

Textliche Festsetzungen und Hinweise

I Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.0 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Das Mischgebiet wird gemäß § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt:

Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO) einschließlich Spielhallen
- gewerblich betriebene Werbeanlagen

2.0 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Das allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt:

Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

3.0 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

3.1 Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche, den seitlichen Abstandsflächen und auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

3.2 Für je 6 Stellplätze ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum, Hochstamm, Stammumfang mind. 20 cm in einem mind. 6 m² großen, offenen Pflanzbeet anzupflanzen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.

4.0 Überbaubare Grundstücksfläche

Ein Überschreiten der straßenseitigen Baugrenze zur Hindenburgstraße kann ausnahmsweise bis zur Straßenbegrenzungslinie auf einer Breite bis zur Hälfte der Gebäudelänge zugelassen werden, wenn der Erhalt der Straßenbäume nicht gefährdet ist.

II Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

1.0 Einfriedungen

1.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und seitlich bis zur vorderen Gebäudeflucht sind Einfriedungen nur zulässig:

- als durchsehbare Metallgitter- oder Holzlattenzäune oder
- als Hecken aus heimischen Laubgehölzen (z.B. Eibe, Hainbuche, Rotbuche), auch in Verbindung mit Maschendraht- und Drahtgitterzäunen.

1.2 Die Höhe von Einfriedungen darf an der Werler Straße 1,80 m und an der Hindenburgstraße sowie der Schießhofstraße 1,10 m nicht überschreiten.

1.3 Mauern oder Sockelmauern sind entlang der Werler Straße nur bis zu einer Höhe von 0,85 m und entlang der Hindenburgstraße sowie der Schießhofstraße nur bis zu einer Höhe von 0,40 m zulässig.

2.0 Staffelgeschoss

Bei Gebäuden mit Flachdächern ist das oberste Geschoss als um mind. 1,50 m

umlaufend zurückgesetztes Staffelgeschoss auszuführen.

3.0 Werbeanlagen

- 3.1 Werbeanlagen dürfen bis 20 cm unter den Fenstern des 1. Obergeschosses angebracht werden.
- 3.2 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 3.3 Die Schrifthöhe von Buchstaben der Werbeanlagen darf 0,50 m nicht überschreiten. Einzelne Firmenlogos an der Stätte der Leistung können ausnahmsweise auch größer zugelassen werden.
- 3.4 Schlichte Kragtransparente und Krag Schilder sind nur ausnahmsweise bis zu einer Größe von 0,50 qm je Seite gestattet.
- 3.5 Lichtbildwerbung, Lichtblitzwerbung, in ihrer Helligkeit ständig wechselnde Leuchtwerbung sowie grell scheinende Werbeanlagen sind unzulässig.

III Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. QSG III a C

Heilquellenschutzgebiet Bad Oeynhaus- en - Bad Salzuflen

Für das Plangebiet findet die Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhaus- en – Bad Salzuflen vom 16.07.1974 (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286 – 292) Anwendung, wonach hier die Zone III a C festgelegt wurde.

2. Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Die Flurstücke 574 und 575 der Gemarkung Bad Salzuflen, Flur 21 sind seit dem 09.06.1992 unter der Bezeichnung „Jüdischer Friedhof“ (Listenteil A, Nr. 148) als Baudenkmal in die Denkmalschutzliste der Stadt Bad Salzuflen eingetragen.

IV Hinweise

1. Bodenschutz

Flurstücke 571 und 572 (Werler Straße 1): Diese Fläche wird im Verdachtsflächenkataster der Bodenschutzbehörde unter der Nr. 3918.146.SG geführt.

2. Kulturgeschichtliche Bodenfunde

Wenn bei den Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes in NRW die Entdeckung unver-

züglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege - hier im Auftrag : Lippisches Landesmuseum Detmold, Tel.: 05231/9925-0, Fax.: 05231/9925-25 - mitzuteilen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Wenn den entdeckten Bodenfunden oder Befunden ein erheblicher wissenschaftlicher Wert zukommt, muss dem Amt für Bodendenkmalpflege die Möglichkeit zu einer archäologischen Ausgrabung eingeräumt werden.

Gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe soll der Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 4 KrW/AbfG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.

3. Quellenschutzgebietsverordnung

Das Vorhaben liegt in der Zone III a C des Quellenschutzgebietes „Bad Oeynhaus- en - Bad Salzuflen“, festgesetzt mit Verordnung vom 16.07.1974.

Folgende Tatbestände unterliegen einer Genehmigungspflicht:

- Bodeneingriffe von mehr als 3 m unter Gelände (§ 5 Abs. 1 Nr. 4).
- Das Einleiten von Niederschlags- oder Oberflächenwasser in den Untergrund (§ 5 Abs. 1 Nr. 8).
- Das vorübergehende Absenken des Grundwasserstandes (Wasserhaltung) um mehr als 3 m unter Gelände oder das Entnehmen, Zutageleiten, Zutagefördern, Ableiten oder Aufstauen von Grundwasser (§ 5 Abs. 1 Nr. 9).

4. Niederschlagsentwässerung

Sollte das Niederschlagswasser zukünftig auf dem Grundstück entsorgt 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.

5. Verstöße gegen gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NRW vorgenommenen gestalterischen Festsetzungen stellen eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann (§ 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW).