



STADT BAD SALZUFLEN

Bebauungsplan Nr. 0138/ "Werler Straße / Hindenburgstraße" Ortsteil Bad Salzuflen

Erläuterungen:

Lage des Geltungsbereiches (s. Übersichtsplan):

Gemarkung: Bad Salzuflen
Größe des Geltungsbereiches: ca. 0,7 ha
Katastermaßstab 1:500, Flur 21 Bad Salzuflen
Stand: Juli 2008

Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,8 Grundflächenzahl, z.B. 0,8 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- II - III Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- WH 10,00 m max. zulässige Wandhöhe
- FH 14,00 m max. zulässige Firsthöhe

3. Bauweise, überbaubare Fläche

- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Friedhof
- private Grünfläche
- zu erhaltende Bäume
- anzupflanzende Bäume

7. Sonstige Planzeichen

- SD / FD / WD / MD Zulässige Dachform: Satteldach / Flachdach / Walmdach / Mansarddach
- 40-70° / DN > 45° Zulässige Dachneigung
- QSG III a C Heilquellenschutzgebiet Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen
- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Zweckbestimmung:
- TGa Tiefgaragenanlagen
- St/Ga Stellplätze/Garagen
- Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

I Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- 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
- 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

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

- Einfriedigungen**
1.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und seitlich bis zur vorderen Gebäudedeckung sind Einfriedigungen 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.
- Die Höhe von Einfriedigungen darf an der Werler Straße 1,80 m und an der Hindenburgstraße sowie der Schießhofstraße 1,10 m nicht überschreiten.
- 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.
- Staffelgeschoss**
Bei Gebäuden mit Flachdächern ist das oberste Geschoss als ein mind. 1,50 m umlaufend zurückgesetztes Staffelgeschoss auszuführen.
- 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 Schriftgröße 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

- QSG III a C 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 a C festgelegt wurde.
- 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

- Bodenschutz**
Flurstücke 571 und 572 (Werler Straße 1):
Diese Fläche wird im Verdachtsflächenkataster der Bodenschutzbehörde unter der Nr. 3918.146.SG geführt.
- 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 unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodenkundliche Bodenfunde - hier im Auftrag: Lipplisches 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 Bodenkundliche Bodenfunde 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.
- Quellenschutzgebietsverordnung**
Das Vorhaben liegt in der Zone III a C des Quellenschutzgebietes „Bad Oeynhausen-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, Zutagelassen, Zutageförderm, Ableiten oder Aufstauen von Grundwasser (§ 5 Abs. 1 Nr. 9).
- 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.
- Verstöße gegen gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW**
Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NRW vorgegebenen gestalterischen Festsetzungen stellen eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann (§ 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW).

Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585)
- 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)
- Planzeichenverordnung 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 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.06.2009 (GV. NRW. S. 380)

Jeweils in der aktuell gültigen Fassung

Verfahren

Entwurf Fachdienst Stadtplanung und Umwelt
Fassung vom 14.06.2010
Stadt Bad Salzuflen, Fachdienstleiter: _____
Verfahrensstand: Erneute Öffentliche Auslegung

Katasternachweis

Die Darstellung des ausgewiesenen Zustandes innerhalb des Planungsbereiches stimmt bis auf folgendes mit dem Kataster nachweis überein: Die mit einem (*) 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 Juli 2008
Kreis Lippe, Fachbereich Vermessung und Kataster
Detmold,
Kreismessungsamt

Aufstellungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Bad Salzuflen vom 24.03.2009 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 14.04.2009 ortsbekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den _____
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

