



# STADT BAD SALZUFLEN

## Bebauungsplan Nr. 0140

### "Am Ostertor / Grabenstraße" Ortsteil Bad Salzuflen



#### Erläuterungen

Lage des Geltungsbereiches:  
Für das Gebiet zwischen Grabenstraße, Osterstraße, Am Ostertor, (Salze) / Otto-Künne-Promenade

Gemarkung: Bad Salzuflen  
Flur: 21 und 25  
Größe des Geltungsbereiches: 0,94 ha  
Maßstab im Original: 1 : 500

#### Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO**
  - MK Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO
  - II Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO
    - z.B. I.0 Grundflächenzahl (GRZ)
    - z.B. III drei Vollgeschosse als Höchstmaß
    - z.B. II-II mindestens zwei, aber höchstens drei Vollgeschosse
    - z.B. min. WH 6,50m Mindestwandhöhe - mind. WH -
    - z.B. max. WH 10,50m maximale Wandhöhe - max. WH -
    - z.B. max. FH 13,00m maximale Firsthöhe - max. FH -
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB**
  - g geschlossene Bauweise
  - Baugrenze gemäß § 23 (1) und (3) BauNVO
  - überbaubare Grundstücksfläche
  - nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB**
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)
  - FR Zweckbestimmung: Fuß-/Radweg
  - Ein- und Ausfahrtbereich
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Versorgungsflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 12 BauGB**
  - Flächen für Versorgungsanlagen
  - Zweckbestimmung: Elektrizität
  - Zweckbestimmung: Gas
- Grünflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB**
  - Öffentliche Grünfläche
  - Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB**
  - Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
  - anzu-pflanzende Bäume
- Sonstige**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
  - FD Flachdach
  - GD geneigtes Dach
  - Sichtdreiecke

#### I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Abgrenzung gemäß § 9 (7) BauGB**

Durch diesen Bebauungsplan Nr. 0140 "Am Ostertor / Grabenstraße" werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 172/B "Bahnhofstraße Ost" im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in Zeichnung, Schrift und Text ersetzt.
- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO**

1.1 Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO

Zulässig sind:

  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 7 (2) Ziffer 1 BauNVO,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 7 (2) Ziffer 2 BauNVO,
  - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gemäß § 7 (2) Ziffer 3 BauNVO,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 7 (2) Ziffer 4 BauNVO,
  - Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses gemäß § 7 (2) Ziffer 7 BauNVO.

Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO:

  - Sex-Shops als Unterart der Einzelhandelsbetriebe gemäß § 7 (2) Ziffer 2 BauNVO,
  - Vergnügungsläden gemäß § 7 (2) Ziffer 2 BauNVO,
  - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gemäß § 7 (2) Ziffer 5 BauNVO, eigenständige, als gewerbliche Anlage betriebene Werbeanlagen.

auch als Ausnahme sind gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO unzulässig:

  - Tankstellen, die nicht unter (2) Ziffer 5 BauNVO fallen gemäß § 7 (3) Ziffer 1 BauNVO,
  - Wohnungen, die nicht unter (2) Ziffer 6 und 7 BauNVO fallen gemäß § 7 (3) Ziffer 2 BauNVO.

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

- Dachformen**

1.1 Zur Bestimmung der Dachformen gelten die Eintragungen im Plan. Es sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 40 - 48° zulässig.
- Werbeanlagen**

2.1 Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbung) dürfen nur in Form von Einzelbuchstaben oder als Schriftzüge in einer maximalen Schriftgröße von 0,60 m ohne Hintergrund direkt auf der Wandfläche angebracht werden. Sie sind nur bis 0,20 m unter der Traufkante (oberer Wandabschluss) zulässig. Werbeanlagen mit senkrecht untereinanderstehenden Buchstaben dürfen ausnahmsweise verwendet werden. Einzelne Firmenlogos an der Stelle der Leistung können ausnahmsweise auch größer zugelassen werden.

2.2 Kragtransparenze und Krag Schilder sind nur ausnahmsweise bis zu einer Größe von insgesamt 0,50 m<sup>2</sup> beiseite gestellt.

2.3 Blink- oder Reflexbeleuchtung dürfen nicht verwendet werden.

2.4 Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauONRW können nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um einzelne Fahnenmasten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 12,00 m über dem Gelände handelt.

2.5 Sammelwerbeanlagen Im Kreuzungsbereich Am Ostertor / Bahnhofstraße ist ein Werbepylon innerhalb der überbaubaren Fläche oder in der privaten Grünfläche zulässig, soweit es sich um Werbeanlagen für die im Plangebiet ansässigen Betriebe handelt. Die Oberkante des Werbepylons darf eine Höhe von 12,00 m über vorhandenem Gelände nicht überschreiten. Im Bereich der Osterstraße ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Sammelwerbeanlage mit einer max. Höhe von 2,0 m und einer max. Breite von 0,8 m zulässig.

#### III. Hinweise

- Kulturgeschichtliche Bodenfunde**

1.1 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 Stadt 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 Erdarbeiten ist die Lippsches Landesmuseum Detmold, Amelsde 4, 32745 Detmold, Tel. 05231/9925-0, Fax 05231/9925-25, die zeitliche Möglichkeit einer Archäologischen Voruntersuchung einzuräumen.

