

# STADT BAD SALZUFLEN

## 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0710 "Lockhauserheide" Ortsteil Lockhausen

### 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)  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)  
H max: 8,00 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (siehe textl. Festsetzung Nr. 2.1)  
A 104,75 Bezugspunkt A für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen, hier 104,75 m ü. NHN

#### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

#### 4. Gestalterische Festsetzungen

SD Satteldach  
DN 30° - 38° Dachneigung von 30° - 38°

#### 9. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen

#### 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

#### 15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### Textliche Festsetzungen und Hinweise

#### I Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

**1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**  
Das allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 1 (4) BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt:

**Zulässig sind:**  
- Wohngebäude,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke  
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

**Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO**  
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke

**Auch als Ausnahme sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig:**  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
- Anlagen für Verwaltung,  
- Gartenbaubetriebe  
- Tankstellen

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

**2.1 Höhe baulicher Anlagen**  
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) darf 113 m ü. NHN nicht überschreiten. Die Firsthöhe ist definiert als höchster Punkt der Dachfläche.

**2.2 Zulässige Grundfläche (GRZ)**  
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 GRZ durch die vorgenannten Anlagen ist gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

##### 3. Bauweise und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 u. Nr. 10 BauGB)

**3.1 Offene Bauweise**  
Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser.

**3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
Die nicht befestigten Flächen sind zu begrünen und mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens auf die der Fertigstellung der baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

**4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**  
Garagen, Carports und Nebenanlagen mit über 30 cm unbautem 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 Raumbolumen von insgesamt bis zu 30 m³ pro Baugrundstück zulässig.

#### 5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

**Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**  
Gehölzfällungen und bauvorbereitende Maßnahmen (z.B. Räumung des Baufeldes) sind in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

Im Vorfeld von Baumfällungen und Gehölzschnitt sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch einen Experten auszuschließen.

Im Übrigen sind insgesamt die Regelungen des BNatSchG zu beachten.

#### 6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit einer mindestens einreihigen Pflanzung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist spätestens auf die der Fertigstellung der baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

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

##### 1. Gestaltung der Dächer

Geneigte Dächer sind mit Dachpannen (Dachziegeln, Dachsteinen) in den Farben rotbraun, braun, anthrazit oder schwarz einzudecken. Hochglänzende Materialien sind nicht zulässig.

##### 1.1 Dachform und -neigung

Innerhalb des Plangebietes sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 38° zulässig. Für untergeordnete Bauteile (z. B. Anbauten, Vor- und Rücksprünge) sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig.

##### 1.2 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 Nebengiebeln und Dachaufbauten darf bis max. 1,00 m von unten an die Firsthöhe der Hauptbaukörper heranreichen.

Nebengiebel 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 Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.

Im Spitzboden sind Dachaufbauten und -einschnitte unzulässig.

##### 2. Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedungen in Form baulicher Anlagen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Hecken sind ohne Höhenbegrenzung zulässig.

#### III Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

**QSG IV - Heilquellenschutzgebiet Bad Oeynhaus - Bad Salzuflen**  
Für das Plangebiet findet die Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhaus - Bad Salzuflen vom 16.07.1974 (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286 - 292) Anwendung, wonach hier die Zone QSG 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: Lippisches Landesmuseum, Ameide 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 Lippischen Landesmuseum Detmold die zeitliche Möglichkeit einer archäologischen Voruntersuchung einzuräumen.

##### 2. Kampfmittelräumdienst

Weist bei Durchführung der Bauarbeiten der Erdaustrub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten 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 27.6.2005 und das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten.

##### 4. Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51a LWG 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 verhindern. Das auf den Baugrundstücken auf versiegelten und bebauten Flächen anfallende Niederschlagswasser kann in den vorhandenen städtischen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Sollte von den Eigentümern eine Regenwasserversickerung gewünscht werden, ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens in einem Bodengutachten nachzuweisen.

##### 5. Verstöße gegen gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

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

#### V Planüberlagerung

Mit Inkrafttreten dieser Änderung des Bebauungsplanes wird in seinem Geltungsbereich der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 0710 „Lockhauserheide“, Ortsteil Lockhausen durch neues Planungsrecht abgelöst.

#### 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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- **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 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 Gesetz vom 3. Februar 2015 (GV. NRW. S. 208)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

jeweils in der aktuell gültigen Fassung

Verfahren  
Entwurf Fachdienst Stadtplanung und Umwelt  
Fassung vom 07.06.2016 Stadt Bad Salzuflen, den 17.06.2016  
Fachdienstleiterin: gez. Niebuhr  
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

#### Katasternachweis

Die Darstellung des ausgewiesenen Zustandes innerhalb des Planungsgebietes 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.

