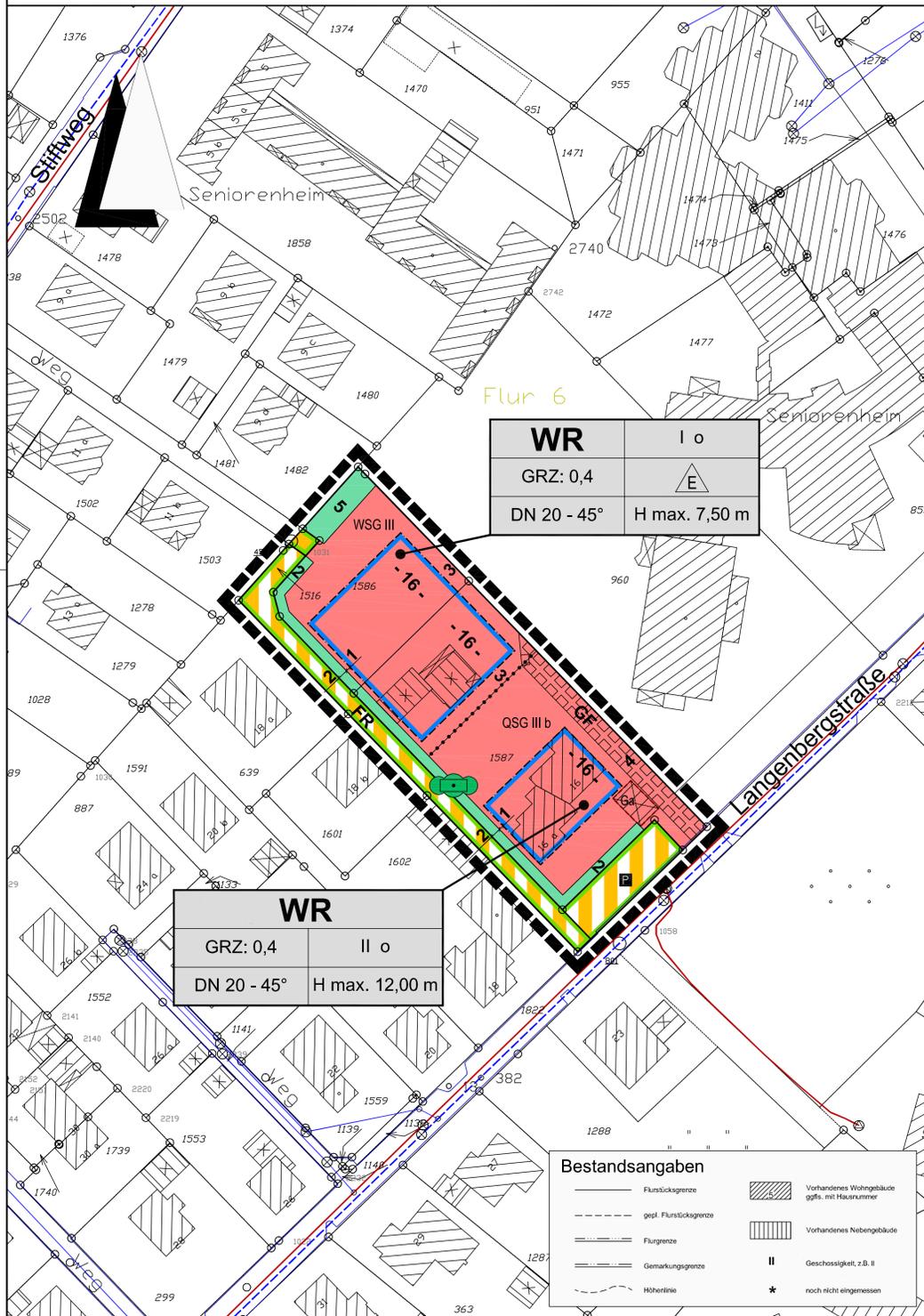




# STADT BAD SALZUFLEN

## 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1202 "Langenberg" Ortsteil Wüsten



### Erläuterungen:

#### Lage des Geltungsbereiches (s. Übersichtsplan):

Gemarkung: Wüsten  
Größe des Geltungsbereiches: ca. 0,3 ha  
Katastergrundlage: Kataster Maßstab 1:500, Flur 6 Wüsten  
Stand: Juli 2008

### Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung:**
  - WR** Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO**
  - GRZ: 0,4** Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
  - I** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
  - H max. 12,00 m** max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare Fläche**
  - o** offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - E** nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Grünflächen**
  - Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
  - zu erhaltende sonstige Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen Nr. 3)
- Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
  - P** Öffentliche Parkfläche
  - FR** Fuß- und Radweg
- Sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
  - Ga** Garagen
  - GF** Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### Gestalterische Festsetzungen

