftgröße von 0,40 m ohne Hintergrund direkt auf der Wandfläche angebracht werden. Sie sind nur im Erdgeschossbereich zulässig. Werbeanlagen mit senkrecht untereinanderstehenden Buchstaben dürfen nicht verwendet werden.
Schlichte Kragtransparenze und Krag Schilder sind nur ausnahmsweise bis zu einer Größe von 0,50 qm beidseitig gestattet. Sie müssen unbeleuchtet sein.
In den Vorgärten aufgestellte Werbeanlagen und Automaten dürfen eine Größe von 0,60 qm nicht überschreiten. Werbeanlagen mit Blink-, Wechsel oder Reflexbeleuchtung sind nicht zulässig.

1.5 Sonstige Anlagen

Ständige Standorte von Abfallbehältern sowie Lagerplätze sind durch geeignete bauliche oder planerische Maßnahmen so anzulegen und zu gestalten, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.

IV. Erhaltungssatzung gem. § 172 ff BauGB



1. Örtlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt in den so gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplans.

2. Erhaltung baulicher Anlagen
Im örtlichen Geltungsbereich dieser Satzung kann die Genehmigung für Abruch, 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 genehmigungspflichtig sind.

3. Neu zu errichtende Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung gem. § 172 ff BauGB für den Bereich dieses Bebauungsplans sind bezüglich ihrer äußeren Gestaltung an die vorhandene Bebauung in Maßstab, Fassade- und Fenstergliederung sowie Farbgebung anzupassen.

4. 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.

5. Die Genehmigung erteilt gem. § 173 BauGB die Baugenehmigungsbehörde (untere Bauaufsicht) im Einvernehmen mit der Gemeinde.

6. Ordnungswidrigkeit
Ordnungswidrig handelt, wer ein Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne Genehmigung abtrifft oder ändert (§ 213 Abs. 1, Ziff. 4 BauGB).
Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 25.000,- € geahndet werden (§ 213 Abs. 2 BauGB).

Ergänzende Regelung zur Erhaltungssatzung:

Fassaden

Die vorhandenen Geschossvorkragungen sowie Erker und Auskachtungen sind als Gestaltungselemente beizubehalten.

Für Fassadenöffnungen werden hochrechteckige bis quadratische Formate vorgeschrieben. Dies gilt auch für Schrägenöffnungen im Erdgeschossbereich. Die Fassadenöffnungen sind in Größe und Proportion auf das einzelne Gebäude und seinen Maßstab abzustimmen. Bei der Erneuerung oder beim Einbau von Läden ist das Aufreißen der Gebäudefront nicht gestattet.

Fenster, Fensterläden, Türen und Tore sind in Anpassung dem vorhandenen Befund in Holz auszuführen, Flügel- und Sprossenstellung sind nach vorhandenem Bestand zu übernehmen.

Fenster, Türen und ihre Gliederung müssen in einem guten Verhältnis zum Baukörper stehen. Die Ausführung hat sich der Gesamtansicht stilgerecht einzufügen.

Markisen sind in Farbe, Material und Größe zurückhaltend in die Fassade einzupassen. Markisen sind nur im Souterraingeschoss erlaubt. Markisen dürfen wesentliche Gestaltungselemente der Fassade nicht überdecken. Die Verwendung von Markisen in störend wirkenden Farben und Materialien ist nicht erlaubt.

Materialien und Farben

Die Fassaden der Baukörper sind in Werkstoff und Farbe aufeinander abzustimmen. Zulässige Materialien sind einfacher glatter Putz.

Die mit Putz versehenen Fassadenflächen dürfen nur matte Farbanstriche erhalten. Bei erhaltenen Gebäuden sind die Putzflächen mit echten Mineralfarben zu streichen. Glänzende und selbstleuchtende Anstriche sind nur für die Fenster, Dachrinnen und Fallrohre gestattet. Die Farbgestaltung ist in jedem Einzelfall mit der Stadt auf der Grundlage einer Farbleiste abzustimmen. Die Farbgebung hat historische und originale Farbton- oder Farbunterlieferungen zu berücksichtigen.

Hinweise:

1. Örtliche Verkehrsflächen

Die Darstellung der Aufteilung der innerhalb der Straßenbegrenzungslinien liegenden Fläche hat lediglich hinweisenden Charakter.

