



STADT BAD SALZUFLEN

I. Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1.0 Begriffe

Der Vorgarten umfasst die Fläche in der 5 m tiefen Zone parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Es ist eine Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO um maximal 20% überschritten werden.

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden. Die Traufhöhe ist definiert als Schrittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachnaht über der Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße. Die Firsthöhe ist definiert als Maß zwischen dem höchsten Punkt der Dachfläche und der Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße. Bei Straßenneigung ist die mittlere Höhe des zugeordneten Straßenabschnittes maßgebend.

1.3 Garage und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sind innerhalb der überbauten Flächen zulässig. Zwischen Garagen (auch Carports) und der zugeordneten Erschließungsstraße ist auf der Zufahrtsseite ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

Je Wohngebäude sind generell höchstens 2 Wohneinheiten zulässig (1 Doppelhaus = 2 Wohngebäude). Nur in dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Fußnote 1 sind darüberhinaus in einem Wohngebäude maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

1.5 Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Wege, Spielplätze und Regenwasserversickerungs- und -rückhalteanlagen zulässig.

1.6 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Flächen sind als Biotope in Hanglage (z. B. in Form von Strauch- und Baumgruppen, Ruderalwiesen, Streuwiesen) zu entwickeln und zu unterhalten. Spielplätze und Regenwasserversickerungs- und -rückhalteanlagen sind hier unzulässig. Sie sind als Ausgleichsmaßnahme sowohl für diesen Bebauungsplan als auch für den vorgesehenen zweiten Bauabschnitt (südlich angrenzend) angelegt.

1.7 Anpflanzungen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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.

- a) Auf den privaten Grundstückflächen sind mindestens ein bodentiefender, heimischer Laubbäumchen fachgerecht im Vorgarten zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- b) In den Flächen für "Feldhecken" sind mindestens 3 m breite Pflanzungen einheimischer, standortgerechter Strauchgehölze gemäß untenstehender Pflanzenschemata, -arten und -qualitäten anzulegen und zu pflegen. Die Feldhecken sind von Unterbrechungen, baulichen Anlagen und Nebenanlagen freizuhalten, zur Sicherheit können Maschendrahtzäune eingesetzt werden.
- c) Die gemäß Planzeichnung als erhaltenswert festgesetzten Einzelbäume sind in ihrem Bestand zu sichern, zu pflegen und bei Abgang gleich (großkronige Laubbäume mit Stammumfang mind. 20-22 cm) zu ersetzen.
- d) Längsseiten von Garagen, offenen Garagen (Carports) und Nebenanlagen, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen weniger als 3,00 m beträgt, sind mit einer Hecke abzupflanzen oder ganzflächig mit einer Wandbepflanzung zu begrünen.
- e) In den Flächen für "Obstbaumwiesen" sind standortgerechte, einheimische Obstbäume (mindestens ein Baum je 100 qm Grundfläche) zu pflanzen.
- f) In den öffentlichen Verkehrsflächen ist je 200 qm versiegelter Grundfläche ein standortgerechter, einheimischer Laubbäumchen zu pflanzen.
- g) Dachflächen mit einer Neigung von 0° - 15° sind vollflächig mit Pflanzen zu begrünen; Dachterrassen und Glasflächen bleiben hiervon ausgenommen. Dabei ist eine standortgerechte, mindestens 8 Arten umfassende Bepflanzung (z. B. Sedum-Gras-Kraut-Begrünung) vorzusehen, mit einer darauf abgestimmten Substratzusammensetzung und einer Schichtdicke von mindestens 10 cm.

1.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Bus" ist ein Befahren durch Kraftfahrzeuge nur für den ÖPNVverkehr und Rettungsfahrzeuge zulässig.

1.9 Regenwasserbewirtschaftung

Das anfallende Regenwasser werden in einem offenen, naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken im Südosten des Bebauungsplanes zurückgehalten und nur gedrosselt im Maße des bisherigen Zuflusses an den Brökerbach abgeben.

II. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Gestaltung der Dächer

a) Die Dächer der Hauptbaukörper sind entsprechend der Festsetzungen mit Sattel-, Putz-, Zelt- oder Walmdächern sowie mit den jeweils festgesetzten Dachneigungen auszubilden.

b) Geneigte Dächer sind mit Dachplatten (Dachziegel, Dachtafeln) im Farbton zwischen hellrot und rotbraun einzudecken (NCS-Farbsystem - Farbpalette: Rot mind. 70 %, Gelb max. 30 %, Blau 0 %, Schwarz max. 50 %, Buntanteil mind. 50%). Begrünte Dachflächen, Fotovoltaik, Solarkollektoren, Glasflächen bleiben hiervon ausgenommen.

c) Die Firsthöhe von Nebengebäuden und Dachaufbauten darf bis max. 1,00 m an die Firsthöhe der Hauptbaukörper von unten heranreichen.

d) Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und -einschnitten darf zusammen maximal die Hälfte der Traufhöhe der zugehörigen Dachfläche betragen.

e) Soweit die Hauptfirstrichtung im Plan dargestellt ist, ist diese bei einer zulässigen Richtungsabweichung von +/- 15° einzuhalten.