DN 20 - 45° zulässige Dachneigung

### I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO**
  - Das reine Wohngebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 - 6 u. 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt:  
Zulässig sind:  
- Wohngebäude (§ 3 Abs. 2 BauNVO)  
Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
- Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)  
- Anlagen für soziale Zwecke, sowie den Bedürfnissen des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)  
Nicht zulässig sind:  
- nicht störende Handwerksbetriebe (§ 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
  - Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören gem. § 3 Abs. 4 BauNVO auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
- Stellplätze, Garagen und Carports**
  - Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, den seitlichen Abstandsflächen oder auf den festgesetzten Flächen zulässig.
  - Ausnahmsweise können notwendige Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn eine Anordnung gemäß den Festsetzungen auf dem Grundstück nicht möglich ist.
- Erhaltung von Pflanzen**
  - Die erhaltenswerte Hainbuchenhecke (*Carpinus betulus*) ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Pflanzen sind durch Neuanpflanzungen (Hainbuche) zu ersetzen, so dass auf Dauer eine geschlossene Hecke erhalten bleibt. Einmalig ist eine Unterbrechung der Hecke für max. 3,00 m zulässig.
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
  - Innerhalb der festgesetzten Flächen (Feuerwehrrfahrt) bestehen Geh- und Fahrrechte zugunsten der Feuerwehr Bad Salzuflen.

### II. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

- OSG III b Heilquellenschutzgebiet Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen**  
Für das Plangebiet findet die Quellenschutzgebietsverordnung 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.
- WSG III Wasserschutzgebiet Wüsten-Talle**  
Für das Plangebiet findet die Wasserschutzgebietsverordnung Wüsten-Talle vom 11.02.1975 (in Kraft getreten am 15. März 1975) Anwendung, wonach hier die Zone III festgelegt wurde.

Bestandsangaben			
—	Flurstücksgrenze	■	Vorhandenes Wohngebäude ggfs. mit Hausnummer
- - -	gepl. Flurstücksgrenze	■	Vorhandenes Nebengebäude
—	Flurgrenze		Geschossigkeit, z.B. II
—	Gemarkungsgrenze	*	noch nicht eingemessen
—	Höhentlinie		

### III. Hinweise

- 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: Lippisches Landesmuseum Detmold, Tel.: 05231/9925-0, Fax: 05231/9925-25 oder der LWL-Archäologie - anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.  
Vor Beginn der Erdarbeiten ist dem Lippischen Landesmuseum Detmold, Ameide 4, 32745 Detmold, Tel.: 05231/9925-0, Fax: 05231/9925-25, die zeitliche Möglichkeit einer archäologischen Voruntersuchung einzuräumen.
- Kampfmittelräumdienst**  
Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
- Bodenaushub**  
Bei dem Aushub, der Lagerung und dem Transport von Bodenaushub sind die Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 29.5.2000 und das Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu beachten.
- Wasserwirtschaft**  
Sollte das Niederschlagswasser zukünftig auf dem Grundstück versickert werden, ist vom Antragsteller nicht nur der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erbringen, sondern auch ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Kreis Lippe einzureichen.
- 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.

### Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des ErbStRG 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. 466)
  - Planzeichenvordnung 1990 (PlanV 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 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 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514)
- jeweils in der aktuell gültigen Fassung

### Verfahren

Entwurf Fachdienst Stadtplanung und Umwelt  
Fassung vom 25.09.2009  
Stadt Bad Salzuflen, Fachdienstleiter: gez. Reeker  
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

**Katasternachweis**  
Die Darstellung des ausgewiesenen Zustandes innerhalb des Plangebietes stimmt bis auf folgendes mit dem Katasternachweis überein: Die mit einem (\*) gekennzeichneten Gebäude sind nachträglich übernommen und im Kataster noch nicht nachgewiesen.  
Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.  
Stand der Kartengrundlage vom Juli 2008

**Aufstellungsbeschluss**  
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Bad Salzuflen vom 16.06.2009 aufgestellt worden.  
Der Aufstellungsbeschluss ist am 10.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Bad Salzuflen, den 01.12.2009

**Öffentliche Auslegung**  
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 18.08.2009 bis 18.09.2009 einschließlich, öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 10.08.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Bad Salzuflen, den 01.12.2009

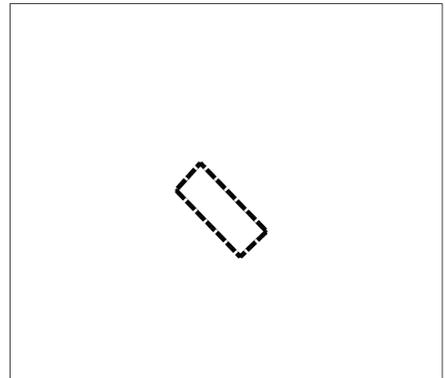
**Satzungsbeschluss**  
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Anregungen am 18.11.2009 als Satzung beschlossen worden.  
Bad Salzuflen, den 01.12.2009

**Bekanntmachung**  
Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 28.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Bad Salzuflen, den 29.12.2009

# STADT BAD SALZUFLEN

Fachdienst Stadtplanung und Umwelt

## 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1202 "Langenberg" Ortsteil Wüsten



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