

Textliche Festsetzungen und Hinweise

I **Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

1. **Mischgebiet (MI) gemäß § 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)
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)

nicht zulässig sind:

- sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- 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
- Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig betriebene Massageclubs, -salons und Sex-Shops

2. **Gebäudehöhen**

Die im Bebauungsplan festgesetzten traufseitigen Wandhöhen und Firsthöhen sind auf N.N. bezogen. Sie sind zwingend einzuhalten.

Damit wird die Festsetzung einer Geschossigkeit als „zwingend“ ersetzt.

Wenn es aus konstruktiven Gründen erforderlich ist, kann eine Abweichung von +/- 0,20 m zugelassen werden.

3. **zulässige Grundfläche**

Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

4. **Baulinien**

Rücksprünge von der Baulinie können ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 1,0 m zugelassen werden.

5. **Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. **Tiefgaragen, Stellplätze, Garagen und Carports**

6.1 Tiefgaragen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die Zufahrten zu Tiefgaragen sollen ausschließlich über vorhandene Tiefgaragen erfolgen. Die Oberkante des Fussbodenbelages der Tiefgarage darf nicht tiefer als 76,55 m ü. NN liegen.

6.2 Oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

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

Die den gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprechenden Vorschriften der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung gelten als aufgehoben.

1. **Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind bei denkmalgeschützten Gebäuden und bei Dächern mit einer Dachneigung unter 45° unzulässig. Bei Neubauten ist die Summe der Breiten der Einzelelemente nur bis zu 1/3 der Dachlänge und einer Höhe von 1,20 m zulässig. Das Einzelelement darf eine Breite von maximal 1,40 m nicht überschreiten.

2. **Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung bzw. ihre Erneuerung hat ausschließlich mit naturroten Hohlpannen aus Ton (DIN 456) zu erfolgen.

3. **Fassaden**

Für Außenwandflächen dürfen keine grellen Farben, glasierte oder polierte Materialien verwendet werden.

Die Fassaden sind mit Kalkputz zu versehen, Fenster, Türen und Tore sind in Holz auszuführen.

Ausnahmsweise sind bei Geschäfts- und Bürogebäuden im Erdgeschoss, Ausführungen in Stahl zulässig.

Vordächer bzw. Kragdächer an Wänden sind nicht zulässig.

Warnblinkanlagen und sonstige Einbruchsicherungsanlagen sind bei Baudenkmalern und erhaltenswerten Gebäuden an den vom öffentlichen Verkehrsraum ein-

sehbaren Fassaden untersagt.
Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das Erscheinungsbild der Fassaden nicht beeinträchtigt wird.

4. Werbeanlagen

Auf den Fassaden von Baudenkmalern und erhaltenswerten Gebäuden sind Schaukästen nicht zulässig.

Sie sind auf den Fassaden von Neubauten nur zulässig für gastronomische Betriebe zum Zwecke des Speise- und Getränkekartenaushanges bis zu einer Größe von 30 x 45 cm, wenn sie vollständig in die Fassade eingelassen sind.

Frei aufgestellte Schaukästen und offene Verkaufsschalter sind grundsätzlich unzulässig.

Frei aufgestellte Antennen und ähnliche Einrichtungen sowie Fahnen zum Zwecke der Werbung sind nicht zulässig.

Ebenso sind Stromleitungen und Transformatoren für Werbe- und Beleuchtungsanlagen auf den Fassaden nicht zulässig.

Außerdem ist das Bekleben der Fensterscheiben mit Werbung nicht zulässig.

III Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. Gestaltungs- und Erhaltungssatzung

Für das Plangebiet gilt die Satzung der Stadt Bad Salzuflen über die Gestaltung und Erhaltung des historischen Stadtkerns vom 03.03.1981, mit der Änderung vom 06.11.2001 (KrBl. Lippe vom 26.11.2001, S. 791 ff.).

2. Baudenkmäler

Gem. § 3 DSchG NRW sind folgende Gebäude im Geltungsbereich als Baudenkmäler eingetragen:

- Brunnengasse 3
- Brunnengasse 5

3. Heilquellenschutzgebiet

Für das Plangebiet findet die Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausens – 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.

IV Hinweise

1. 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 – 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. Bei Bodeneingriffen sind ferner die LWL - Archäologie für Westfalen vier Wochen vorher zu benachrichtigen, damit eine baubegleitende Untersuchung eingeplant werden kann.

2. Kampfmittelräumdienst

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

3. 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 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu beachten.

4. Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten

Bei den Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten besonders zu achten. Werden Abfälle oder kontaminierte Böden angetroffen (z.B. Behälter, Schlämme, geruchlich oder farblich auffällige Materialien), so ist das Fachgebiet 4.5 des Kreises Lippe als untere Bodenschutz und Abfallwirtschaftsbehörde einzuschalten. Der Aushub ist fachgerecht zu verwerten bzw. zu entsorgen. Beim Fachgebiet 4.5 des Kreises Lippe ist ein Entsorgungsnachweis vorzulegen.

5. Ausbau des Fernmeldenetzes

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH und der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Planbereich des Produktionsbüros Bielefeld, Philipp-Reis-Platz 1 in 33602 Bielefeld mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt wird.

6. 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.

7. 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 (gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW).