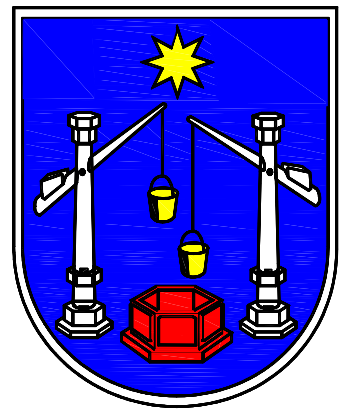




STADT BAD SALZUFLEN

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1011 "Asperheide" - Ortsteil Werl - Aspe

Erläuterungen:

Lage des Geltungsbereiches: (s. Übersichtsplan)
Gemarkung: Werl-Aspe
Größe des Geltungsbereiches: ca. 1,2 ha
Katastergrundlage: Kataster Maßstab 1:1000, Flur 4
Stand: September 2002

Planzeichen

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung:

WA Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl -GRZ- (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

WH max. 4,00m maximal zulässige Wandhöhe der baulichen Anlage über vorh. Gelände (Wandhöhe gem. § 6 (4) BauO NW und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

FH max. 9,50m maximal zulässige Firsthöhe über vorh. Gelände (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Fläche

o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

— Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

— öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

— öffentliche Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

— Parkanlage

6. Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

— Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

— Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

II. Gestalterische Festsetzungen

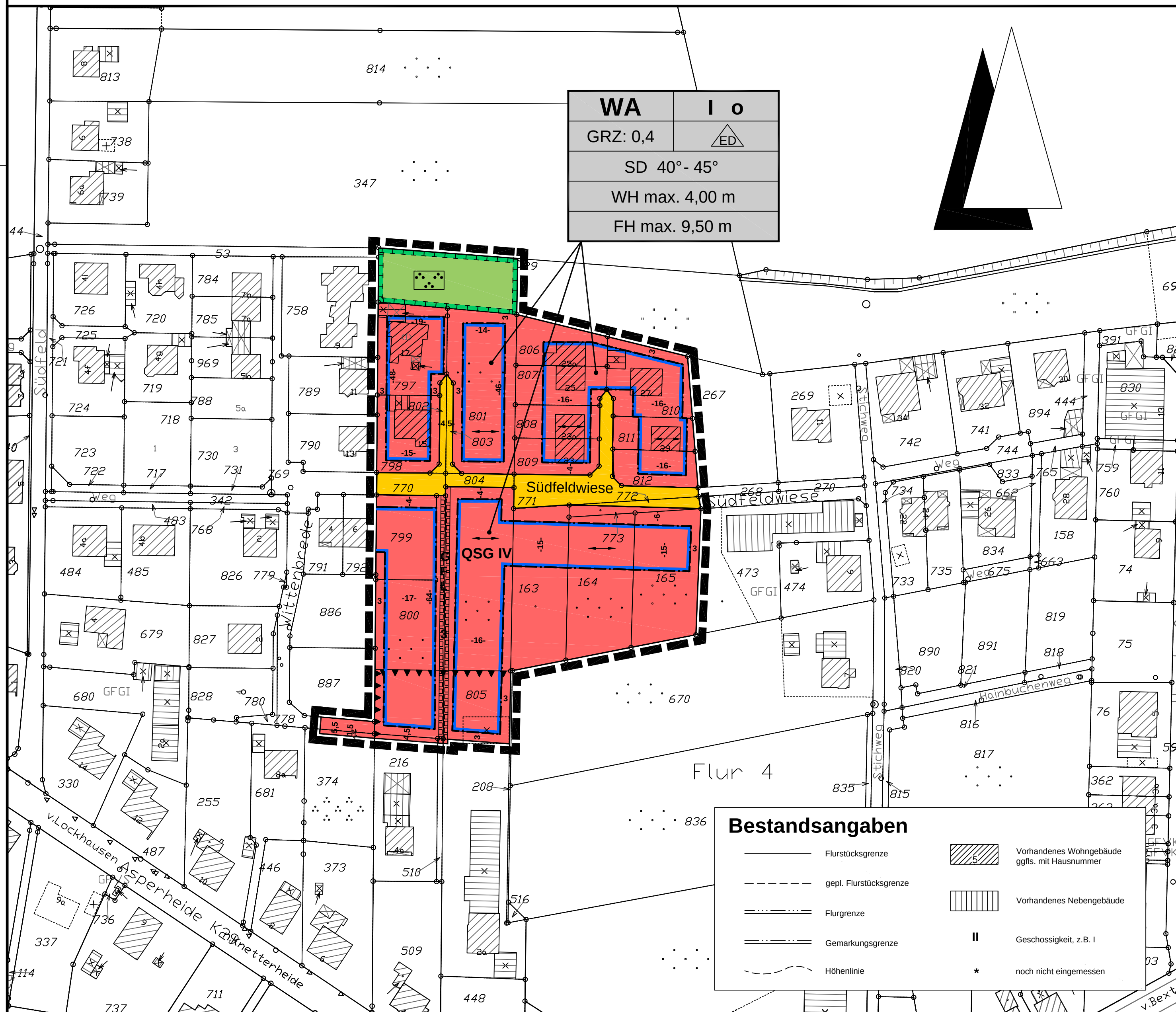
(§ 9 (7) Abs 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW)

