

Textliche Festsetzungen und Hinweise

II Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

1.1 Wohnen

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Räume für Verwaltung.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

2.1 Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche ist der festgesetzte Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überbaut werden darf. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 1.750 m² überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist der Bezugspunkt A mit einer Höhe von 83,06 m ü. NHN gemäß Eintrag in der Planzeichnung.

Die oberen Bezugspunkte für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen sind wie folgt definiert:

- Gesamthöhe: Oberster Gebäudeabschluss
- Traufhöhe: Die Traufhöhe TH entspricht der Schnittkante der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Firsthöhe: Die Firsthöhe FH entspricht der Oberkante des Firsts bzw. bei Zeltdächern des Firstpunkts.

3. Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Die Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf jedoch mehr als 50 Meter betragen.

4. Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

5.1 Anbringen von 5 Nistkästen

Als Ersatzquartiere sind im Plangebiet 5 Nistkästen für Höhlenbrüter aufzuhängen. Die Nistkästen sind in die Fassade des geplanten Gebäudes zu integrieren.

6. Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§9 (1) Nr. 25 BauGB)

6.1 Pflanzung einer 1-reihigen Wild- strauchhecke

Innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsfläche Pflanzung standortgerechter, heimischer Laubgehölze als geschlossene Wildstrauchhecke. Mittlerer Pflanzabstand jeweils 1,5 m (= Pflanzdichte).

6.2 Pflanzung einer 1-reihigen Schnitt- hecke

Innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsfläche Pflanzung standortgerechter, heimischer Laubgehölze als geschlossene Schnitthecke. Mittlerer Pflanzabstand 2 bis 3 Pflanzungen pro lfm, Lieferhöhe 150 – 175 cm.

6.3 Pflanzung von Einzelbäumen

Im Geltungsbereich sind zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Bäumen 6 Laubbäume zu pflanzen. Für alle Baumpflanzungen im Plangebiet gilt: Sie sind als standortgerechte, heimische Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 20 cm auszuführen. Die Mindestgröße eines Pflanzbeets beträgt 10 m². Werden mehrere Bäume in einem Pflanzbeet angepflanzt, ist pro Baum eine Pflanzfläche von 6 m² vorzusehen. Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte können als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB um max. 1 m verschoben werden.

6.4 Extensive Dachbegrünung

Mindestens 50% der Dachflächen des Vorhabens sind extensiv zu begrünen.

- 6.5 Die festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Bestand ist durch gleichartiges Pflanzmaterial in der Qualität Hochstamm 3-4xv, Stammumfang 25-30 cm zu ersetzen.

Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die abschließende Fertigstellung des Vorhabens folgenden Pflanzperiode abzuschließen.

6.6 Pflanzliste

Für die festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Arten verbindlich vorgegeben:

Bäume	
Stiel-Eiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilia cordata

Sträucher	
Silberweide	Salix alba
Fahlweide	Salix x rubens
Faulbaum	Rhamnus frangula
Schneeball	Viburnum opulus
Hasel	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hartriegel	Cornus sanguinea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Weißdorn	Crataegus spec.

7. Bezug zum Durchführungsvertrag (§ 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB)

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst die Flurstücke 476 und 477. der Flur 22, Gemarkung Schötmar mit insgesamt rd. 2.535 m². Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

1. Vorgaben zur Dachgestaltung

1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper

Die jeweils in den Teilflächen zulässigen Dachformen und Dachneigungen ergeben sich aus den Einträgen in der Plankarte. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen sowie Flachdächer zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bei geneigten Dächern unzulässig.

1.3 Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind nur Betondachsteine und Tonziegel nur in roten bis rotbraunen Farben zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzende Dacheindeckungen, ausgenommen Solaranlagen, sind generell unzulässig. Glasdächer sind nur für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen zulässig.

IV Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

1. Quellenschutzgebiet

Das Vorhaben liegt in der Zone III b des Quellenschutzgebiets „Bad Oeynhausens-Bad Salzuffen“, festgesetzt mit Verordnung vom 16.07.1974 und veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286 – 292. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Insbesondere sind gemäß § 5 der Verordnung gewerbliche Betriebe und Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe anfallen, gelagert und gesammelt werden, erheblich eingeschränkt bzw. verboten.

2. Wasserschutzgebiet

Das Vorhaben liegt in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebiets „Bad Salzuffen- Retzen“, festgestellt mit der Verordnung vom 06.05.2002 und veröffentlicht im Amtsblatt der Bezirksregierung Detmold 2005, S. 131. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

V Sonstige Hinweise

1. Kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde

Wenn bei den Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes in NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der zuständigen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Wenn den entdeckten Bodenfunden oder Befunden ein erheblicher wissenschaftlicher Wert zukommt, muss dem Amt für Bodendenkmalpflege die Möglichkeit zu einer archäologischen Ausgrabung eingeräumt werden.

2. Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodengesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden/ den Untergrund angetroffen werden.

3. Kampfmittel

Einzelfunde sind nicht auszuschließen. Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

4. Vorsorgender Artenschutz

Als weitere Ersatzmaßnahmen für die Rodung der Bestandsgehölze werden zwei mindestens 50 Jahre alte Bäume auf dem Gelände der Stiftung Eben-Ezer in Lemgo dauerhaft erhalten. Ebenfalls wird dort eine 27 m lange Wildstrauchhecke angepflanzt.