



# STADT BAD SALZUFLEN

## 3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1008/I "Grüner Sand" Ortsteil Werl-Aspe

### Erläuterungen:

Lage des Geltungsbereiches (siehe Übersichtsplan):  
Gemarkung: Werl-Aspe, Flur 1  
Größe des Geltungsbereiches: ca. 2560 qm  
Katastergrundlage: Kataster Maßstab 1:1000  
Stand: Oktober 2003

### Legende:

#### I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

##### 1. Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

**2 WE** Beschränkung der max. zulässigen Zahl der Wohnungen (Wohneinheiten) pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)

**GRZ** Grundflächenzahl-GRZ (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO) (siehe auch text. Festsetzungen Nr. 2.1)

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

**WH** max. zulässige Wandhöhe der baulichen Anlagen über vorhandenem Gelände gem. § 6 (4) (Wandhöhe gem. BauNVO) und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

##### 3. Bauweise, überbaubare Fläche

**o** offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

**E** Einzelhäuser (§ 22 (2) BauNVO) max. zwei Wohnungen pro Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)

**Baugrenze** (§ 23 (3) BauNVO)

### Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

**D 30°-40°** zulässige Dachneigung

#### 4. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

**anzupflanzende Bäume** (die Darstellung der Standorte der anzupflanzenden Bäume hat lediglich hinweisenden Charakter)

**Sonstige Planzeichen**

mit privaten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

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

Grenze des Änderungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 (4) BauNVO)

#### II. Textliche Festsetzungen

##### 1.0 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Das WA Gebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt:

Nicht zulässig sind:  
Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO)

##### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

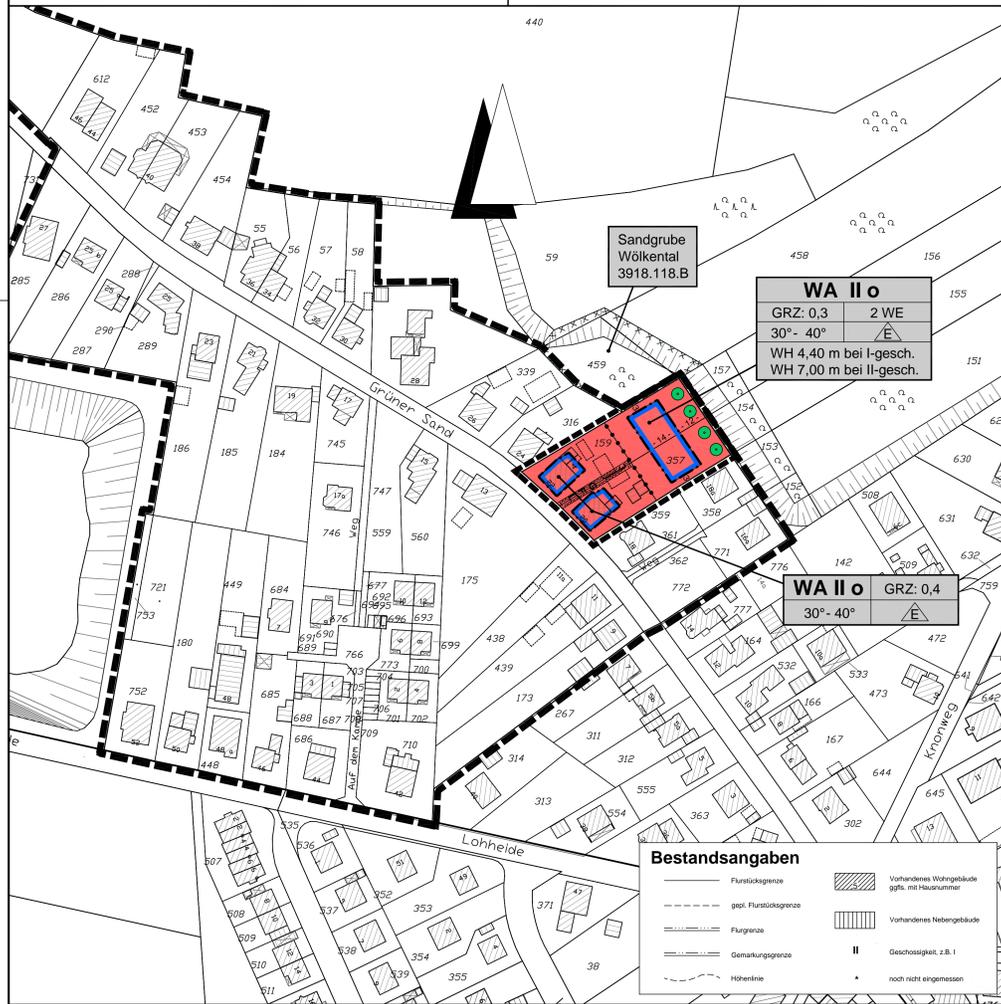
**2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**  
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, auf die Grundflächenzahl mit anzurechnen. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in Satz 1 genannten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO von 0,1 ist zulässig.

