Sep.2005

STADT BAD SALZUFLEN

Bebauungsplan Nr. 1011 "Asperheide", 2. Änderung
Gemarkung Werl-Aspe

Erläuterung der Planzeichen

(Auszug aus der Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugetzbuchs -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO) WA

1.2.2. Mischgebiete
(§ 6 BauNVO) MI

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. Offene Bauweise O

3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser ED

3.5. Baugrenze

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

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußweg

6.4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächener Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Hauptversorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch - 30 KV Kabel

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzung:

Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15.8. Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

Satteldach SD

Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Flächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs von 0,70 m - 2,50 m Höhe bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist abzutragen. Einzeln stehende Bäume können zugelassen werden.

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung (s.a. textliche Festsetzungen)	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise	
			Dachart; Dachneigung
MI	II	o	SD; 12°–45°
	0,6	1,2	
	Grund-flächenzahl	Geschoss-flächenzahl	

Lage des Geltungsbereiches (s. Übersichtsplan)

Der Geltungsbereich wird im Süden durch die "Bielefelder Straße", im Westen durch die Straße "Asperheide", im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 836, Flur 4, Gemarkung Werl-Aspe, und im Osten durch die östliche Grenze der Flurstücke 892 und 893, beide Flur 4, Gemarkung Werl-Aspe begrenzt.

Gemarkung: Werl-Aspe
Größe des Geltungsbereiches: ca. 1,13 ha
Katastergrundlage: Kataster Maßstab 1:1000, Flur 4, Gemarkung Werl-Aspe

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW), i. d. F. der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NW S. 256)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666 - SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2000 (GV. NW. S 245)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)
Landschaftsgesetz NRW i d. F. der Bekanntmachung vom 26. Mai 2005 (GV NRW 2005 S. 522ff)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. 3245)
Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (- LWG NW -) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. Mai 2005 (GV NW 2005 S. 463)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 1554
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. September 2002 (BGBl. 2350)
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830)
Abstandserlass NRW, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (V 8 5 - 8804.25.1) vom 02. April 1998 (MBl. Nr. 43 vom 02. Juli 1998 S. 744)
Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV NRW S. 588)
Einzelhandelserlass NRW, gem. RdERL. d. Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, d. Ministeriums f. Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und verkehr, d. Ministeriums f. Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft und d. Ministeriums f. Bauen und Wohnen vom 7. Mai 1996 (SMBL. NRW Nr. 38 v. 20. Juni 1996, S. 922)

in der jeweils gültigen Fassung

Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, die von dieser Änderung nicht betroffen sind, gelten weiterhin.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO)

WA-1 Gebiet
Zulässig sind:
- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 Bau NVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 Bau NVO)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNOV:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

1.2 Mischgebiet (MI gem. § 6 BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Einzelhandelsbetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) mit Einzelhandelsnutzungen bis max. 100 m² Verkaufsfläche, wenn sie betriebsbezogen im Zusammenhang mit sonstigen auf dem Grundstück zugelassenen Nutzungen sind.
- **sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**
- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)

Nicht zulässig sind:
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)
- Vergnügungsstätten im Sinne des 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- Vergnügungsstätten, die im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächen- und Geschossflächenzahl (§ 17 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO)
Die festgesetzte Grundflächenzahl in dem WA-1-Gebiet und in dem MI-Gebiet darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für die Anlegung von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 0,1 überschritten werden.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 12 u. 13 BauNVO)

3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO über 30 cbm sind nur auf der überbaubaren Fläche zulässig. Schwimmbecken bis 50 cbm sind außerhalb der überbaubaren Fläche erlaubt.

3.2 Private Windkraftanlagen sind gem. 14 Abs. 1 BauNVO im Plangebiet unzulässig.

3.3 Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die im Norden des MI-Gebietes gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ausgewiesene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient als Eingriffsminderung und als Sichtschutz zu der angrenzenden Wohnnutzung. Die Fläche ist als mehrreihige Hecke, bestehend aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen, herzustellen. Der Pflanzabstand soll i. M. 1,50 m betragen.
Die Pflanzfläche ist zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.
Die Anpflanzungen müssen in der auf der Gebrauchsabnahme folgenden Pflanzperiode abgeslossen sein.

II. Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 BauONRW

1. Wandhöhe

1.1 Die mittlere Wandhöhe der Traufseiten (mittlere Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand), darf bei eingeschossiger Bebauung 4,00 m und bei zweigeschossiger Bebauung 6,80 m, gemessen von Oberkante ausgebauter Straße bzw. der zum Grundstück gehörenden Zuwegung nicht überschreiten. Bei gewerblich genutzten Baukörpern sind Ausnahmen zulässig.

2. Dachlandschaft

2.1 Dachaufbauten sind bei Dächern mit einer Dachneigung unter 40°unzulässig. Bei steileren Dächern sind Dachaufbauten insgesamt nur bis zu ½ der Dachlänge zulässig, eine Einzelgaube bis zu 1/5 der Dachlänge. Von der seitlichen Giebelwand ist mindestens ein Abstand von 2 m einzuhalten, vom unteren und oberen Dachrand, mindestens 4 Dachpfannenreihen. Dachaufbauten mit Flachdächern sind nicht zulässig.

3. Garagen, Carports, Stellplätze

3.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind in Vorgärten nicht erlaubt.

4. Einfriedungen

4.1 Werden Einfriedungen vorgesehen, so dürfen diese im Vorgartenbereich 0,70 m nicht überschreiten. Sie sind als Hecken oder Lattenzäune zulässig. Massive Einfriedungen sind nicht zulässig.

5. Werbeanlagen

5.1 Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbung) sind nur in Form von Einzelbuchstaben zulässig und einer max. Schriffthöhe von 0,40 m. Die Gesamtlänge der Buchstaben ist der Hausgestaltung anzupassen. Werbeanlagen mit senkrecht untereinander stehenden Buchstaben sind unzulässig.

5.2 Schlichte Kragtransparente und Kragschilder sind nur ausnahmsweise bis zu einer Größe von insgesamt 0,50 qm beidseitig und unbeleuchtet zulässig.

5.3 In den Vorgärten aufgestellte Werbeanlagen und Automaten sind bis zu einer Größe von 0,60 qm zulässig.

5.4 Werbeanlagen in leuchtenden oder grellen Farben sowie Blink-, Wechsel- oder Reflexanlagen sind unzulässig.

6. Antennenanlagen

6.1 Antenen- und Satellitenempfangsanlagen sind auf Dächern des Hauptkörpers und in Vorgärten unzulässig. Für notwendige Anlagen bei Betriebsgebäuden können Ausnahmen zugelassen werden.

III. Hinweise

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Hinweise sind auch nach Durchführung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1011 "Asperheide" zu beachten.
Sie werden wie folgt ergänzt:

1. Versorgungsleitungen

Im Geltungsbereich befinden sich folgende Versorgungsanlagen der E.ON Westfalen-Weser AG:
- Mittelspannungskabel
- Nachrichtenkabel

Erdarbeiten in der Nähe der vorgenannten Versorgungseinrichtungen sind der Betriebsstelle der E.ON Westfalen-Weser AG (Pivitsheider Str. 21, 32791 Lage, Tel.: 05232-9536-0) mindestens 8 Tage vorher mitzuteilen. Anhand der von der E.ON Westfalen-Weser AG bei der Anzeige der Baumaßnahmen ausgehändigten Bestandspläne besteht die Pflicht der bauausführenden Firma, die genaue Tiefe und Lage der Versorgungseinrichtungen durch Querschläge, Suchschlitze oder ähnliches festzustellen. Um Schäden an den unterirdischen Versorgungseinrichtungen zu vermeiden, dürfen Arbeiten in deren Nähe nur von Hand und mit geeigneten Geräten erfolgen. Eine Beschädigung der Anlagen ist auszuschließen.
Der Schutzstreifen der genannten Leitungen darf aufgrund der Bestimmungen (VDE, DVGW in der jeweils gültigen Fassung) nicht überbaut und mit Tiefwurzlern überpflanzt werden. Eventuell geplante Anpflanzungen sind in der Nähe der Leitungen außerhalb des Schutzstreifens unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 vorzunehmen. Sollten danach Schutzmaßnahmen der Leitungen erforderlich werden, so sind diese mit dem Leitungsträger abzustimmen.

2. Quellenschutzverordnung

Für den Planbereich findet die Quellenschutzgebietsverordnung "Bad-Oeynhausen - Bad Salzuflen" vom 16.07.1974 (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974 S. 286-292) Anwendung. Für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die Zone IV (QSG IV) festgelegt. Weitere Einzelheiten sind der Quellenschutzgebietsverordnung zu entnehmen.

