STADT BAD SALZUFLEN

Bebauungsplan Nr. 0906
"Südlich Alte Landstraße", Ortsteil Retzen

Planzeichen

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

WA1 — Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung (§ 4 BauNVO)

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

GRZ: 0,4	Grundflächenzahl, z.B. 0,4 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
TH 6,80 m	max. zulässige Traufhöhe (Wandhöhe) der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
FH 11,80 m	max. zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
DN 35° - 45°	zulässige Dachneigung

3. Bauweise, überbaubare Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o	Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
E	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4.Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

ST — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

öffentliche Verkehrsfläche

Strassenbegrenzungslinie

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 (2) Nr. 7 und (4). § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)

SK — Schmutzwasserkanal vorhanden

SK GEPL. — Schmutzwasserkanal geplant

RK — Regenwasserkanal vorhanden

RK GEPL. — Regenwasserkanal geplant

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Gasdrainage

GD — Gasdom

8. Nachrichtliche Übernahmen

QSG IV — Heilquellenschutzgebiet Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen, Zone IV

9. Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Gestalterische Festsetzungen

GD — zulässige Dachformen, geneigtes Dach

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung 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);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

I Textliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB

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

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

zulässig sind:
- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

ausnahmsweise können zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

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

2.1 Für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf im WA-2, für die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), die zulässige Grundfläche um 50% überschritten werden. Im WA 1 ist diese Überschreitung nicht zulässig.

2.2. Oberer Bezugspunkt:
Die Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut über der Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche. Die Firsthöhe ist definiert als Maß zwischen dem höchsten Punkt der Dachfläche und der Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche.

2.3. Als Unterer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche.
Grundlage der Bemessung ist die Mitte des Baukörpers.

3. Garage und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

3.1. Nebenanlagen über 30 cbm umbauter Raum sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

3.2. Zwischen Garagen (auch Carports) und der zugeordneten Erschließungsstraße ist auf der Zufahrtsseite ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

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

4.1 Der Ausgleich der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt innerhalb des Plangebietes. Die festgesetzten Flächen sind mit einer 5-reihigen gestuften Feldgehölzhecke mit standortheimischen Gehölzen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand der Gehölze zueinander beträgt ca. 1,5m, die übrigen Flächen werden der natürlichen Sukzession überlassen.
Die Maßnahmen sind in einer Gesamtmaßnahme vom Eigentümer der Fläche in der ersten Pflanzperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu errichten.

4.2 Die als Kompensation durchgeführte Anpflanzung im Süden des Plangebietes ist vor schädlichen Umwelteinflüssen zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen entsprechend der Pflanzliste zu ersetzen

4.3 Artenschutz/Bauzeitenbeschränkung:
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände wird eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) festgesetzt. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.

4.4 Lerchenfenster
Zum Ausgleich der verloren gehenden Brutplätze der Feldlerche und damit zur Vermeidung des Eintretens der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG werden als funktionserhaltende Maßnahme die Anlage von Lerchenfenstern festgesetzt. Diese werden auf den südlich angrenzenden Flächen errichtet. Bei der Schaffung von Lerchenfenstern sollte eine Fläche von 4 ha in die Maßnahmenfläche einbezogen werden. Auf dieser Fläche ist die Attraktivität für Feldlerchen zu steigern. Dazu sollten 4 Lerchenfenster je ha von jeweils 20 m² Größe angelegt werden.
Hinweis:
Die genaue Lage sowie die Umsetzung der Maßnahme wird vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

5. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzes (§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)

5.1 Nördlich der südöstlichen Grenze des Plangebietes ist eine passive Gasdrainage mit Gasdom zu errichten.
Hinweis: Die Errichtung hat durch den Eigentümer der Gesamtfläche zu erfolgen und wird in einem separaten städtebaulichen Vertrag gesichert. Die erforderlichen Ausbaumaße sind dem Gutachten von Denker Umwelt zu entnehmen.

6. Anpflanzungen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Die folgenden Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen. Sie sind bei Abgang, Krankheit oder Schaden gleichwertig zu ersetzen.

6.1. Auf den privaten Grundstücksflächen im WA-1 ist im Vorgarten mindestens ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum (Mindeststammumfang von jeweils 18/20 cm gemessen in 1 m Höhe) je Baugrundstück fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die nicht versiegelte Vorgartenfläche im WA-1 und WA-2 ist zu begrünen und mit heimischen sowie standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. (s. Pflanzliste)

6.2. Die Stellplatzflächen im WA-2 sind mit neu zu pflanzenden Bäumen flächenhaft zu begrünen. Für je 5 Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm (Hochstamm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in einem offenen Pflanzbeet von mindestens 10 m² Größe zu pflanzen. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von 6 m² nachzuweisen.