Kreis Lippe, Fachbereich Geoinformation, Kataster, Immobilienbewertung  
Detmold, 22.06.2016

gez. i.A. Schröder

Stand der Kartengrundlage vom 08.12.2015

#### Aufstellungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Bad Salzuflen vom 1.09.2015 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 10.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen, den 13.07.2016

gez. Thomas  
Bürgermeister

#### Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 18.12.2015 bis 29.01.2016 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 10.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen, den 13.07.2016

gez. Oberweis  
1. Beigeordneter

#### Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Stellungnahmen am 06.07.2016 als Satzung beschlossen worden.

Bad Salzuflen, den 13.07.2016

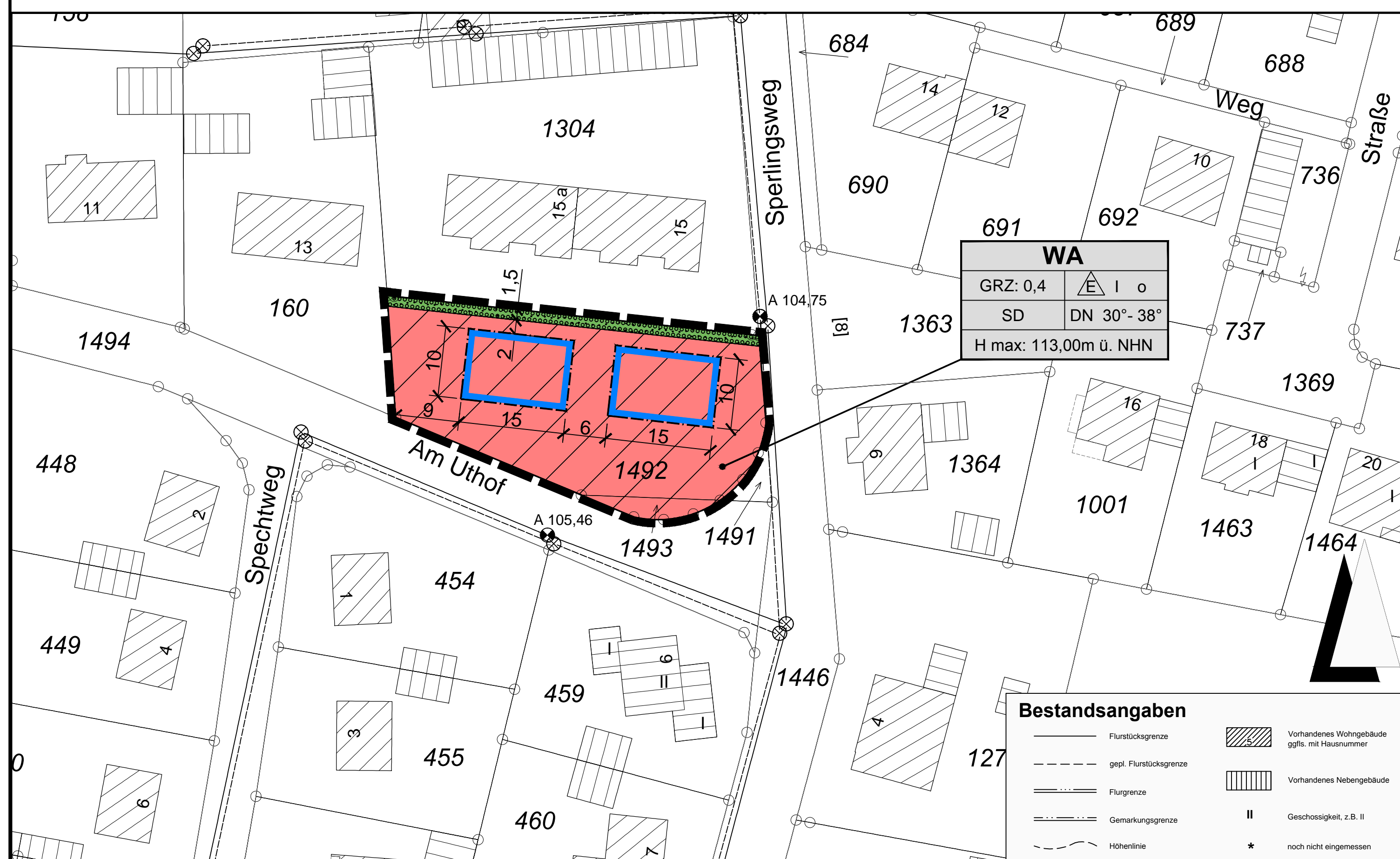
gez. Thomas  
Bürgermeister

#### Bekanntmachung

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 25.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen, den 26.07.2016