40°-45° zulässige Dachneigung

SD Dachform (Satteldach)

— Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

— Firstrichtung



III. Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

QSG IV Heilquellenschutzgebiet Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen

Textliche Festsetzungen

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

- Allgemeines Wohngebiet (WA)**
 - 1.1 Im WA Gebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 1.2 Innerhalb der gekennzeichneten Fläche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen sind durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzurechnen. Soweit die Anordnung von Aufenthaltsräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern Außenwänden und Dächern der Gebäude entsprechend der schalltechnischen Untersuchungen vom 27.12.1992 geschaffen werden.
- Maß der Nutzung**
 - 2.1 In den festgesetzten Baugebieten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Einzelhaus und bei Doppelhäusern je Haushälfte nur zwei Wohnungen zugelassen.
 - 2.2 Grundflächenzahl (GRZ)
 - Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, auf die Grundflächenzahl mit anzurechnen. Die festgesetzten Grundflächenzahl darf um 0,1 überschritten werden.
 - 2.3 Wandhöhe
Die mittlere Wandhöhe der Traufseiten (mittlere Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand), darf bei 1-geschossiger Bebauung 4,00 m und gemessen von Oberkante ausgebauter Straße bzw. der zum Grundstück gehörenden Zuwegung nicht überschreiten. Bei gewerblich genutzten Baukörpern sind Ausnahmen zulässig.
- Sonstiges**
 - 3.1 Die Fläche der Vorgärten, zwischen der Verkehrsfläche und der zum Straßenabschnitt weisenden Gebäudeseite in Verlängerung auf die seitliche Grundstücksgrenze, dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nur zu max. 30 % ihrer Grundfläche versiegelt und gepflastert werden. Für die Grundstücke gewerblicher Betriebe können von dieser Vorschrift Ausnahmen zugelassen werden.
 - 3.2 Öffentliche Fußwege, Garagenzufahrten, Zuwegungen und Stellplätze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB so zu befestigen, dass das Regenwasser die Möglichkeit hat, in den Boden einzusickern.
- Sichtdrecke**
 - In den Sichtdreiecken sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauVO unzulässig. Einfriedungen, Hecken und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Bäume sind auf 2,50 m astfrei zu halten.

Gestalterische Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW)

- Dachlandschaft**
 - 1.1 Dachaufbauten sind bei Dächern mit einer Dachneigung unter 40° unzulässig. Bei steileren Dächern sind Dachaufbauten insgesamt nur bis zu 1/5 der Dachlänge zulässig, eine Einzelgaube bis zu 1/5 der Dachlänge. Von der seitlichen Giebelwand ist mind. ein Abstand von 2 m einzuhalten, vom unteren und oberen Dachrand mind. 4 Dachflächenerheiten.
 - Dachaufbauten mit Flachdächern sind nicht zulässig.
- Bei Doppelhäusern** sind für alle Einheiten einer Gruppe einheitliche Materialien und Farben für Außenwände, Fenster und Dachendeckung zu verwenden.
- Einfriedigungen**
 - 2.1 Werden Einfriedungen vorgesehen, so dürfen diese im Vorgartenbereich nicht höher als 0,70 m sein. Sie sind als Hecken oder als Latenzäune zulässig. Massive Einfriedungen sind unzulässig.

Hinweise

Die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes, die von dieser Änderung nicht betroffen sind, sind weiterhin zu beachten.