Pflanzenliste - Auswahlliste -

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume		**Sträucher**	
Acer campestre	Feldahorn	Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatus	Bergahorn	Cornus mas	Kornelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn	Corylus avellana	Haselnuss
Prunus padus	Traubenkirsche	Crataegus monogyna	Weißdorn
Quercus petraea	Traubeneiche	Euonymus euroapeus	Pfaffenhütchen
Quercus robur	Stieleiche	Ligustrum vulgare	Liguster
Sorbus aucuparia	Eberesche	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
		Prunus padus	Traubenkirsche
Obstbäume		Prunus spinosa	Schlehe
Malus sylvestris	Holzapfel	Rosa canina	Hundsrose
Pyrus pyraster	Wildbirne	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus avium	Vogelkirsche	Viburnum opulus	Schneeball

II Gestalterische Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

1. Gestaltung der Dächer

1.1 Geneigte Dächer sind mit Dachpfannen (Dachziegeln, Dachsteinen) in den Farben rotbraun, rot, anthrazit oder schwarz einzudecken.
Hochglänzend glasierte Materialien sind nicht zulässig.
Begrünte Dachflächen, Fotovoltaik, Solarkollektoren, Glasflächen sind zulässig.

1.2 Die Firsthöhe von Nebengiebeln und Dachaufbauten darf bis max. 1,00 m von unten an die Firsthöhe der Hauptbaukörper sowie seitlich an den Ortgang heranreichen. Dachaufbauten und -einschnitte müssen zur seitlichen Außenwand mindestens 1,5 m Abstand halten und dürfen auf der Traufseite keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen.

1.3 Für Nebengiebel und Zwerchhäuser darf die festgesetzte Traufhöhe um maximal 1,50 m überschritten werden. Nebengiebel und/oder Zwerchhäuser dürfen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

1.4 Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und -einschnitten darf zusammen maximal die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.

1.5 Im Spitzboden sind Dachaufbauten und -einschnitte unzulässig.

2. Gestaltung der Fassaden

2.1 Die Außenwandflächen der Gebäude sind in Verblend- bzw. Sichtmauerwerk, Putz oder Holz zu erstellen.

2.2 Für untergeordnete Teilflächen insbesondere im Bereich der Giebel, Brüstungen, Balkone, Stützen, Vordächer und Gesimse dürfen andere Materialien verwendet werden.

3. Einfriedungen

3.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb des Vorgartenbereiches sind Einfriedungen in Form baulicher Anlagen als bepflanzte Zäune, Holzzäune und Mauern bis zu einer Höhe von 1 m zulässig; Laubhecken sind ohne Höhenbegrenzung zulässig.

3.2 Einfriedungen südlich der Ausgleichsfläche sind nicht zulässig.

4. Flächenversiegelung

4.1 Je Baugrundstück sind maximal 2 Grundstückszufahrten zulässig.

4.2 Im WA 1 darf die Befestigung der Vorgartenfläche nur maximal 30 % betragen. Der Vorgarten umfasst die Fläche zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen bis zur vorderen Baugrenze.

5. Werbeanlagen

5.1 Es sind nur parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbung) mit einer maximalen Gesamthöhe von 40 cm zulässig. Sie haben von den Gebäudekanten mindestens 1,25 m Abstand zu halten. Werbeanlagen mit senkrecht untereinanderstehenden Buchstaben sind nicht zulässig.

5.2 Kragtransparente und Kragschilder können unbeleuchtet bis zu einer Größe von 0,50 qm errichtet werden.

5.3 Im Vorgarten sind Werbeanlagen und Warenautomaten nur bis zu einer Größe von 1 qm zulässig.

5.4 Blink-, Wechsel-, oder Reflexbeleuchtung ist nicht zulässig.

5.5 Im WA-2-Gebiet sind zusätzlich ein Werbeschild mit einer Höhe von 3 m und maximal 3 Werbeflächen (Abmessungen: 1mal 1,0m x 1,0m, 2mal 0,75m x 0,75m) sowie Hinweisschilder an den Zu- und Abfahrten zulässig. Fremdwerbung ist jedoch nicht zulässig.

III Nachrichtliche Übernahmen

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

QSG IV - Heilquellenschutzgebiet Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen
Für das Plangebiet findet die Quellenschutzgebietsverordnung 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

