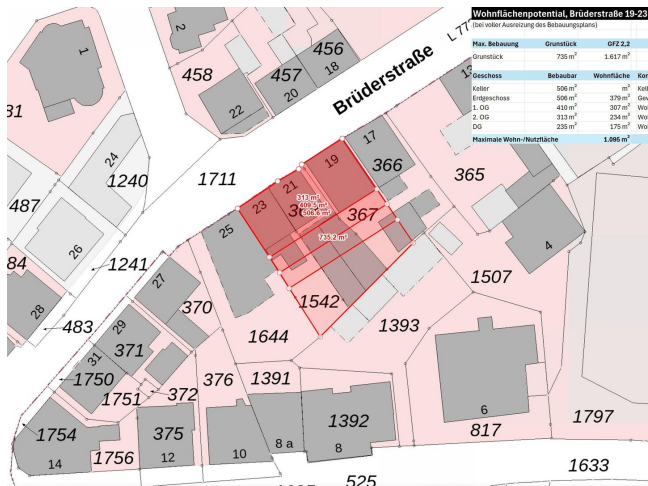


Exposé

Gemischt in Bad Salzuflen

Einmalige Gelegenheit - 3 zusammenhängende Baugrundstücke im Zentrum von Bad Salzufeln



Objekt-Nr. OM-441637

Gemischt

Verkauf: **499.800 €**

Ansprechpartner:
Thomas Eusterwiemann
Telefon: 0162 9399682

Brüderstraße 19-23
32105 Bad Salzuflen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Grundstücksfläche	735,00 m²
-------------------	-----------

Übernahme

Nach Vereinbarung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Verkauft werden 3 zusammenhängende Baugrundstücke, im Zentrum von Bad Salzuflen, was dann die Möglichkeit bietet ein großes Projekt im Zentrum umzusetzen.

Aktuell sind die Grundstücke noch mit meist leer stehenden alten Gebäuden (Baujahr ca. 1900) bebaut. Alle Gebäude sind als abgängig zu werten und sollten dem entsprechend auch abgerissen werden. Der Gebäudebestand wird mit erworben.

Der Bebauungsplan erlaubt 3 Vollgeschosse in Staffelbauweise. Im Erdgeschoss sieht der Bebauungsplan (B-Plan 0153 - Bad Salzuflen) Gewerbeeinheiten vor (Antrag auf Wohnbebauung möglich). Im 1. OG, 2. OG und im Dachgeschoß (45-60 Grad Dachneigung), kann dann Wohnraum oder Gewerbe entstehen.

Reizt man den Bebauungsplan vollständig aus, so ist ein Gebäude mit grob 1.095 m² Wohn/Nutzfläche erreichbar (etwas mehr, wenn man das Dachgeschoss doppelt). Und das in absoluter Zentrumsnähe.

Sonstiges

Optional kann auch das Grundstück "Brüderstraße 25" (Flurstück 1644) mit erworben werden. Dieses hat allerdings nicht das Alter der 3 anderen abrissswürdigen Gebäude und ist somit grundsätzlich eher separat zu sehen.

Das Gebäude zeigt aber ganz gut die zulässige Bebauung (3 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss als Maisonettewohnung).

Lage

Die Brüderstraße befindet sich im nord-westlichen Stadtkern und grenzt direkt an die Fußgängerzone an. Es handelt sich um die Grundstücke 367, 368 und 1542.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Ausschnitt Bebauungsplan



