



# STADT BAD SALZUFLEN

## Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0154 Sophienhaus



### Planzeichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 9 BauGB)  
**Allgemeines Wohngebiet (WA)** (§ 4 BauNVO)  
Das Allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 1 Abs. 4, 5, 6 und 8 BauNVO wie folgt gegliedert:  
Zulässig nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind:  
- Wohngebäude,  
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,  
- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.  
Nicht zulässig sind:  
- Anlagen für Verwaltungen,  
- Gartenbetriebe,  
- Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-20 BauNVO)  
Füllschema der Nutzungsschablone  
Art der baulichen Nutzung  
Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche  
Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche  
Zahl der Vollgeschosse  
Bauweise  
Dachform  
maximale Gebäudehöhe über normal Höhenmaß  
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß  
Höhe der baulichen Anlagen  
maximale Gebäudehöhe über normal Höhenmaß  
Offene Bauweise  
Baugrütze
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)  
Offene Bauweise
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Straßenverkehrsflächen

- Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)  
Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Transformatorstation
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
private Grünflächen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
Stellplätze  
Teilgarage
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)  
vorhandene Flurstücksgrenze  
vorhandene Flurstücknummer, z. B. 673  
vorhandenes Gebäude  
abgebrochenes Gebäude  
Bemaßung mit Angabe in Metern, z. B. 10 m  
Höhenbezugspunkt in m über NHN  
vorhandene Fernwärmeleitung  
vorhandene Trinkwasserleitung  
vorhandene Schmutzwasserleitung  
vorhandene 10 kV-Stromleitung

### Textliche Festsetzungen und Hinweise

- Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**  
**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 9 BauGB)  
**Allgemeines Wohngebiet (WA)** (§ 4 BauNVO)  
Das Allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 1 Abs. 4, 5, 6 und 8 BauNVO wie folgt gegliedert:  
Zulässig nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind:  
- Wohngebäude,  
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,  
- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.  
Nicht zulässig sind:  
- Anlagen für Verwaltungen,  
- Gartenbetriebe,  
- Tankstellen.  
**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-20 BauNVO)  
**2.1 Höhe baulicher Anlagen** (§§ 16 und 18 BauNVO)  
Oberer Bezugspunkt:  
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1-WA3) dürfen die Oberkanten der Gebäude die in Metern über Normalhöhenmaß (m NHN) mit dem Planzonen-GH max. festgesetzten höchstens zulässigen Gebäudehöhen nicht überschreiten.  
Heizungs- und Lüftungsanlagen, PV-Anlagen und zur Belichtung erforderliche Bauteile dürfen die Gebäudehöhe (GH) um das technisch erforderliche Maß überschreiten.  
Gebäudehöhe bzw. Gebäudeabschluss im Sinne dieser Festsetzung ist der obere Abschluss des Gebäudes und seiner Bauteile.  
**2.2 Zulässige Grundfläche** (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)  
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1-WA3) liegt die höchstzulässige GRZ bei 0,4 und die höchstzulässige GFZ bei 1,2.  
Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.  
**3. Bauweise/ Baugrenze**  
Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.  
Die festgesetzte Baugrenze kann durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Balkone, Erker, überdachte Eingangsbereiche und / oder Terrassen um jeweils maximal 2,0 m auf maximal 50 % der Fassadenlänge überschritten werden.  
**4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)  
**4.1 Stellplätze, Garagen und Carports** sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.  
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der zeichnerisch dafür festgesetzten Fläche ist eine eingeschossige Tiefgarage zulässig.  
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.  
Hinweis: Zur Begründung von Stellplätzen siehe auch textliche Festsetzung Nr. 6.4  
**4.2 Nebenanlagen** gemäß § 14 BauNVO über 30 cm umbaubar 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 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
**5.1 Artenschutz / Bauzellenbeschränkung**  
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 notwendige 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 und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)  
**6.1 Erhalt von Bäumen**  
Die zur Erhaltung zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Verlust in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Standorte für die Ersatzpflanzungen können, sofern aus bautechnischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich, geringfügig verschoben und der örtlichen Situation angepasst werden. Für Ersatzpflanzungen sind, unter Berücksichtigung der klimatischen Veränderungen, möglichst Bäume in gleicher Art, in der Qualität Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 30 cm bis 40 cm zu verwenden.  
Innerhalb der festgesetzten Fläche vorhandene Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.  
**6.2 Flachdächer und fach geneigte Dächer** mit weniger als 10° Dachneigung (<10° DN), außer Vor- und Rücksprünge, die nicht als Terrassen, Terrassenüberdachungen, Wintergärten o.ä. genutzt werden, sind ab einer Größe von 5m² zu begrünen. Dabei ist eine standortgerechte Bepflanzung (z. B. Sedum-Gras-Kraut Begrünung) vorzusehen, mit einer darauf abgestimmten Substratschichtausgestaltung und einer Schichtdicke von mindestens 10 cm. Für eine fachgerechte Ausführung ist zu sorgen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.  
Von einer Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen sind Flächen für haustechnische Anlagen sowie Anlagen die der Gewinnung von solarer Strahlungsenergie dienen.  
**6.3** Innerhalb der im Plan entsprechend umgrenzten und gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume und Bepflanzungen zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Abgänger Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.  
**6.4** Stellplatzflächen sind flächentaff zu begrünen. Für je angefangene 5 Stellplätze ist ein standortgerechter heimischer Laubbäum (Hochstamm, Stammumfang mindestens 20 cm) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Bäume sind in einem offenen Pflanzbeet von mindestens 10 qm Größe zu pflanzen. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von 6 qm nachzuweisen.
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW**  
**1. Gestaltung von Dächern**  
1.1 Es sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°-7° zulässig  
1.2 Für untergeordnete Bauteile (z. B. Anbauten, Vor- und Rücksprünge) sowie für Nebenanlagen, Carports und Garagen sind auch andere Dachformen zulässig.  
**2. Werbeanlagen**  
Beleuchtete Werbeanlagen sind nur mit einer maximalen Schriftgröße von 40 cm zulässig. Sie haben von den Gebäudekanten mindestens 1,25 m Abstand zu halten.  
2.2 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
**3. Blink-, Wechsel-, oder Reflexbeleuchtung** ist nicht zulässig.  
**2. Zufahrten und Stellplätze**  
Die neu anzulegenden Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdruchtätigen Materialien (z. B. Rasengittersteinen, Pflastersteinen mit breiten Fugen) zu versehen, soweit die Belange der Barrierefreiheit dem nicht entgegenstehen.  
**4. Einfriedungen:**  
Einfriedungen aus Beton, Kunststein, Kunststoffteilen und Nadelgehölzen sowie Metallzäune in Verbindung mit Sichtschutzelementen wie z. B. PVC-Folien sind unzulässig. Gabeln sind nur untergeordnet in Verbindung mit Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Erlang der Entscheidungstermin sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1 m über Straßenebene bzw. vorhandenem Geländeneiveau zulässig.
- 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.