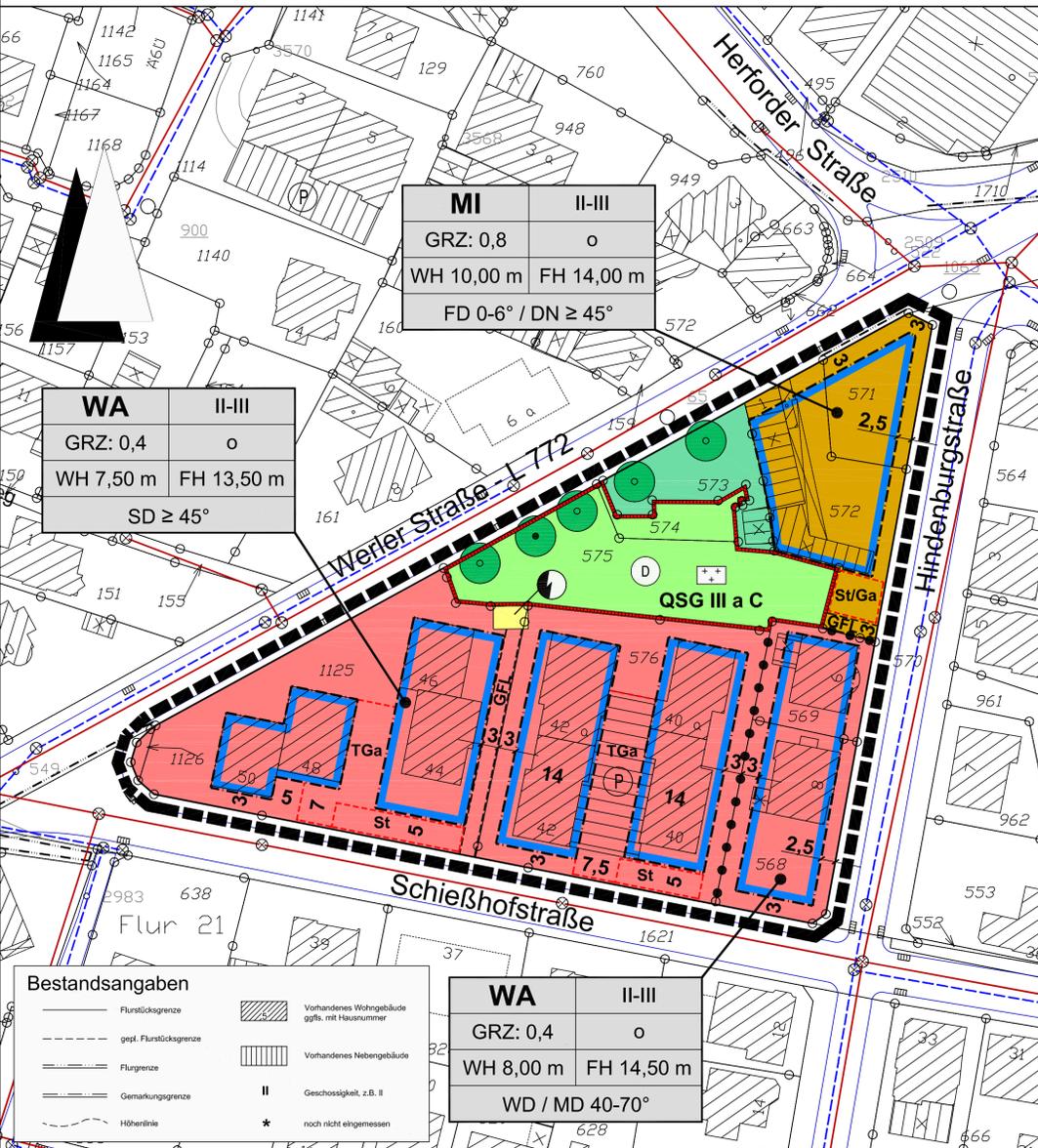
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 06.04.2010 bis 07.05.2010 einschließlich, öffentlich ausliegen, Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 25.03.2010 ortsbekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den _____
1. Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Anregungen am als Sitzung beschlossen worden.
Bad Salzuflen, den _____
Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsbekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den _____
1. Beigeordneter



STADT BAD SALZUFLEN

Fachdienst Stadtplanung und Umwelt

Bebauungsplan Nr. 0138/ "Werler Straße / Hindenburgstraße" Ortsteil Bad Salzuflen

Kartengrundlage: Ausschnitt/Vergrößerung aus der Deutschen Grundkarte 1:5000
verleiblich mit Genehmigung der Katasterbehörde des Kreises Lippe - vom 04.01.1999, Nr. 4199