

Textliche Festsetzungen und Hinweise

I Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kur / kurbezogenes Wohnen
zulässig sind:
- a) kurspezifische Nutzungen wie Einrichtungen für medizinische und therapeutische Zwecke sowie Kurpensionen, Kurheime, Kliniken, also Beherbergungsbetriebe für einen wechselnden Personenkreis mit Fremdversorgung mit mindestens 50 % der grundstücksbezogenen Geschossfläche.
 - b) Wohnungen mit Serviceeinrichtungen wie zum Beispiel "Boardinghouse" o.ä. für einen wechselnden Personenkreis bis zu 20 % der grundstücksbezogenen Geschossfläche.
 - c) Ferienwohnungen bis zu 30 % der grundstücksbezogenen Geschossfläche.
 - d) „Wohnanlagen des betreuten Wohnens“ mit Serviceeinrichtungen.
 - e) Dienstleistungs-, Gastronomie- und Einzelhandelsbetriebe bis max. 200 qm Geschossfläche pro Betrieb und Grundstück.

nicht zulässig sind:

- a) sonstige Dauerwohnungen
- b) 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 Nebenlagen, Stellplätze Garagen und Carports gemäß § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 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) 25 BauGB

- 5.1 Pro 4 Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang 18 cm, z.B. Vogelbeere, Feldahorn) in einem Pflanzbeet vom 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. 25 und Abs. 6 BauGB

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

II Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 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 Geschossdecke bis Oberkante Rähm nicht überschreiten. Bei Gauben müssen im Brüstungsbereich mind. 2 Dachpfannen sichtbar sein.

Dachaufbauten sind oberhalb der ersten Kehlbalke des Mansarddaches (1. Dachgeschoss) nicht zulässig.

Liegende Dachfenster sind nur in der üblichen Sparrenbreite zulässig.

Die Dacheindeckung bzw. ihre Erneuerung hat ausschließlich mit naturroten Hohlpfannen 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 erhaltenswerten Gebäudes einfügen und anpassen.

1.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Fachwerbung) 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 Kragtransparente 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 gärtnerische Maßnahmen so

anzulegen und zu gestalten, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.

III Erhaltungssatzung gem. § 172 ff BauGB

1. Örtlicher Geltungsbereich
Diese Satzung gilt in dem gekennzeichneten Bereich 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. Neu zu errichtende Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung gem. § 172 ff BauGB für den Bereich dieses Bebauungsplanes sind bezüglich ihrer äußeren Gestaltung an die vorhandene Bebauung in Maßstab, Fassaden- 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 abbricht oder ändert (§ 213 Abs. 1, Ziffer 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 Ausbuchtungen sind als Gestaltungselement beizubehalten.

Für Fassadenöffnungen werden hochrechteckige bis quadratische Formate vorgeschrieben. Dies gilt auch für Schaufensteröffnungen 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 Sprossenteilung 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 Souttereingeschoss 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 erhaltenswerten Gebäuden sind die Putzflächen mit echten Mineralfarben zu streichen. Glänzende und seidenmatte Anstriche sind nur für die Fenster, Dachrinnen und Fallrohre gestattet. Die Farbgestaltung ist in jedem Einzelfall mit der Stadt auf der Grundlage einer Farbleitkarte abzustimmen. Die Farbgebung hat historische und originale Farbfunde oder Farbüberlieferungen zu berücksichtigen.

IV Hinweise

1. Öffentliche Verkehrsflächen

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

2. Kulturgeschichtliche Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, 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; Lippisches Landesmuseum Detmold (Tel. 05231/9925-0, Fax 05231/9925-25) - anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkstage in unverändertem Zustand zu halten.

"Vor Beginn der Erdarbeiten ist dem Lippischen Landesmuseum Detmold, Ameise 4, 32745 Detmold, Telefon 05231/9925-0, Fax 0521/9925-25, die zeitliche Möglichkeit einer archäologischen Voruntersuchung einzuräumen."

3. Quellenschutzverordnung

Für den Planbereich 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 III b festgelegt wurde.

4. Kampfmittelräumdienst

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

5. Bodenaushub

Gemäß § 4 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 29.05.2000 ist unbelasteter Boden so auszubauen, zwischen zu lagern und zu transportieren, dass Vermischungen 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 Bauschuttbörse NRW unter der Internet-Adresse: www.alois.de).

Alle Angebote und Nachfragen können auch kostenlos über die Gewerbeabfallberatung der Kreisverwaltung Lippe unter den Tel. Nr. 05231/62-672 und 62-665 eingegeben oder vorhandene Angebote oder Nachfragen abgerufen werden. Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb

des B-Planes verbracht werden kann, ist nach § 4 Kreislaufwirtschaft- 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-Abfallschlüssel 170599D1 „Bodenaushub, Baggergut sowie Abfälle aus Bodenbehandlungsanlagen mit schädlichen Verunreinigungen“ als besonders überwachungsbedürftiger Abfall zu entsorgen. Die Vorgaben des KrW/AbfG sowie des untergesetzlichen Regelwerkes insbesondere die Verordnungen über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (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, Maschstr. 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 Bauausführenden vorher mit dem Projektbüro Netze 30, Detmold, Rathenaustraße 28, 33102 Paderborn, Tel.: 05251/3033507 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

7. Verstöße gegen gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauONRW

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