- Abfall und Bodenaushub**
 - 1) Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des B-Planes verbracht werden kann ist nach § 4 Kreisabfuhr- und Abfallgesetz (KriWABG) in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Um eine Verwertung der Bodenaushubmassen im Sinne des § 4 KriWABG zu erreichen, kann das Material aufbereitet werden. Gemäß § 4 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 28.05.2000 ist unbelasteter Bodenaushub so auszubauen, zwischen zu langen und zu transportieren, dass Vermineralisierung mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben.
 - Sollte es nicht möglich sein Bodenaushub innerhalb des Planungsbereiches zu verbringen, sollte gemäß Abs. 3 der Satzung geprüft werden, inwieweit Bodenaushub über einen internen Massenausgleich bei parallelen Baumaßnahmen zu verwerten ist (Abwurfbar ist die Boden- und Bauschuttkörnung Nordrhein-Westfalen unter der Internet-Adresse: www.akos-info.de. Alle Angebote und Nachfragen können auch kostenlos über die Gewerkeabteilung der Kreisverwaltung Lippe, unter der Telefonnummer: 0 52 3460-5700 oder 62 569 eingegeben oder vorhandene Angebote oder Nachfragen abgerufen werden).
 - Belasteter Bodenaushub ist unter dem EAK-Abfallschlüssel 17 05 99 D1 „Bodenaushub, Baggergut sowie Abfälle aus Bodenbehandlungsanlagen mit schädlichen Verunreinigungen“, als besonders überwachungsbedürftiger Abfall zu entsorgen. Die Vorgaben des KriWABG sowie des untergesetzlichen Regelwerkes insbesondere die Verordnung über Verwertung- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung) vom 10.09.1996 sind grundsätzlich zu beachten.
- Öffentliche Verkehrsflächen**
 - 2) Die Darstellung der Aufteilung der innerhalb der Straßenbegrenzungslinien liegenden Fläche hat lediglich hinweisenden Charakter.
 - 3) Verstöße gegen gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauONW
Verstöße gegen die gemäß § 86 BauONW vorgenommenen gestalterischen Festsetzungen werden gemäß § 94 Abs. 1 BauONW als Ordnungswidrigkeit geahndet.
 - 4) **Kulturgeschichtliche Bodendenkmale**
Wenn bei Entdeckten kulturgeschichtliche Bodendenkmale 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: Lippsches Landesmuseum Detmold (Tel. 05231/9925-0, Fax 05231/9925-25) - anzuzeigen und die Entdeckungsorte des Fundes in unverändertem Zustand zu halten.
"Vor Beginn der Erdarbeiten ist dem Lippschen Landesmuseum Detmold, Amende 4, 32745 Detmold, Telefon 05231/9925-0, Fax 05231/9925-25, die zeitliche Möglichkeit einer archäologischen Voruntersuchung einzumelden."
- Quellenschutzverordnung**
 - 5) Für den Planungsbereich findet die Quellenschutzverordnung 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. Die Lagerung von wassergründenden Stoffen (insbesondere Rohöl, Benzin usw.) ist beim Kreis Lippe - FG 4.5 Herr Altkönig, Durtwahl 05231/982-463 anzuzeigen.
- Kampfmittelräumdienst**
 - 6) Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfindungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staat. Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
- Ausbau des Fernmeldenetzes**
 - 7) Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich sollen der Deutschen Telekom, Niederlassung Münster, BZV 69 (Bezirksbüro Zugangsnetz) Herford, Maschstraße 11, in 32052 Herford, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.03.1990 (BGBl. I S. 132)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 255) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1960)
- Bundesbodenschutzgesetz, Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 27. März 1998 (BGBl. I S. 503)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880)
- Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 255)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV NW S. 926 / SGV NW 77)
- Abstandsersatz NRW, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landschaft (V B 5 - 8804.25.1) vom 02. April 1998 (MBl. Nr. 43 vom 02. Juli 1998 S. 740)
- Einzelhandelsbetriebe NRW, „gem. RdErl. d. Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, d. Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung, und Landwirtschaft u. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 07.05.1996 (SMBL NRW, Nr. 38 vom 20.06.1996, S.922)

jeweils in der aktuell gültigen Fassung

Änderungsverfahren

Entwurf Stadtplanungsamt - Fassung vom 10.02.2004
Stadt Bad Salzuflen, den 10.02.2004 Amtsleiter: Winkler

Katasternachweis

Die Darstellung des in der Änderung des Bebauungsplanes ausgewiesenen Zustandes stimmt bis auf folgendes 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 eindeutig ist.

Stand der Kartengrundlage: 17.09.2002

Änderungsbeschluss

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Bad Salzuflen vom 08.10.2002 aufgestellt worden.

Der Aufhebungsbeschluss ist am 10.12.2002 ersichtlich bekanntgemacht worden.

Bad Salzuflen, den 30. Juni 2004

1. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat ersichtlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 20.08. bis 22.09.2003 ersichtlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 10.08.2003 ersichtlich bekanntgemacht worden.

Bad Salzuflen, den 29. Juni 2004

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat ersichtlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 08.12. bis 11.01.2004 ersichtlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 25.11.2003 ersichtlich bekanntgemacht worden.