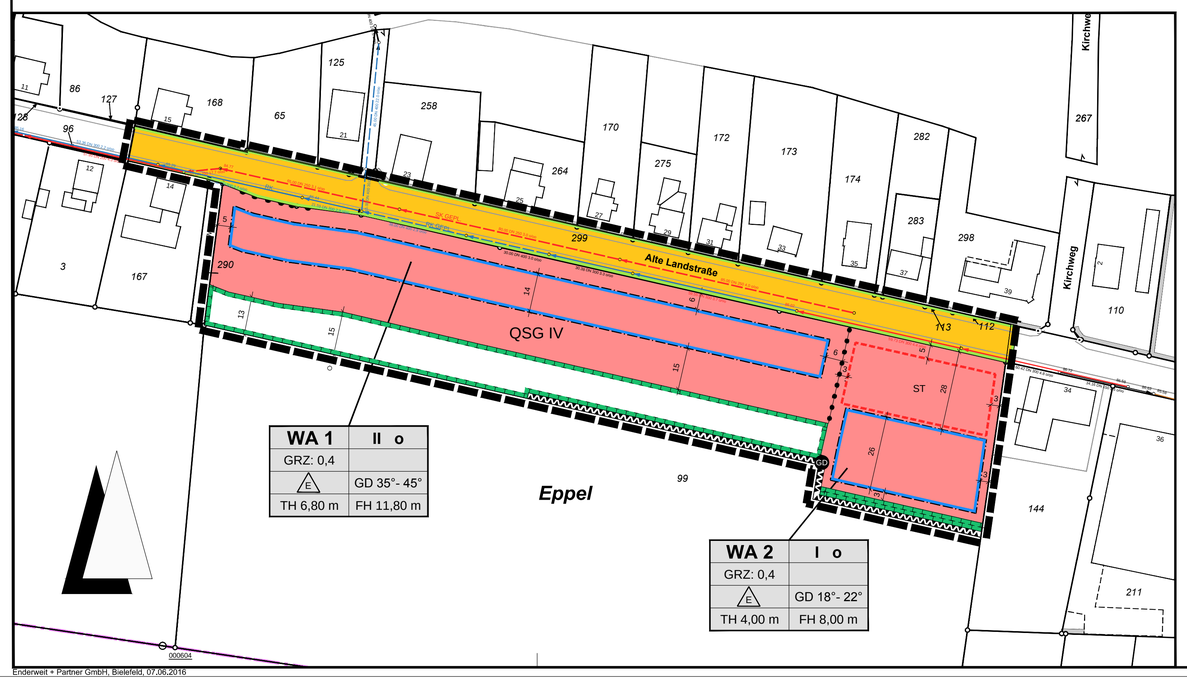
1. Kulturgeschichtliche Bodenfunde
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen hier im Auftrag: 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 29.5.2000 und das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten.

4. Fernmeldewesen
Der Deutschen Telekom AG (Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, PTI 13 Münster, Dahlweg 100, 48153 Münster) ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 3 Monate vorher schriftlich anzukündigen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

5. 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).



Fachdienst Stadtplanung und Umwelt
Fassung vom 07.06.2016
Stadt Bad Salzuflen, den 01.07.2016
Fachdienstleiter(in): 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.
Stand der Kartengrundlage vom 23.06.2016
LS
Kreis Lippe, Fachbereich Geoinformation, Kataster, Immobilienbewertung
Detmold, 29.06.2016
gez. i.A. Schräder

Enderweit + Partner GmbH
Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld
Fon 0521.96662-0 * Fax 0521.96662-22
e-mail: info@enderweit.de 07.06.2016

Aufstellungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Bad Salzuflen vom 12.03.2013 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss ist am 10.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den 29.09.2016
LS
gez. Thomas
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 23.06.2014 bis 04.08.2014 einschließlich, öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 10.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den 29.09.2016
LS
gez. Oberweis
1. Beigeordneter

Erneute öffentliche Auslegung
Der erneute Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 06.07.2015 bis 21.08.2015 einschließlich, erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 25.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den 29.09.2016
LS
gez. Oberweis
1. Beigeordneter

Satzungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Stellungnahmen am 28.09.2016 als Satzung beschlossen worden.
Bad Salzuflen, den 29.09.2016
LS
gez. Thomas
Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 10.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den 11.10.2016
LS
gez. Oberweis
1. Beigeordneter

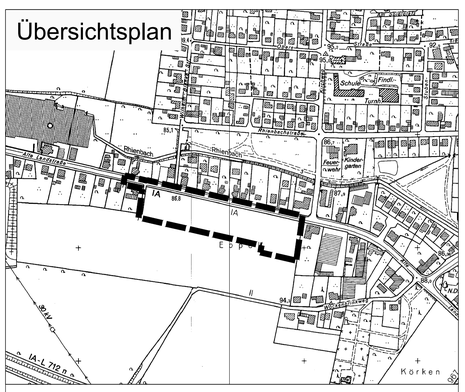
STADT BAD SALZUFLEN
Fachdienst Stadtplanung und Umwelt

Bebauungsplan Nr. 0906
"Südlich Alte Landstraße"
Ortsteil Retzen

Lage des Geltungsbereiches: Gemarkung Retzen, Flur 6
Größe des Geltungsbereiches: ca. 1,9 ha

Planzeichnung — Maßstab 1:1000

Übersichtsplan



Kartengrundlage : Zusammensetzung aus der Deutschen Grundkarte 1:5000
vervielfältigt mit Genehmigung der Katasterbehörde des Kreises Lippe - vom 17.07.2012, 12-NR-0213