Straßenansicht 1

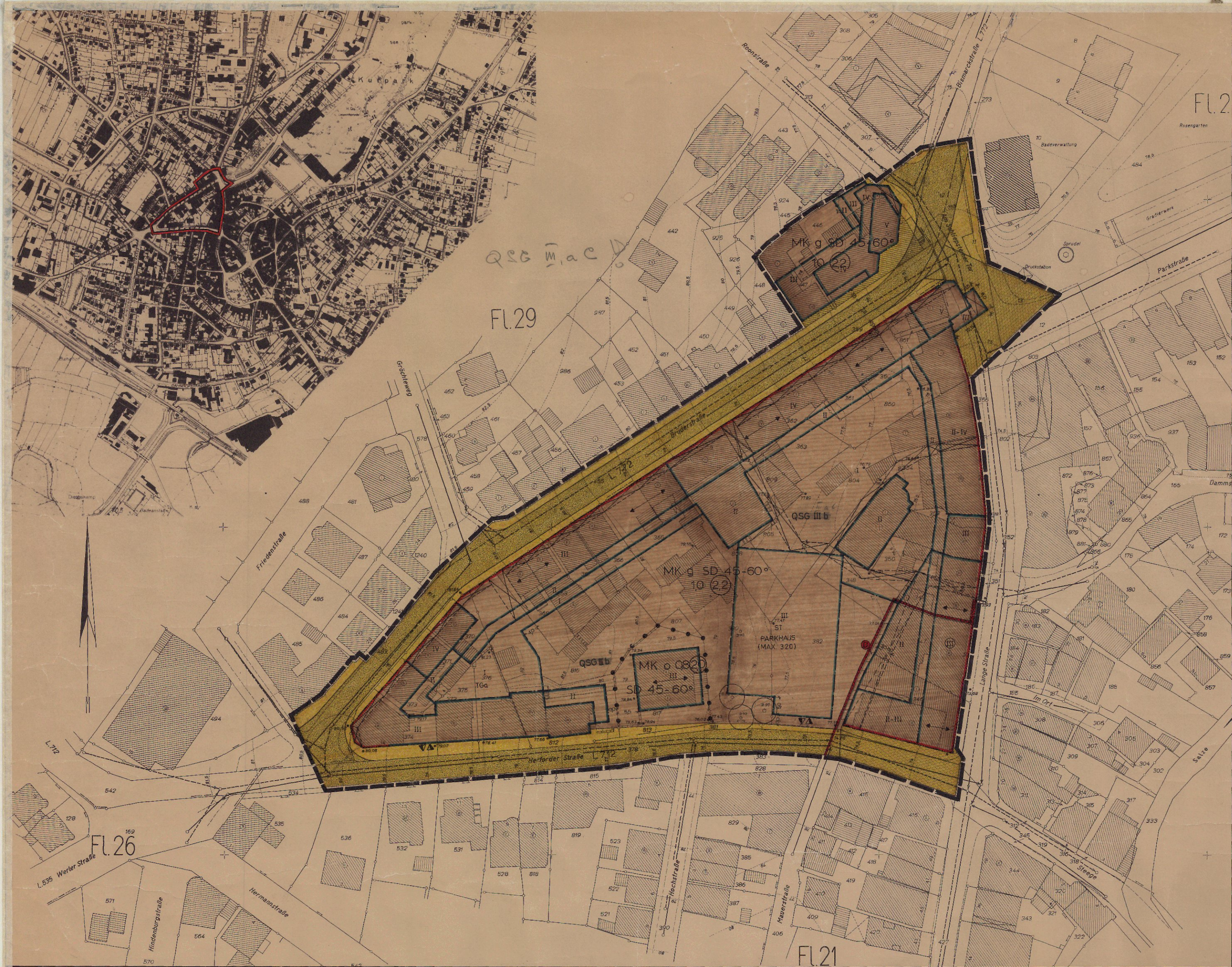
Exposé - Galerie



Straßenansicht 2

Exposé - Anhänge

1. Bebauungsplan



- FLURGRENZE
- FLURSTÜCKSGRENZE
- NUTZUNGSARTGRENZE
- HÖHENLINIE
- HÖHE ÜBER N. N.
- FLURSTÜCKSNUMMER
- HAUSNUMMER
- GESCHOSSHÖHE
- GRENZSTEIN
- HAUPTGEBÄUDE
- NEBENGEBÄUDE
- DURCHFART, DURCHGANG
- MAUER
- GITTERKREUZ
- REGENWASSERKANAL
- SCHUTZWASSERKANAL
- KONTROLLSCHACHT
- VORHANDENER BAUM
- STAMMDURCHMESSER
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- DENKMALSCHUTZ
- DENKMALSCHUTZBEREICH
- QSG III b QUELLENSCHUTZGEBIET

- FESTSETZUNGEN
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- MK** KERNGEBIETE
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- V ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)
 - III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ZWINGEND)
 - II-IV ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (MIN.-MAX.)
 - 10 GRUNDFLÄCHENZAHL
 - 22 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- BAUWEISE
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
 - O OFFENE BAUWEISE
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- SD SATTELDACH
- 45-60° DACHNEIGUNG IN GRAD
- HAUPTFIRSTRICHTUNG
- VERKEHRSLÄCHEN
- STRASSEN
 - GEHWEG ZEITWEISE BEFAHRBAR
 - GEHWEG
 - DURCHGANG BZW. ARKADE
 - LADENPASSAGE
- GRÜNLÄCHEN
- O ZU ERHALTENDE BÄUME
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- ST STELLPLÄTZE
 - T0a TIEFGARAGEN
 - NUTZUNGSGRENZE
 - BEBAUUNGSPLANGRENZE
 - VERMASSUNG
 - EIN- BZW. AUSFAHRT