2. Kulturgeschichtliche Bodeneinde

Wenn bei Erdbauarbeiten kulturgeschichtliche Bodeneinde oder Befunde (Toncherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege - hier im Auftrag: Lippsches Landesmuseum Detmold (Tel. 05231/9925-0, Fax 05231/9925-25) - anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten." Vor Beginn der Erdbauarbeiten ist dem Lippschen Landesmuseum Detmold, Amse 4, 32745 Detmold, Telefon 05231/9925-0, Fax 0521/9925-25, die zeitliche Möglichkeit einer archäologischen Voruntersuchung einzuräumen."

3. Quellschutzverordnung

Für den Planbereich findet die Quellschutzverordnung Bad Oeyershausen - Bad Salzuflen vom 16.07.1974 (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286 - 292) Anwendung, wonach hier die Zone III b festgelegt wurde.

4. Kampfmittelräumdienst

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfallungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Stadt, Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

5. Bodenaushub

Gemäß § 4 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 28.05.2000 ist unbelasteter Boden so auszubauen, zwischen zu lagern und zu transportieren, dass Verunreinigungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben. Weiterhin soll Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Sollte dies nicht möglich sein, sollte gemäß Abs. 3 geprüft werden, inwieweit Bodenaushub über einen internen Massenausgleich bei parallelen Baumaßnahmen zu verwerten ist (Abrufbar ist die Boden- und Bauschuttlöse NRW unter der Internet-Adresse: www.abw.de).

Alle Angebote und Nachfragen können auch kostenlos über die Gewerbeabfallberatung der Kreisverwaltung Lippe unter den Tel. Nr. 05231/62-672 und 62-665 eingeleitet oder vorhandene Angebote oder Nachfragen abgerufen werden. Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des B-Planes verbracht werden kann, ist nach § 4 Kreisabfallwirtschaft- und Abfallgesetz (KrW/AbfG) in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Um eine Verwertung der Bodenaushubmassen im Sinne des § 4 KrW/AbfG zu erleichtern, kann das Material aufbereitet werden. Belasteter Bodenaushub ist unter dem EAK-Abfallkürzel 170599D1 „Bodenaushub, Baggergut sowie Abfälle aus Bodenbehandlungsanlagen mit schädlicher Verunreinigungen“ als besonders überwachungsbedürftiger Abfall zu entsorgen. Die Vorgaben des KrW/AbfG sowie des untergesetzlichen Regelwerkes insbesondere die Verordnungen über Verwertungs- und Beseitigungsmaßnahmen über Verwertungs- und Beseitigungsmaßnahmen (Nachweisverordnung) vom 10.09.1996 sind grundsätzlich zu beachten.

6. Ausbau des Fernmeldenetzes

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sollen der Deutschen Telekom, Niederlassung Münster, BZN 69 (Bezirksbüro Zugangsnetz) Herford, Maschstraße 11, in 32052 Herford, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe von Anlagen der Deutschen Telekom ist es erforderlich, dass sich die Bauaufsichtenden vorher mit dem Projektbüro Netze 30, Detmold, Rathenaustraße 28, 33102 Paderborn, Tel.: 05251/9333507 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

7. Verstöße gegen gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

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

V. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB:

vorh. Gebäude



Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität (§ 8 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des ErbsStRG vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018 f.)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 406)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 89) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 255), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.08.2008 (GV. NRW. S. 514)

Verfahren

Fachdienst Stadtplanung und Umwelt - Fassung vom 30.03.2009

Stadt Bad Salzuflen, den 30.03.2009 Fachdienstleiter: gez. Reeker

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Katasternachweis

Die Darstellung des ausgewiesenen Zustandes innerhalb des Planungsbereiches ist im Plan auf folgendes mit dem Katasternachweis übereinstimmend:

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 September 2006

Kreis Lippe, Fachbereich Vermessung und Kataster

Detmold, 15.05.2009

gez. L. A. Kruel

Kreisvermessungsamtsrat

Aufstellungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Bad Salzuflen vom 16.09.2001 aufgestellt worden.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 10.10.2001 öffentlich bekanntgemacht worden.

Bad Salzuflen, den 15.06.2009

Kreis Lippe

gez. Dr. Horndorf

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf der Dauer eines Monats

vom 18.02.2009 bis 17.03.2009 einschließlich, öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 10.02.2009 öffentlich bekanntgemacht worden.

Bad Salzuflen, den 15.06.2009

Kreis Lippe

gez. Oberwies

1. Beigeordnete

Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Anregungen am 13.05.2009 als Satzung beschlossen worden.