gez. Oberweis  
1. Beigeordneter



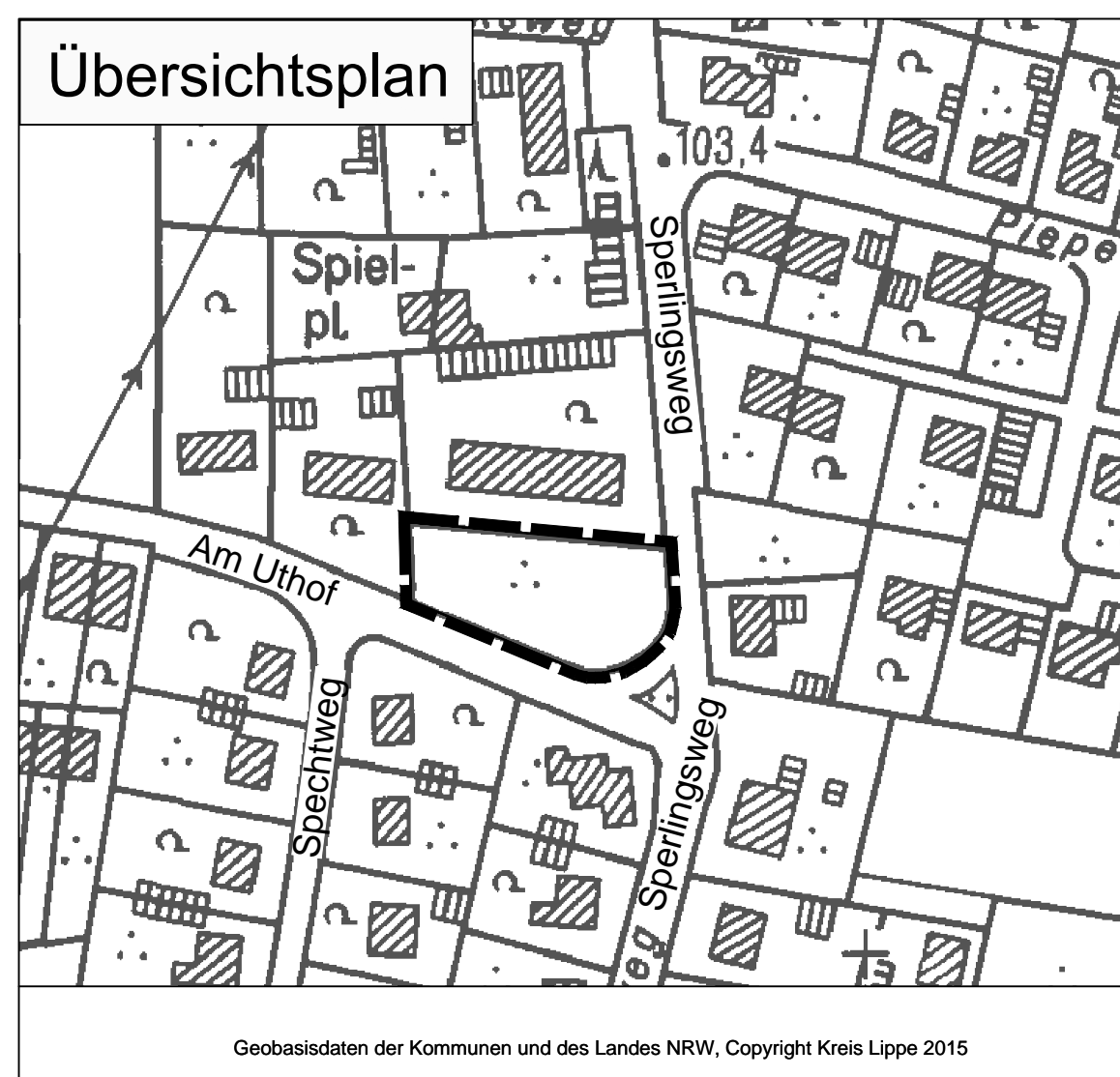
# STADT BAD SALZUFLEN

## Fachdienst Stadtplanung und Umwelt

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0710 "Lockhauserheide" Ortsteil Lockhausen

Lage des Geltungsbereiches: Gemarkung Lockhausen  
Flur 4  
Größe des Geltungsbereiches: ca. 0,1 ha

Planzeichnung Maßstab 1:500



Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW, Copyright Kreis Lippe 2015