- RECHTSGRUNDLAGEN
- BUNDESBAUGESETZ -BAUG- VOM 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) § 12, 8, 10 U. 3
 - ERSTE VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BAUG VOM 29.11.1960 IN DER FASSUNG VOM 21.4.1970 (GV NW S. 299) § 4
 - BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN WESTFALEN -BAUONW- IN DER FASSUNG VOM 27.1.1970 (GV NW S. 96) § 103 IN VERBINDUNG MIT DEM BAUG § 9 (2)
 - BAUUNTERSCHÜTZUNGSVERORDNUNG -BAU UNO- VOM 26.11.1968 (BGBl. I S. 123)
 - GEWISSENVERORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN WESTFALEN VOM 11.8.64 (GV NW S. 655) §§ 4 UND 28
 - PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19.1.1965 (BGBl. I S. 21)

1.AUSFERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN

NR. 0153

BRÜDERSTRASSE

HERFORDERSTRASSE

DER STADT

BAD SALZUFLEN

1:300

ENTWURF UND BEARBEITUNG DIESER BEBAUUNGSPLANES

MÜNSTER, DEN 20. 12. 1973

PROFESSOR DIPL. ING. HARALD DEIMANN

DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES STIMMT MIT DEM KATASTER-NACHWEIS ÜBEREIN.

KREIS LIPPE
Der Oberkreisdirektor
Verwaltungs- u. Katasteramt
KATAMERANT

EMGO, DEN 17. 5. 1974

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 2 (1) DES BUNDESBAUGESETZES VOM 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT BAD SALZUFLEN VOM 29. 8. 1973 AUFGESTELLT WORDEN.

BAD SALZUFLEN, DEN 5. 9. 1973

DER BEBAUUNGSPLAN HAT EINSCHLIESSLICH DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 2 (6) DES BUNDESBAUGESETZES VOM 25. 9. 1973, 26. 10. 1973 UND VOM 20. 5. 1974 BIS 20. 6. 1974 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

BAD SALZUFLEN, DEN 27. 6. 1974

ES WIRD BESCHIEENIGT, DASS DIE FESTLE- GUNG DER STADTBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH RICHTIG IST.

KREIS LIPPE
Der Oberkreisdirektor
Verwaltungs- u. Katasteramt
KATAMERANT

LEMGO, DEN 17. 5. 1974

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 11 DES BUNDESBAUGESETZES MIT VERFÜGUNG VOM 25. 9. 75 GENEHMIGT WORDEN.

DETMOLO, DEN 26. 9. 75

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT EINSCHLIESSLICH DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 2 (6) DES BUNDESBAUGESETZES VOM 25. 9. 1973, 26. 10. 1973 UND VOM 20. 5. 1974 BIS 20. 6. 1974 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

BAD SALZUFLEN, DEN 10. 12. 1975

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10 DES BUNDESBAUGESETZES VOM RAT DER STADT BAD SALZUFLEN AM 23. 10. 1974 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

BAD SALZUFLEN, DEN 2. 12. 1974

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 11 DES BUNDESBAUGESETZES MIT VERFÜGUNG VOM 25. 9. 75 GENEHMIGT WORDEN.

DETMOLO, DEN 26. 9. 75

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT EINSCHLIESSLICH DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 2 (6) DES BUNDESBAUGESETZES VOM 25. 9. 1973, 26. 10. 1973 UND VOM 20. 5. 1974 BIS 20. 6. 1974 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