2.2 Gestaltung der Fassaden

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

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

c) Die Fassaden anliegender Hauptbaukörper (Doppelhäuser, Hausgruppen) sind in gleichem Material (Verblend-/Sichtmauerwerk, Putz oder Holz) und gleichen Farbton auszuführen.

d) Geschlossene Garagen sind in Material und Farbe entsprechend den zugeordneten Hauptgebäuden zu gestalten.

2.3 Gestaltung der Einfriedungen

Im Vorgarten sind Einfriedungen nur als Hecken bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Zur Sicherheit können in vorgeannten Hecken Maschendrahtzäune bis zur angegebenen Höhe eingesetzt werden.

2.4 Flächenversiegelung

Je Baugrundstück sind maximal 2 Grundstückszufahrten zulässig. Stellplätze und Zufahrten zu geschlossenen und offenen Garagen (Carports) dürfen eine Breite von max. 3,00 m nicht überschreiten und sind in ihrer gesamten Fläche in einer möglichst luft- und wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Insgesamt darf die Befestigung der Vorgartenfläche nur maximal 30 % betragen.

2.5 Gestaltung der Werbeanlagen

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

Kragtransparenz und Krag Schilder können unbeleuchtet bis zu einer Größe von 0,50 qm errichtet werden.

Im Vorgarten sind Werbeanlagen und Warenautomaten nur bis zu einer Größe von 1 qm zulässig. Blink-, Wechsel-, oder Reflexbeleuchtung ist nicht zulässig.

2.6 Mobilfunkantennen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind ortsfeste Mobilfunk-Antennenanlagen unabhängig von ihren Abmessungen grundsätzlich nicht zulässig. CB-Funk- und Amateurfunk-Anlagen bleiben hiervon ausgenommen.

IV. Hinweise:

1. Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen

Die Gestaltungen der Innerhalb der Straßenbegrenzungslinien sowie innerhalb der öffentlichen Grünflächen liegenden Flächen haben lediglich hinweisenden Charakter. Es ist ein verkehrsberuhigter Ausbau für die Wohnstraßen vorgesehen.

2. Bodenfunde

Wenn bei den Erdbewegungen 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 dem Amt für Bodendenkmalpflege - hier im Auftrag: Lipplisches Landesmuseum Detmold, Tel.: 05231/9925-0, Fax: 05231/9925-25 - mitzuteilen und die Entdeckungsstätte der Werkzeuge 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.

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn jeglicher Erdbearbeitung dem Westfälischen Museum für Archäologie, hier im Auftrag Lipplisches Landesmuseum, Amieck 4, 32766 Detmold, Tel. (05231) 9925-0, Fax 9925-25, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

3. Regenwasserbewirtschaftung

Die Sammlung und Nutzung von Regenwasser in Zisternen, z. B. zur Gartenbewässerung, wird empfohlen.

4. Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone IV des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes "Bad Oeynhausener - Bad Salzuflen". Die Festsetzungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

5. Gehölzbestand

Bei Baumaßnahmen im Bereich des zu erhaltenden Gehölzbestandes sind die Schutzmaßnahmen der DIN 18920 zu beachten. Insbesondere sind die Kronen-Traubereiche der zu erhaltenden Bäume mittels standfestem Bauzaun (Holzverriegelung) bzw. der Wurzelbereich mittels Spundwand wirksam zu schützen. Eine Veränderung der Erdoberfläche im Kronenbereich z. B. durch Verdichtung, Befahren, Leitungsbau u.ä. ist zu vermeiden.

6. Bodenaushub

Bei dem Aushub, der Lagerung und dem Transport von Bodenaushub sind die Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 29.05.2000 und das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu beachten.

V. Verfahrensvermerke:

Die Darstellung des im Bebauungsplan ausgewiesenen Zustandes stimmt bis auf geringfügige mit dem Katasternachweis überein: Die mit einem gekennzeichneten Gebäude sind nachträglich übernommen und im Kataster noch nicht nachgewiesen. Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch einseitig ist. Stand der Kartengrundlage vom 17. 07. 01.