Bad Salzuflen, den 29. Juni 2004

Satzungsbeschluss

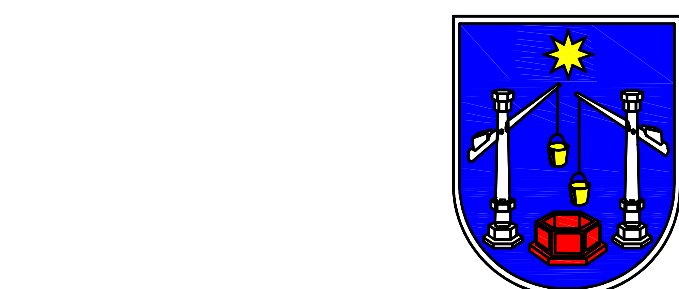
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Anregungen am 25.02.2004 als Satzung beschlossen worden.

Bad Salzuflen, den 30. Juni 2004

Bekanntmachung

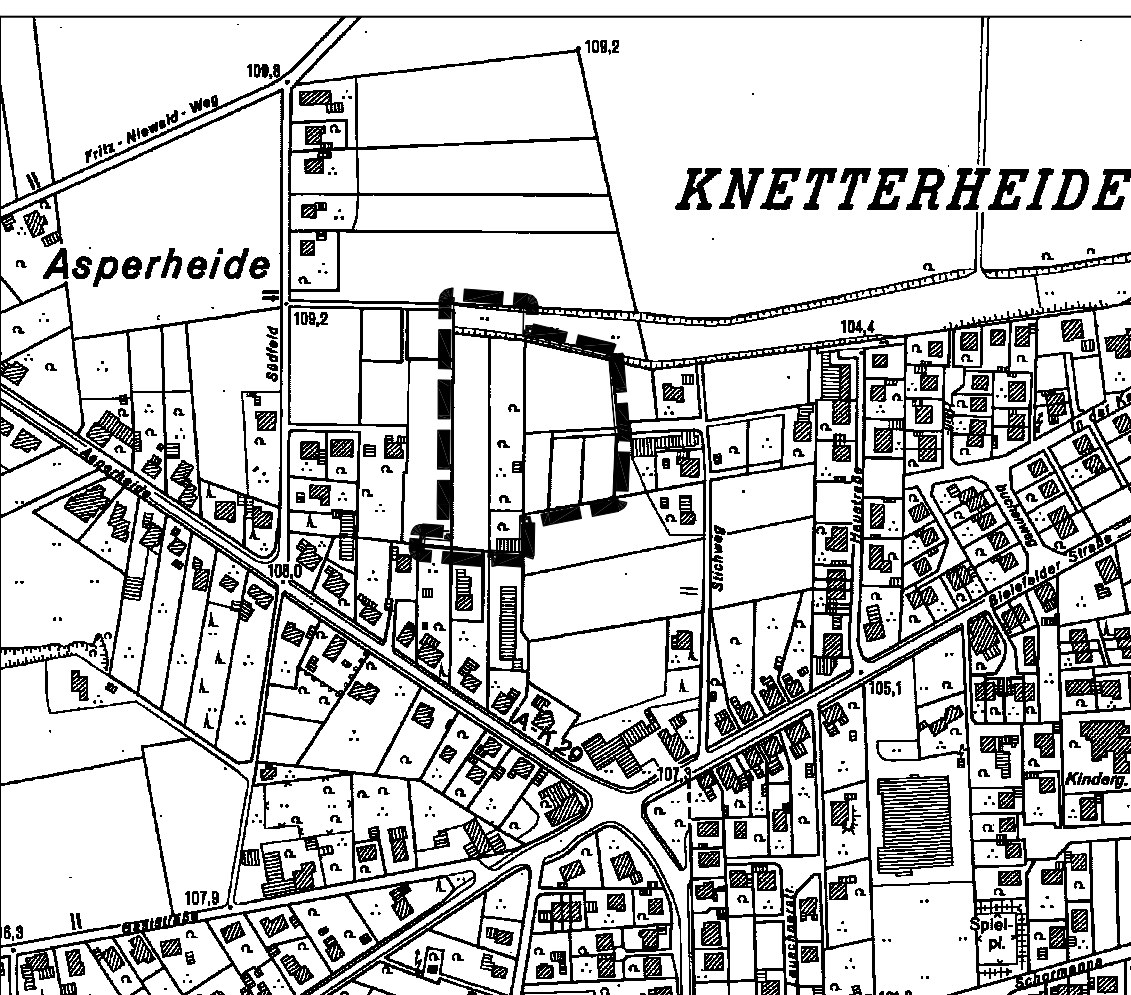
Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 13.04.2004 ersichtlich bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen, den 29. Juni 2004



STADT BAD SALZUFLEN Stadtplanungsamt

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1011 "Asperheide" Ortsteil Werl - Aspe



Kartengrundlage: Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte 1:5000
vervielfältigt mit Genehmigung der Katasterbehörde des Kreises Lippe - vom 04.01.1999, Nr. 499