1.2 Um archäologische Fundplätze, wie sie im Umfeld des Planungsgebietes bekannt sind, auszuschließen und um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten dem Westfälischen Museum für Archäologie, Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag: Lippsches Landesmuseum Detmold, Amelsde 4, 32745 Detmold, Tel. 05231/9925-0, Fax 05231/9925-25, als Sitzung beschließen worden.
- Quellenschutzgebietsverordnung**

2.1 Das Plangebiet liegt im Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung - Zone III a c. Für den Plangebiet findet die Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16.07.1974 (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286 - 292) Anwendung. Gewerbliche Anlagen jeder Art sowie Bodeneingriffe von mehr als 3,0 m unter Gelände unterliegen der Genehmigungspflicht. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl, Benzin usw.) ist beim Kreis Lippe - FG 4.3, Tel. 05231/62663 anzuzeigen.

2.2 Tiefgaragen sind in einer wasserdichten Konstruktion zu errichten, da eine dauerhafte Drainierung (Grundwasserablenkung) für diese Bauwerke aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zugelassen werden kann. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist dem Kreis Lippe ein Gutachten über die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes vorzulegen.

#### 3.0 Kampfmittelräumdienst

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

#### 4.0 Bodenaushub

Gemäß § 4 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 25.05.2000 ist unbelasteter Bodenaushub so auszubauen, zwischenzulagern 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 gepflügt werden. Inwieweit Bodenaushub über einen internen Massenausgleich bei parallelen Baumaßnahmen zu vermeiden ist (Abwurf ist die Boden- und Bauschuttschicht NRW unter www.abwrff.de) Alle Angebote und Nachfragen auch kostenlos über die Gewerkeberatung der Kreisverwaltung Lippe, Tel. 05231/62672 und 62669.

Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des Bebauungsplanes 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 ermöglichen, kann das Material aufbereitet werden. Belasteter Bodenaushub ist unter dem EAK-Abfallschlüssel 17 05 99 D1 "Bodenaushub, Baggergut sowie Abfälle aus Bodenbehandlungsanlagen mit schädlichen Verunreinigungen" als besonders überwachtungsbedürftig Abfall zu entsorgen. Die Vorgaben des KrW-/AbfG sowie des untergesetzlichen Regelwerkes insbesondere die Verordnungen über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung) vom 10.09.1996 sind grundsätzlich zu beachten.

#### 5.0 Ausbau des Fernmeldeetzes

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet soll der Deutschen Telekom, Niederlassung Münster BZM 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 Bauausführenden vorher mit dem Projektbüro Netze 30, Detmold, Rathausstraße 28, 33102 Paderborn, Tel. 05251/3033507 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

#### 6.0 Sichtdreiecke

Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehindertes Gelände ist ggf. abzutragen.

#### Verfahrensvermerke:

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss  
Fassung vom: 03.06.2009

Bad Salzuflen, den 03.06.2009

gez. Reeker  
Fachdienstleiter

#### Katastrernachweis

Die Darstellung des im Bebauungsplan ausgewiesenen Zustandes stimmt bis auf folgendes mit dem Katastrernachweis überein:

Die mit einem (*) gekennzeichneten Gebäude sind nachrichtlich übernommen und im Kataster noch nicht nachgewiesen.	Kreis Lippe, Fachbereich Vermessung und Kataster
Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Detmold, 30.06.2009

Stand der Kartengrundlage vom 01.08.2006

gez. I.A. Kruel  
Krisvermessungsamtr

#### Planung

Projektbearbeitung und Ausarbeitung des Bebauungsplanes:  
Planungsbüro Drees & Huesmann

Bielefeld, den 05.09.2006

gez. Huesmann  
Planverfasser

#### Aufstellungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Bad Salzuflen vom 28.05.2002 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 25.07.2002 örtlich bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen, den 30.06.2009

gez. Dr. Honardorf  
Bürgermeister

#### Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 22.04.2009 bis 22.05.2009 einschließlich, öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 14.04.2009

Bad Salzuflen, den 30.06.2009

gez. Oberwels  
1. Beigeordneter

#### Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Anzeigen am 24.06.2009 als Satzung beschlossen worden.

Bad Salzuflen, den 30.06.2009

gez. Dr. Honardorf  
Bürgermeister

#### Bekanntmachung

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 25.08.2009 örtlich bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen, den 31.08.2009

gez. Oberwels  
1. Beigeordneter

#### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.04.1999 (BGBl. I S. 466)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1999 (BGBl. I S. 466)
- Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) 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. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.10.2008 (GV. NRW. S. 64)
- 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 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514)

Anmerkung:  
Zwischen den gegen die gem. § 86 BauO NRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauONRW als solche geahndet werden.

Dem Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0140 V „Ostertor-Corral“ ist am 26. Mai 2002 durch den Planungs- und Stadtwirtschaftsausschuss der Stadt Bad Salzuflen zugestimmt worden. Mit Beschluss vom 21.06.2005 hat der Planungs- und Stadtwirtschaftsausschuss der Stadt Bad Salzuflen dem Wechsel vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Angebotsbebauungsplan Nr. 0140 „Am Ostertor / Grabenstraße“ zugestimmt.

#### Planverfasser:

Drees & Huesmann

Vernthofallee 97  
D-33689 Bielefeld  
fon 05205 32306502  
fax 05205 22919  
info@dhp-saarstadt.de  
www.dhp-saarstadt.de

Alle Zeichnungen, Entwürfe und Planunterlagen unterliegen dem Urheberrecht! Weitergabe, Vervielfältigung, Entwertung des Inhalts ist nur mit Zustimmung von DHP gestattet.



# STADT BAD SALZUFLEN Stadtplanungsamt

## Bebauungsplan Nr. 0140 "Am Ostertor / Grabenstraße" Ortsteil Bad Salzuflen



Kartengrundlage: - Ausschnitt/Zusammensetzung aus der Deutschen Grundkarte 1:5000  
vertriebsmäßig mit Genehmigung der Katasterbehörde des Kreises Lippe - vom 04.01.1999, Nr. 4/99