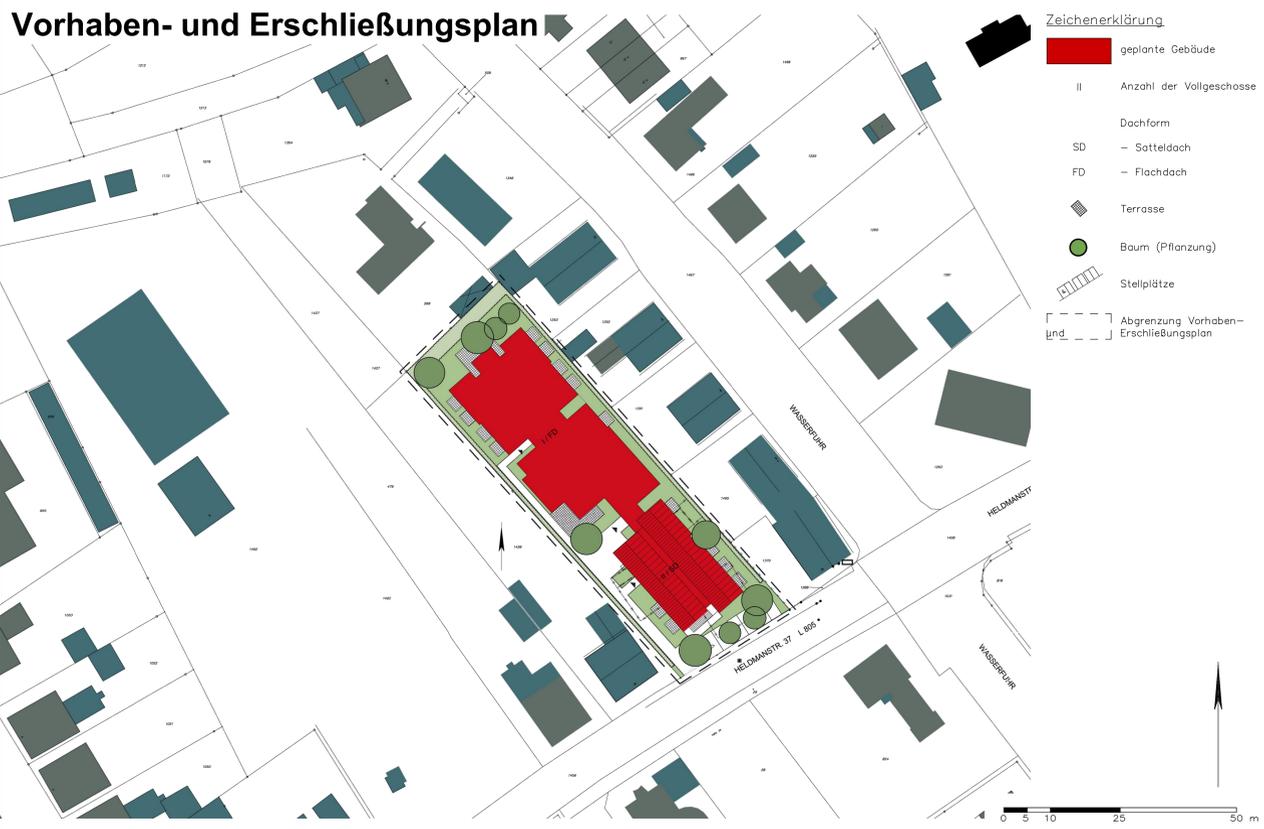
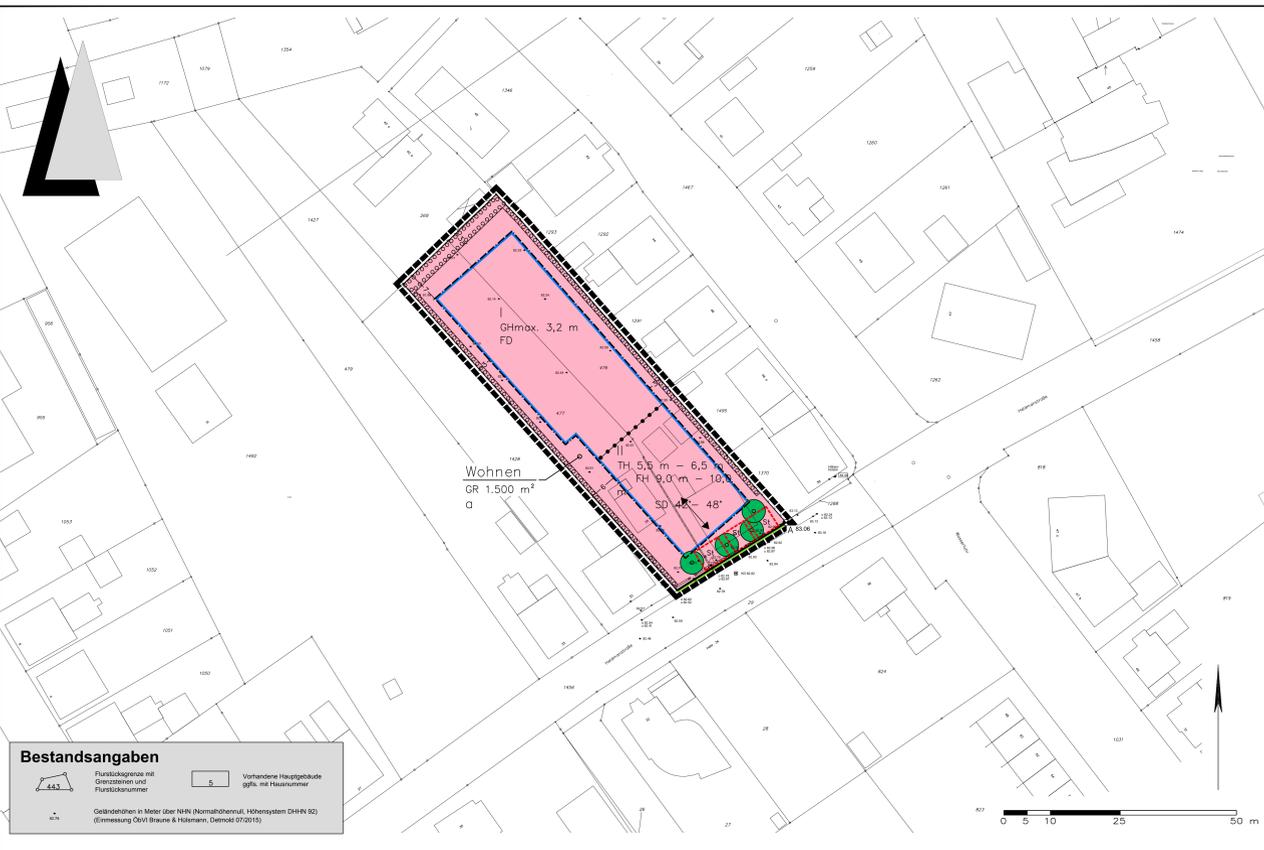


