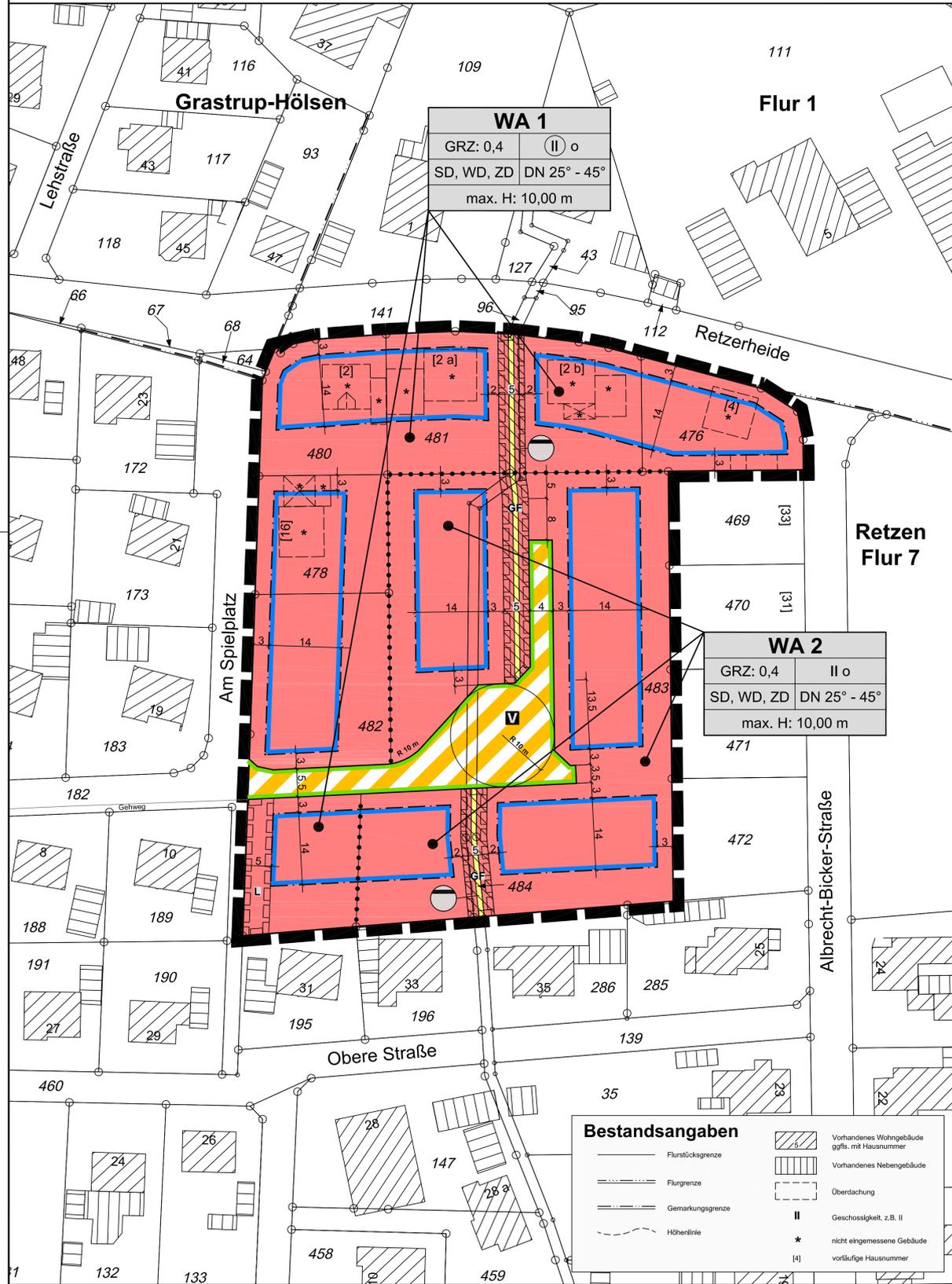




STADT BAD SALZUFLEN

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0901 "Stubensiek" Ortsteil Retzen



Planzeichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO**
- GRZ: 0,4 Grundflächenzahl - GRZ - (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse als zwingend
- max. H: 10,00 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (siehe textl. Festsetzung Nr. 2.1)

- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen**
- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Von Bebauung und Versiegelung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, siehe textl. Festsetzung Nr. 3.2)

4. Gestalterische Festsetzungen

- SD, WD, ZD Satteldach, Walmdach, Zelt Dach
- DN 25° - 45° Dachneigung von 25° - 45°

5. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2b, 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

- Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Zweckbestimmung: Entwässerungsgraben

7. Sonstige Planzeichen

- GF, L Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Textliche Festsetzungen und Hinweise

I Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Das allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt:

- zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO sowie § 9 (3) BauGB)
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 10,00 m begrenzt. Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Fahrbahnhälfte der dem Baugrundstück vorgelagerten Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks zur nächstgelegenen Erschließungsstraße.

2.2 Zulässige Grundfläche (GRZ) (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auf die Grundflächenzahl mit anzurechnen. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in Satz 1 genannten Anlagen ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 und 10 BauGB)

3.1 Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen.

3.2 Von Bebauung und Versiegelung freizuhalten Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)
Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Anlagen, Einfriedungen und Versiegelungen nicht zulässig. Eine Nutzung als Lagerfläche ist nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB). Von Satz 1 ausgenommen sind je betroffenem Baugrundstück eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen Breite von 4,00 m für Baugrundstücke, die von der Verkehrsfläche der vorgelagerten Erschließungsstraße nicht anders direkt erschlossen werden können. Des Weiteren sind von Satz 1 wasserbauliche Anlagen zur Unterhaltung des Entwässerungsgrabens ausgenommen.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen, Carports und Nebenanlagen mit über 30 cbm umbautem Raum sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Ausnahmsweise dürfen Garagen und Carports die seitlichen Baugrenzen um maximal 3,00 m überschreiten und innerhalb der seitlichen Grenzabstände errichtet werden.
Die in Satz 1 bezeichneten Anlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einem Raumvolumen von insgesamt bis zu 30 m³ pro Baugrundstück zulässig.

5. Vorgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Vorgärten sind die Flächen, die gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche in 3,0 m Tiefe parallel zur Straße verlaufen.

5.2 Vorgärten im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nur zu 30 % der gesamten Fläche versiegelt werden. Zufahrten sind erforderlichenfalls mit Rasengittersteinen oder großflüchiger Pflasterung herzustellen.

5.3 Die nicht befestigten Flächen sind zu begrünen und mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der baulichen Anlage abzuschließen.

Bestandsangaben

- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Höhertlinie
- Vorhandenes Wohngebäude ggfls. mit Hausnummer
- Vorhandenes Nebengebäude
- Überdachung
- Geschossigkeit, z.B. II
- nicht eingemessene Gebäude
- vorläufige Hausnummer

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
Die von Bebauung und Versiegelung freizuhalten Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB) sind der Sukzession zu überlassen. Anpflanzungen sind nicht zulässig. Mahd oder Gehölzbeseitigung ist nur im Rahmen von Unterhaltungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Entwässerungsgraben durch die Stadt Bad Salzuflen zulässig (§ 9 (1) 20 BauGB).
7. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
Die im Bebauungsplan festgesetzten, mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen, dienen dem Anschluss von Regen- und Schmutzwasserkanälen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB). Begünstigt werden die Leitungsträger.
Die im Bebauungsplan festgesetzten, mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen, dienen der Unterhaltung des Entwässerungsgrabens (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB). Begünstigt wird die Stadt Bad Salzuflen.

II Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Allgemein
Doppelhäuser und Hausgruppen sind einheitlich in Material und Farbe sowie in gleicher First- und Wandhöhe sowie Dachform zu errichten. Wird an ein bestehendes Gebäude angebaut, so sind dessen Höhen- und Gestaltungsmerkmale zu übernehmen.
2. Gestaltung der Dächer
Geneigte Dächer sind mit Dachplanken (Dachziegel, Dachsteinen) in den Farben rotbraun, braun, anthrazit oder schwarz einzudecken. Hochglänzende Materialien sind nicht zulässig.
Dächer von aneinander grenzenden Hauptgebäuden sind hinsichtlich Form, Neigung und Eindeckung einheitlich zu gestalten.

2.1 Dachform und -neigung
Innerhalb des Plangebietes sind Satteldächer, Walmdächer und Zeltedächer als Dachform zulässig. Innerhalb des Plangebietes sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig. Für untergeordnete Bauteile (z. B. Anbauten, Vor- und Rücksprünge) sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig.