Bad Salzuflen, den 15.06.2009

Kreis Lippe

gez. Dr. Horndorf

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 27.07.2009

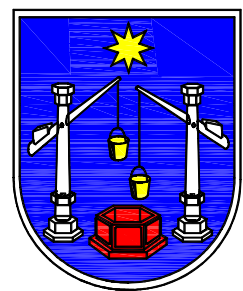
öffentlich bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen, den 04.08.2009

Kreis Lippe

gez. Oberwies

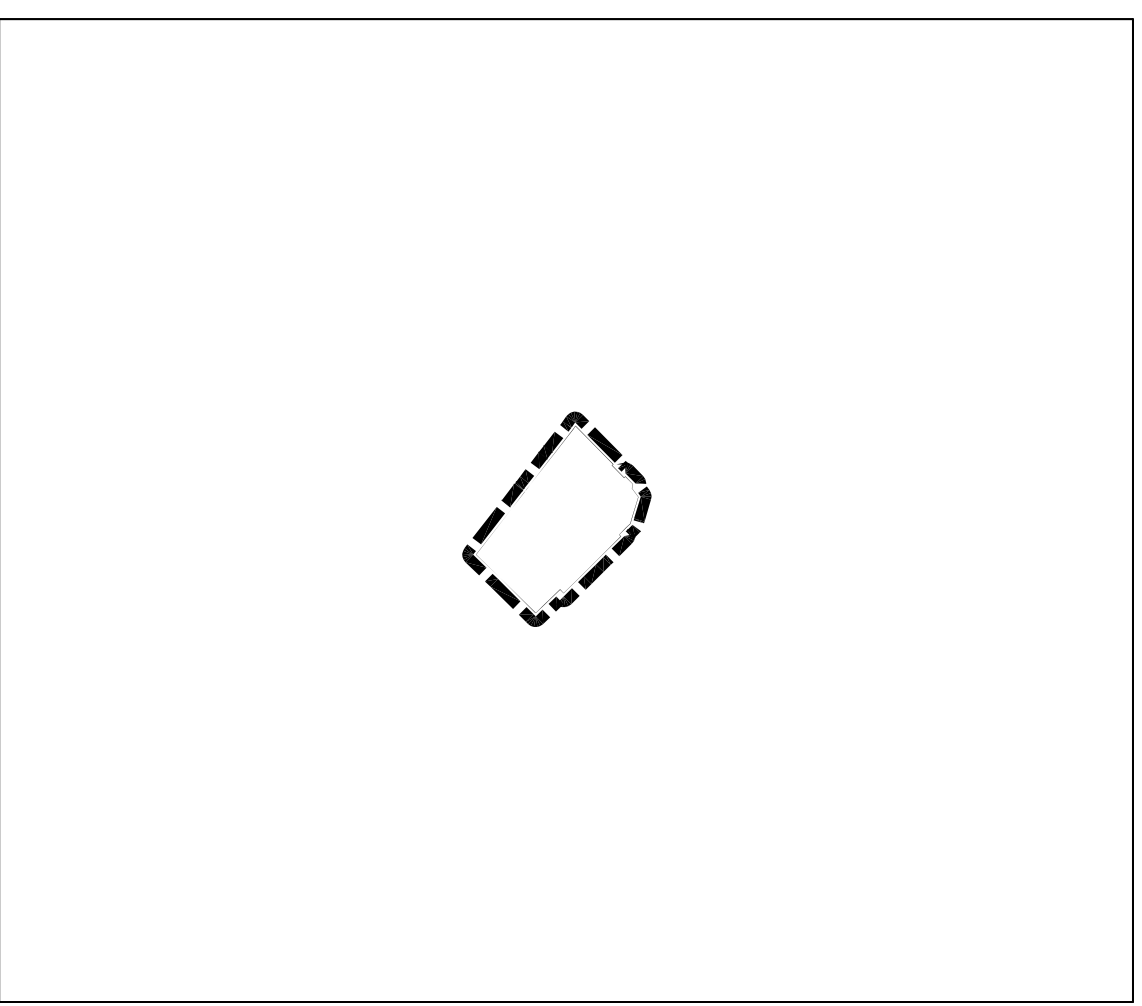
1. Beigeordnete



STADT BAD SALZUFLEN

Fachdienst Stadtplanung und Umwelt

Bebauungsplan Nr. 0190 "Salinenstraße" Ortsteil Bad Salzuflen



Kartengrundlage: Ausschnitt/Vergößerung aus der Deutschen Grundkarte 1:5000, vergrößert mit Genehmigung der Katasterbehörde des Kreises Lippe - vom 04.01.1999, Nr. 409