3. Kulturgeschichtliche Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege - hier im Auftrag; Lippisches Landesmuseum Detmold (Tel. 05231/9925-0, Fax 05231/9925-25) - anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten." "Vor Beginn der Erdarbeiten ist dem Lippischen Landesmuseum Detmold,Ameide 4, 32745 Detmold, Telefon 05231/9925-0, Fax 0521/9925-25, die zeitliche Möglichkeit einer archäologischen Voruntersuchung einzuräumen."

4. Kampfmittelräumdienst

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

5. Bodenaushub

Bodenzwischenlagerungen, Baustelleneinrichtungen und Fahrwege im Plangebiet sollten zum Schutz des Bodens auf die später zu befestigenden Flächen beschränkt werden.

Gemäß § 4 (2) der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 29.05.2000 ist unbelasteter Bodenaushub so auszubauen, zwischen zu lagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben.

Gemäß § 4 (3) sollte geprüft werden, inwieweit Bodenaushub über einen internen Massenausgleich bei parallelen Baumaßnahmen zu verwerten ist. Abrufbar ist die Boden- und Bauschuttbörse NRW unter der Internet-Adresse: www.alois.de. Alle Angebote oder Nachfragen können auch kostenlos über die Gewerbeabfallberatung der Kreisverwaltung Lippe (Tel.: 05231 - 62-665 und 62-669) eingegeben oder vorhandene Angebote oder Nachfragen abgerufen werden.

Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des B-Planes verbracht wird, ist nach § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Um eine Verwertung der Bodenaushubmassen im Sinne des § 4 KrW-/AbfG zu erleichtern, kann das Material aufbereitet werden.

Boden und Steine, die gefährliche Stoffe enthalten, sind gemäß der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnisses vom 10.12.2001, mit dem Abfallschlüssel 1705 03 als besonders überwachungsbedürftiger Abfall, im Sinne des § 41 (1) Satz 1 und (3) Nr. 1 Krw-/AbfG zu entsorgen. Die Vorgaben des KrW-/AbfG sowie des untergesetzlichen Regelwerkes insbesondere die Verordnungen über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung - NachwV); in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juli 2002 (BGBl. I S. 2374), in der zz. geltenden Fassung, sind grundsätzlich zu beachten.

6. Verstöße gegen gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauONW

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauONW vorgenommenen gestalterischen Festsetzungen werden gemäß § 84 Abs. 1 BauONW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Verfahren

Entwurf Stadtplanungsamt - Fassung vom 07.09.2005
Stadt Bad Salzuflen, den 07.09.2005 Amtsleiter: gez. Winkler
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Katasternachweis

Die Darstellung des im Bebauungsplan ausgewiesenen Zustandes 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 November 2004

Kreis Lippe, Fachbereich Vermessung und Kataster

Detmold, 04.01.2006

i. A. gez. Kruel
Kreisvermessungsamtsrat

Planung

Projektbearbeitung und Ausarbeitung des Bebauungsplanes:

Redeker GmbH
Ing.-Büro für Bauwesen und Umwelttechnik
Doktorweg 2 - 4
32756 Detmold
Postfach 24 63
32714 Detmold
Tel: 05231-7007-0
Fax: 05231-7007-70

Detmold, den 01. 2006

gez W. Kolditz
Planverfasser

Aufstellungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2(1) BauGB durch Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Bad Salzuflen vom 02.12.2004 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss ist am 27.12.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Salzuflen, den 11.01.2006

gez. Dr. Hornsdorf
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3(2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 04.05.2005 bis 06.06.2005 einschließlich, öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 25.04.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Salzuflen, den 11.01.2006

gez. Oberweis
Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Anregungen am 26.10.2005 als Satzung beschlossen worden.

Bad Salzuflen, den 11.01.2006

gez. Dr. Hornsdorf
Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 25.01.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.

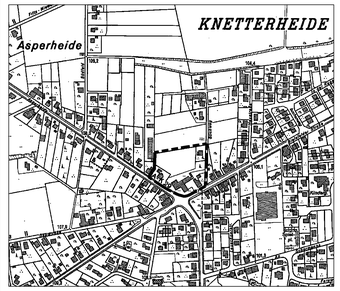
Bad Salzuflen, den 21.02.2006

gez. Oberweis
Techn. Beigeordneter

STADT BAD SALZUFLEN

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 1011
"Asperheide"
Gemarkung Werl-Aspe



Kartengrundlage : Ausschnitt/Zusammensetzung/Vergrößerung/Verkleinerung aus der Deutschen Grundkarte 1:5000