Projektbearbeitung und Ausarbeitung der Bebauungsplan-Änderung: Stadtplanungs Büro Timm-Ostendorf, Emsdetten

Bad Salzuflen, den 27. 07. 01

Aufstellung und Änderung des Bebauungsplanes: Stadtplanungsamt Bad Salzuflen

Bad Salzuflen, den 27. 07. 01

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Bad Salzuflen vom 26. 08. 01 geändert worden. Der Änderungsbeschluß ist am 26. 08. 01 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen, den 19. SEPTEMBER 2001

Der Entwurf dieser Bebauungsplan-Änderung hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 21. 01 bis 22. 01 01 einschließlich öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 10. 01 01 ortsüblich bekannt gemacht worden.

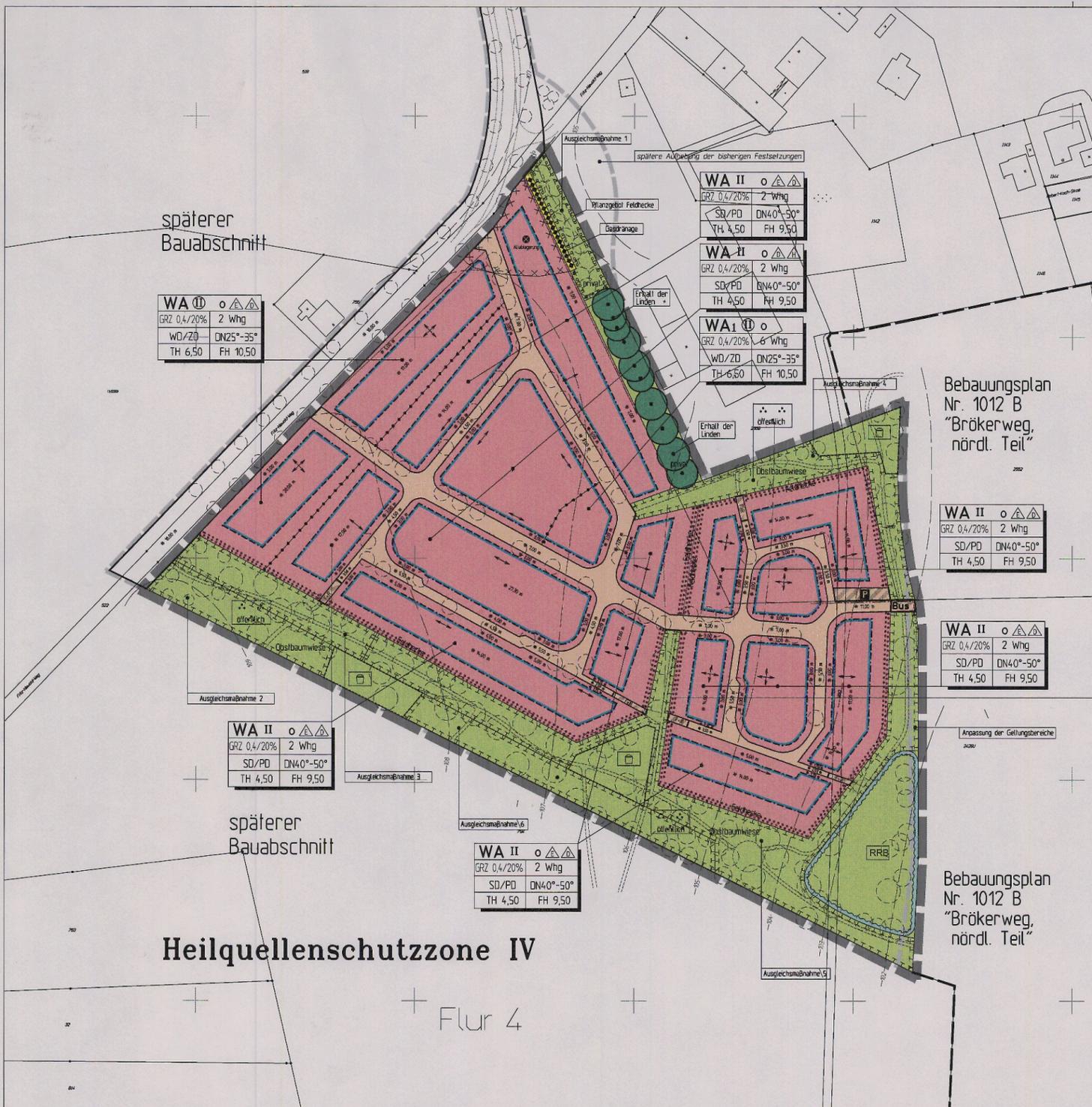
Bad Salzuflen, den 19. SEPTEMBER 2001

Diese Bebauungsplan-Änderung ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Anmerkungen am 29. 08. 01 als Satzung beschlossen worden.