- 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 Antragstellung mit dem Kreis Lippe abzuklären.
- 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 Lippsches Landesmuseum, Amieide 4, 32745 Detmold, Tel.: 052319925-0, Fax: 052319925-25 - anzuzeigen und die Entdeckungssstätte der Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.  
Vor Beginn der Erdarbeiten ist dem Lippschen Landesmuseum Detmold die zeitliche Möglichkeit einer archäologischen Voruntersuchung einzuräumen.
- Kampfmittelräumdienst**  
Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfallformen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu benachrichtigen.
- 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 Kreisabfallwirtschaftsgesetz (KWVG) 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).
- Ökologische Belange und Niederschlagswasser**  
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen.  
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellerbereiche eindringen können. Zur Steigerung der Energieeffizienz sind solartechnische Anlagen im Planungsbereich erwünscht.  
Das anfallende Niederschlagswasser ist gedrosselt in den vorhandenen RW-Kanal abzuleiten. Die Drosselwasseremenge beträgt 10 l/s\*ha.
- Planauflage**  
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans Nr. 0154 „Sophienhaus“ wird der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 0164 „Parksstraße“, Ortsteil Bad Salzuflen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0154 aufgehoben.

### Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. S. 674) geändert worden ist;

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist;

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353);

### Verfahren

Fachdienst Stadtplanung und Umwelt  
Fassung vom 01.06.2022  
Stadt Bad Salzuflen, den \_\_\_\_\_  
Verfahrensstand: Vorentwurf

**Katastrernachweis**  
Die Darstellung des ausgewiesenen Zustandes innerhalb des Planungsbereiches stimmt bis auf Abgleich mit dem Katastrernachweis überein. Die mit einem 1 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 November 2016  
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 Bebauungsplans hat gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschließlich, öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Bad Salzuflen, den \_\_\_\_\_  
LS  
Techn. Beigeordnete

**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. Beigeordnete

**Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung**  
Hempel + Tacke GmbH  
Am Stadtholz 24 - 26  
33609 Bielefeld  
Tacke