STADT BAD SALZUFLEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 0213 V

"Wohnanlage Heldmanstraße"

Ortsteil Schötmar



Erläuterungen
 Lage des Geltungsbereichs: Gemarkung Schötmar, Flur 22
 Größe des Geltungsbereichs: 0,25 ha
 Katastergrundlage: Kataster Maßstab 1:500

I Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung**
 Wohnen, siehe textliche Festsetzung Nr. II.1.1
- Maß der baulichen Nutzung**
 GR 1.500 m² - Zulässige Grundfläche (§ 18 (2) Nr. 1 BauNVO), hier 1.500 m²
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt
 G_{Hmax} 3,2 m - Zulässige Gesamthöhe in Meter (= Oberster Gebäudeabschluss), Höchstmaß
 TH 5,5 m - 6,5 m - Zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut), Mindest- und Höchstmaß
 FH 9,0 m - 10,0 m - Zulässige Firsthöhe in Meter (= Oberkante First bzw. Oberster Abschluss baulicher Anlagen), Mindest- und Höchstmaß
 A_{83.06} Bezugspunkt A für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen, hier 83,06 m ü. NNH
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
 Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO), siehe textliche Festsetzung Nr. II.3
 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) =
 - durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
 Hauptfächrichtung und Gebäudeausrichtung der Hauptbaukörper
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
 Anpflanzung einer 1-reihigen Wildstrauchhecke, siehe textliche Festsetzung II.6.1
 Anpflanzung einer 1-reihigen Schnitthecke, siehe textliche Festsetzung II.6.2
 Anpflanzung eines Einzelbaums, siehe textliche Festsetzung II.6.3
- Sonstige Planzeichen**
 Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
 Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße und Stellung baulicher Anlagen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- Gestalterische Festsetzungen**
 Dachform und teilweise Dachneigung der Hauptbaukörper, gemäß Planintrag jeweils ausschließlich zulässig:
 SD 42° - 48° - Satteldach SD mit 42°-48°
 FD - Flachdach

II Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

- 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.
- 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 Gängen und Stellplätzen mit zu berücksichtigen.
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
 3. Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
 miteinzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 1.750 m² überschritten werden.
- Höhe baulicher Anlagen**
 Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist der Bezugspunkt A mit einer Höhe von 83,06 m ü. NNH 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 Oberfläche der Dachhaut.
 - Firsthöhe: Die Firsthöhe FH entspricht der Oberkante des Firsts bzw. bei Zeltdächern des Firstpunkts.
- Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)**
 Die Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf jedoch mehr als 50 Meter betragen.
- Stellplätze (§ 12 BauNVO)**
 Stellplätze sind nur innerhalb der zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 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 Ersatzmaßnahme sind im Plangebiet 5 Nistkästen für Höhlenbrüter anzubringen. Die Nistkästen sind in die Fassade des geplanten Gebäudes zu integrieren.
- 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 Wildstrauchhecke
 Innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsfläche Pflanzung standortgerechter, heimischer Laubbäume als geschlossene Wildstrauchhecke. Mittlerer Pflanzabstand jeweils 1,5 m (= Pflanzdichte).
6.2 Pflanzung einer 1-reihigen Schnitthecke
 Innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsfläche Pflanzung standortgerechter, heimischer Laubbäume als geschlossene Schnitthecke. Mittlerer Pflanzabstand 2 bis 3 Pflanzungen pro 1m, Laubhöhe 150 - 175 cm.
6.3 Pflanzung von Einzelbäumen
 Im Geltungsbereich sind zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Bäumen 8 Laubbäume zu pflanzen. Für alle Bepflanzungen im Plangebiet gilt: Sie sind als standortgerechte, heimische Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 20 cm auszuführen. Die Mindestgröße eines Pflanzbaums beträgt 10 m. Werden mehrere Bäume in einem Pflanzbaustand 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. Abgänger Bestand ist durch gleichartiges Pflanzmaterial in der Qualität Hochstamm 3-4x, Stammumfang 20-30 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	Sträucher
Buche	Silberweide
Eiche	Fahlweide
Hainbuche	Faulbaum
Waldreife	Schneeball
	Hassel
	Silberahorn
	Hundrose
	Kreuzdorn
	Heckeneckiche
	Pflafrhölchen
	Hainmispel
	Stiel-Eiche
	Eiche
	Hainbuche
	Feldahorn
	Weißdorn
	Salix alba
	Salix v. robora
	Rhamnus frangula
	Viburnum opulus
	Corylus avellana
	Prunus spinosa
	Rosa canina
	Rhamnus cathartica
	Lonicera xylosteum
	Euonymus europaeus
	Cornus sanguinea
	Quercus robur
	Fraxinus excelsior
	Carpinus betulus
	Acer campestre
	Crataegus spec.

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)
 - Bauordnungsverordnung (BauVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
 - Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 56), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1559)
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 296), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496)

Verfahren
 Entwurf Fachdienst Stadtplanung und Umwelt
 Fassung vom 04.08.2016
 Stadt Bad Salzuflen, den 05.08.2016
 Fachdienstleiterin: gez. Niebuhr
 Verfahrensstand: Satzung

Katasternachweis
 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanZV 90 vom 18.12.1990. Stand des Planunterlagen im besten Bereich: 21.07.2015 (bzgl. Flurstücksnachweis) 21.07.2015 (bzgl. Bebauung)
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Detmold, 01.09.2016
 gez. Hilsmann
 Dipl.-Ing. Thomas Hilsmann

Aufstellungsbeschluss
 Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Bad Salzuflen vom 01.12.2015 aufgestellt worden.
 Der Aufstellungsbeschluss ist am 10.12.2015 öffentlich bekannt gemacht worden.
 Bad Salzuflen, den 29.09.2016
 gez. Thomas
 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
 Der Entwurf dieses Bebauungsplans hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 23.05.2016 bis 22.06.2016 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 10.05.2016 öffentlich bekannt gemacht worden.
 Bad Salzuflen, den 29.09.2016
 gez. Oberweis
 1. Beigeordneter

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

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

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung
 Büro für Stadtplanung und Kommunalentwicklung
 Fischmann Schrotten
 Berliner Straße 38, 33379 Rheda-Wiedenbrunn
 Tel. 05242 / 55 09-0, Fax 05242 / 55 09-29
 05.09.2016
 gez. Schrotten
 Schrotten

STADT BAD SALZUFLEN

Fachdienst Stadtplanung und Umwelt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 0213 V
 "Wohnanlage Heldmanstraße"
 Ortsteil Schötmar

Katastergrundlage: Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte 1:5.000 (DGK), verwaltet mit Genehmigung der Katasterbehörde des Kreises Lippe - vom 11.01.2012, 12-NR-0012