Bad Salzuflen, den 19. SEPTEMBER 2001

Die Änderung dieses Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 10. 09. 01 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen, den 19. SEPTEMBER 2001



Festsetzungen im Bebauungsplan gem. § 9 BauGB

Planzeichenerläuterung

Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet siehe Textliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung
GRZ 0,4 Grundflächenzahl: z. B. 0,4
70% zulässige Überschreitung der GRZ durch Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO; z. B. max. 20 %
II Zahl der Vollgeschosse, als Höhenmaß
II Zahl der Vollgeschosse, zwingend
2 Whg Höchstzahl der Wohnungen je Gebäude siehe Textliche Festsetzungen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Flächen
o Offene Bauweise gem. BauNVO
Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Offene Bauweise, nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, siehe Textliche Festsetzungen
Bus Omnibusfahrbahn
Öffentliche Parkfläche
Fuß- und Radweg

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen
Gasdrainage siehe städtebauliche Begründung

Grünflächen
Grünfläche
Öffentliche Parkanlage
Spielplatz, ggfs. mit Flächenbegrenzung
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
RRB Regenwasserrückhaltebecken
Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanz- und Erhaltungsgebote
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Fläche mit Pflanzgebot, in diesem Fall: Feldhecke
Pflanz-Erhaltungsgebot für vorhandene Bäume

Sonstige Planzeichen
Geltungsbereich der Änderung
Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Satteldeck oder Putzdeck siehe Textliche Festsetzungen
Waldschotter oder Zalschotter siehe Textliche Festsetzungen
maximales Maß der First-/Gebäudehöhe, z. B. 9,50 m siehe Textliche Festsetzungen
maximales Maß der Traufhöhe, z. B. 4,50 m siehe Textliche Festsetzungen
Dachneigung der Hauptgebäude, z. B. 40°-50° siehe Textliche Festsetzungen
Firstrichtung der Hauptgebäude, siehe Textliche Festsetzungen

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge

Vorhandene Wohngebäude, Wirtschaftsgebäude, Garagen
Flurnummer
vorh. Flurstücksgrenze, Flurstücknummer
vorgeschlagener Baumstandort
vorgeschlagener Wegeverlauf in der öffentlichen Grünfläche
vorhandene Geländehöhe
Koordinatenkreuze, Abstand 100 m
vorhandene Bebauungsgrenzen
Fläche mit Altablagern Nr. 39/15, 141/B siehe städtebauliche Begründung

VI. Rechtsgrundlagen

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültige Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), mit Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137).
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439 / SGV NRW 2129).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 09.11.1999 (GV NRW S. 690).
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen - Landeswassergesetz - (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926 / SGV NRW 77).

III. Pflanzenschemata

Pflanzenschema Feldgehölzhecke
"Übergang Privatgrundstücke - Obstwiese"
Reihenanzahl: 2
Reihenabstand: 1 m
Pflanzabstand: 1m, versetzt

Ca-Ca-Ca-Ac-Ac-Ac-Cb-Cb-Cb-Cb-
-Vo-Vo-Vo-Cm-Cm-Cm-Cm-Cm-Cm

Pflanzenschema Feldgehölzhecke
"Am Hof Schwanholt"
Reihenanzahl: 8
Reihenlänge: 60 m
Reihenabstand: 1m
Pflanzabstand: 1m

ps Ps ps ps ps ps vo vo vo
ps ps ac ac cb cb cb cb cb
qr qr qr ac ac cb cb cb ca ca
qr qr ca ca ca cb cb ca ca
Ee Ee ee fs fs cm cm cm
Ee ee ee cm cm cm cm cm
ps ps ps ps ps cm cm cm cm
ps ps ps ps rc rc rc rc rc

Pflanzenarten / -qualitäten
Kürzel Pflanzenart Qualitäten (Botanisch Deutsch)

Ps Prunus spinosa Schlehe 1xv ob 80 - 80
Qr Quercus robur Stieleiche 2xv ob 100 - 150
Ee Eucalyptus europaeus Pfaffenhütchen 1xv ob 80 - 80
Fs Fagus sylvatica Rotbuche 2xv ob 100 - 150
Rc Rosa canina Hundrose 2jvs ob 60 - 80
Ca Corylus avellana Gem. Haselnuß 2xv ob 100 - 150
Ac Acer campestre Feldahorn 2xv ob 100 - 150
Cb Carpinus betulus Hainbuche 2xv ob 100 - 150
Vo Viburnum opulus Gem. Schneeball 1xv ob 80 - 100
Cm Crataegus monogyna Weissdorn 1xv ob 60 - 80



STADT BAD SALZUFLEN

Bebauungsplan Nr. 1021 A 1. Änderung "Knetterheide-Südfeld, Teilbereich A"

Freie Architekten und Stadtplaner
Bahnhofstraße 10
48269 Emsdetten
Tel. 02572 - 952 152
Fax 02572 - 952 151
E-mail: info@timm-ostendorf.de

Planzeichnung im Maßstab 1:1.000
Stand vom 27.07.2001

50 m