BAD SALZUFLEN, DEN 10. 12. 1975

FESTSETZUNGEN IN TEXTFORM

A) NUTZUNG

- IM KERNGEBIET SIND IN DEN OBERGESCHOSSEN WOHNUNGEN UND RÄUME FÜR DEN PENSIONSBETRIEB ALLGEMEIN ZULÄSSIG. (§ 7 (2) 7 BAUNVO).
- DIE GESCHOSSFLÄCHENZAHLN BEZIEHEN SICH AUF DIE JEWEILS ZULÄSSIGE HÖCHSTE GESCHOSSZAHL. BEIM BAU EINER GERINGEREN ANZAHL VON GESCHOSSEN IST DIE GEGENSTÄNDLICHE ZU REDUZIEREN.
- AUSGEBAUTE DACHGESCHOSSE SIND AUF DIE ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE NICHT ANZURECHNEN.
- ANSTELLE DER VORGESEHENEN SATTELDÄCHER KANN FÜR UNTERGEORDNETE BAUTEILE AUSNAHMSWEISE EIN FLACHDACH ODER EIN ZURÜCKGESETZTES DACHGESCHOSS MIT FLACHDACH ZUGELASSEN WERDEN.
- STELLPLÄTZE UND GARAGEN DÜRFEN NUR AUF DEN DAFÜR VORGESEHENEN FLÄCHEN, AUF DEN ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN ODER UNTERIRDISCH UNTERGE- BRACHT WERDEN. NICHT ÜBERBAUTE TEILE VON TIEFGARAGEN SIND EINZU- ORDNEN ODER ALS TERRASSEN AUSZUBAUEN.
- NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 (1) DER BAUNVO SIND AUSSERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN NUR AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG.
- BAULINIEN DÜRFEN IM ERDGESCHOSS ZUR SCHAFFUNG VON PASSAGEN, EINGÄNGEN, DURCHFARTEN UND ARKADEN UNBERÜCKSICHTIGT BLEIBEN. AUSKRAGUNGEN SIND NUR AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG.
- IM KERNGEBIET SIND TANKSTELLEN NUR IM ZUSAMMENHANG MIT PARKHÄU- SERN UND GROSSGARAGEN ZULÄSSIG. (§ 7 (3) 1 BAUNVO).
- GESTALTUNG
- ALLE BAU- UND PLANUNGSMASSNAHMEN INNERHALB DER DENKMALSCHUTZ- ZONE ALTSTADT, SIND DEM LANDESKONSERVATOR ZUR STELLUNGNAHME VORZULEGEN.
- BEI DER GESTALTUNG DER DACHFORMEN IST DIE HISTORISCH BELEBTE DACH- LANDSCHAFT ZU ERHALTEN. DIE VORGESEHENEN TERRASSIERUNGEN SOLLTEN ZUR SCHAFFUNG KOMFORTABLER WOHNUNGEN MIT DACHTERRASSEN UND DACHGÄRTEN MÖGLICHT VOLL AUSGENUTZT WERDEN.

- AUSSEN LIEGENDE BAUTEILE SIND AUS ROTEM ZIEGELMAUERWERK, SICHTBETON ODER KALKSANDSTEINVERBLENDERN ZUM ANSTRICH, SCHALUNGSGRAUEM BE- TON ODER WASCHEBETON HERZUSTELLEN. FÜR UNTERGEORDNETE BAUTEILE WIE TREPPENHÄUSER, DACHAUFBAUTEN ODER BALKONE, GESIMSE, BRÜSTUNGEN UND AUSFACHUNGEN SIND AUSSERDEM PUTZ, NATUR- ODER ASBESTZEMENT- SCHUTTER UND HOLZVERBREITERUNG ZULÄSSIG. BEI ÄNDERUNGEN VORHAN- DENER BAUTEN KÖNNEN DIE VORHANDENEN MATERIALIEN WEITERHIN VER- WANDT WERDEN. IN BEGRÜNDETEN FÄLLEN KÖNNEN AUF ANTRAG AUSNAHMEN ZUGELASSEN WERDEN.
- STEILDÄCHER SIND MIT ROTEN ODER SCHWARZ-BRAUNEN ZIEGELN EINZU- DECKEN. NICHT BEGEBHARE FLACHDÄCHER, DIE FREMDER EINSICHT NICHT ENT- ZOGEN SIND, MÜSSEN BEKIEST WERDEN.
- JEDES GEBÄUDE DARF HÖCHSTENS EINE AUSSENANTENNE ERHALTEN.
- BEI DER ANBRINGUNG VON SCHILDERN, REKLAMETAFFELN, AUTOMATEN UND Dergleichen IST DIE GÜLTIGE ORTSATZUNG ZU BEACHTEN.
- BEI DER UNTERBRINGUNG VON MÜLL- UND SONSTIGEN ABFALLBEHÄLTERN IST DIE GELTENDE ORTSATZUNG ZU BEACHTEN.
- SONSTIGES
- DER BEBAUUNGSPLAN ENTHÄLT DIE FÜR DIE ZULÄSSIGKEIT VON BAUVORHABEN ERFORDERLICHEN MINDESTFESTSETZUNGEN (§ 30 BAUG) SOWIE DIE BEGREN- ZUNG DER VERKEHRSLÄCHEN. WENN UND SOWIEIT BAUVORHABEN DEN FEST- SETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES ENTSPRECHEN, GELTEN DIE ANBAUE- STIMMUNGEN DES § 25 ABS. 3 SATZ 1 LSTRG NICHT (§ 25 ABS. 3 SATZ 2 LSTRG).

ÄNDERUNG AUF GRUND DES RATSBE SCHLUSSES VOM 23.10.1974:

- VON DEM PARKHAUS DÜRFEN NUR DIE IN ALLGEMEINEN WOHNUNGS- ZONEN ZULÄSSIGEN IMMISSIONEN AUSGEHEN. DER LÄRMPEGEL DARF 40/55 DB NICHT ÜBERSCHREITEN. VOR BAUBEGINN IST EIN GUTACHTEN ZUR EINHALTUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER LÄRM-, ABGAS- UND LICHTBELÄSTIGUNG ZU ER- STELLEN.