

## 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 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 m<sup>3</sup> 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 Vermeidungs- maßnahmen

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.

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0710 „Lockhauserheide“  
Ortsteil Lockhausen

**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 Dachpfannen (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 Oeynhausen - Bad Salzuflen**

Für das Plangebiet findet die Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen – 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 Bauvorhaben der Erdaushub 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.

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0710 „Lockhauserheide“ Ortsteil Lockhausen

#### 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 überlagert.