2.2 Dachaufbauten und -einschnitte
Dachgauben und -einschnitte müssen zur seitlichen Außenwand mind. 1,50 m Abstand halten und dürfen auf einer Traufseite keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen. Die Firsthöhe von Nebengebäuden und Dachaufbauten darf bis max. 1,00 m von unten an die Firsthöhe der Hauptbaukörper heranreichen.
Nebengebäude und/oder Zwerchhäuser dürfen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand des Hauptbaukörpers in Anspruch nehmen.
Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und -einschnitten darf zusammen maximal die Hälfte der Traufhöhe der zugehörigen Dachfläche betragen.
Im Splitzboden sind Dachaufbauten und -einschnitte unzulässig.

3. Einfriedungen
Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb des Vorgartenbereiches sind Einfriedungen in Form baulicher Anlagen als bepflanzte Zäune, Holzjalousien und Mauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Hecken sind ohne Höhenbegrenzung zulässig. Der Vorgartenbereich umfasst die Fläche zwischen der Grenze des Baugrundstückes an der Erschließungsstraße und der dieser Grenze zugewandten nächstgelegenen Baugrenze.

III Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Niederschlagswasserbeseitigung
Gemäß § 51 LVVG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.
Das auf den Baugrundstücken auf versiegelten und bebauten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in den städtischen Regenwasserkanal einzuleiten, da im Falle einer Einleitung in den im Plangebiet verlaufenden Entwässerungsgraben sowie einer ortsnahen Versickerung eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit aufgrund der angespannten hydraulischen Situation im Plangebiet und der Umgebung zu erwarten ist (§ 51a Landeswassergesetz NRW). Die Einleitungsstärke ist für jeden Anschluss von Baugrundstücken an den Regenwasserkanal auf maximal 20 l / (s * ha) zu begrenzen. Darüber hinaus anfallende Niederschläge sind auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und gedrosselt. Im Rahmen der vorgenannten Einleitungsstärken, dem Regenwasserkanal zuzuführen.

QSG IV - Heilquellenschutzgebiet Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen
Für das Plangebiet findet die Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16.07.1974 (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286 - 292) Anwendung, wonach hier die Zone IV festgelegt wurde.

IV Hinweise

1. **Kulturgeschichtliche Bodenfunde**
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen - hier im Auftrag: Lipplisches Landesmuseum, Armeide 4, 32756 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 Lipplischen Landesmuseum Detmold die zeitliche Möglichkeit einer archäologischen Voruntersuchung einzuräumen.
2. **Kampfmittelräumdienst**
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiter sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
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 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten.
4. **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 § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW).

V Planüberlagerung

Mit Inkrafttreten dieser Änderung des Bebauungsplanes wird in seinem Geltungsbereich der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 0901 "Stubensiek", Ortsteil Retzen durch neues Planungsrecht abgelagert.

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 2 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- **BauNutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)
- **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 3 des Gesetzes vom 01.10.2013 (GV. NRW. S. 564)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

jeweils in der aktuell gültigen Fassung

Verfahren

Entwurf Fachdienst Stadtplanung und Umwelt
Fassung vom 11.08.2015
Stadt Bad Salzuflen, den 31.08.2015 Fachdienstleiterin: gez. Niebuhr
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 nachrichtlich übernommen und im Kataster noch nicht nachgewiesen.
Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Stand der Kartengrundlage vom 06.05.2014

Aufstellungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Bad Salzuflen vom 04.09.2014 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss ist am 25.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen, den 10.12.2015

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 20.05.2015 bis 22.06.2015 einschließlich, öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 11.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen, den 10.12.2015

Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Stellungnahmen am 09.12.2015 als Satzung beschlossen worden.

Bad Salzuflen, den 10.12.2015

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 11.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen, den 20.01.2016

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 11.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen, den 20.01.2016

STADT BAD SALZUFLEN
Fachdienst Stadtplanung und Umwelt

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0901 "Stubensiek" Ortsteil Retzen

Lage des Geltungsbereiches: Gemarkung Retzen
Größe des Geltungsbereiches: Flur 7 ca. 0,9 ha

Planzeichnung Maßstab 1:500