##### 3.0 Garagen, Carports, Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

In den Vorgartentflächen ist pro Grundstück ein Stellplatz als Ausnahme zulässig.

Die Flächen der Stellplätze und die privaten Zuwegungen sind wasserdurchlässig oder aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.



**4.0 Vorgartentflächen**  
Vorgärten sind die Flächen, die zwischen der Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze in Verlängerung auf die seitlichen Grundstücksgrenzen liegen.  
Die Vorgartentflächen dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 nur bis zu 30 % der Flächen versiegelt werden.

**5.0 Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**  
5.1 Oberflächige Stellplätze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit standortgerechten Rankgewächsen wie z.B. 'Wilder Wein, Klematis, Efeu, Kriechorch' zu versehen. Abhängige Pflanzen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.  
5.2 Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf der bauordnungsrechtlichen Schlussabnahme bzw. der Anzeige der Fertigstellung der baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode abzuschließen.

**6.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind zu Gunsten der Anlieger bzw. der Erschließungsträger festgesetzt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst auch die Pflicht zur Wartung und Unterhaltung.

### III. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

#### 1.0 Fassadenmaterialien

Für die Außenwände der Gebäude werden ausschließlich Putz- und Holzfächchen und unglasiertes Ziegel-Sichtmauerwerk zugelassen. Farb- und Materialkombinationen mit Stahl, Holz und Glas sind zulässig. Glänzende, reflektierende oder spiegelnde Materialien dürfen als Außenwandbekleidung nicht verwendet werden.

#### 2.0 Dächer / Dachaufbauten

Es sind nur Satteldächer zulässig. Krüppelwälderdächer sind nicht zulässig. Als Ausnahme können nur dann andere Dachformen zugelassen werden, wenn dies durch eine Dachbepflanzung und/oder Installation von Sonnenkollektoren erforderlich wird. Werden Anlagen zur Warmwasserbereitung durch Sonnenkollektoren vorgesehen, so darf die Installationsfläche 50 % der Dachfläche nicht überschreiten.

Dachaufbauten sind als Einzelgiebel oder als Gesamtgiebel zulässig. Die Summe der Breiten darf 1/3 der jeweiligen Freilänge nicht überschreiten. Die Dachaufbauten müssen mindestens einen Abstand von 1,25 m zur seitlichen Giebelwand haben. Die Wandhöhe der Dachaufbauten darf 1,40 m über der Dachhaut nicht überschreiten.

Dachaufbauten oberhalb der Kehlbalkenlage sowie geschlossene Außenwandflächen neben den äußeren Fenstern der Dachgaube sind nicht zulässig. Dachaufbauten sind nur mit einer einheitlichen Brüstungs- und oberen Abschlusshöhe zulässig.

Ausnahmsweise sind auch Zwergebauwerke über Quertüren als Satteldach zulässig. Die Traufhöhe darf max. 1,00 m höher als die max. Wandhöhe des Hauptgeschosses betragen.

#### 3.0 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stelle der Leistung zulässig. Sie müssen unbelichtet sein. In den Vorgärten sind Werbeanlagen unzulässig.

#### Hinweise :

##### 1. Quellenschutz

Für den Plankbereich findet die Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16.07.1974 (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 288 - 282) Anwendung, wonach hier die Zone III festgelegt wurde.

##### 2. Kampfmittelräumdienst

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

##### 3. Kulturschichtliche Bodentunde

Wenn bei Erdarbeiten kulturschichtliche Bodentunde 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 05231/9925-25 - anzuzeigen und die Entdeckungsstelle der Werkzeuge in unverändertem Zustand zu halten.

Vor Beginn der Erdarbeiten ist dem Lippischen Landesmuseum Detmold, Amelde 4, 32745 Detmold, Telefon 05231/9925-0, Fax 0521/9925-25, die zeitliche Möglichkeit einer archäologischen Voruntersuchung einzuräumen.

##### 4. Bodenaushub

Gemäß § 4 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 29.05.2000 ist unbelasteter Boden so auszubauen, zwischen zu lagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben. Weiterhin soll Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verpackt werden, soweit dies technisch möglich ist. Sollte dies nicht möglich sein, sollte gemäß Abs. 3 geprüft werden, inwieweit Bodenaushub über einen internen Massenausgleich bei parallelen Baumaßnahmen zu verwerten ist (Abzurufen ist die Boden- und Bauschuttlinie NRW unter der Internet-Adresse: www.als.de). Alle Angebote und Nachfragen können auch kostenlos über die Gewerbeabfallberatung der Kreisverwaltung Lippe unter der Tel. Nr. 05231/62-672 und 62-665 eingeleitet oder vorhandene Angebote oder Nachfragen abgefragt werden.

Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des B-Planes verbracht werden kann, ist nach § 4 Kreisabfallwirtschafts- und Abfallgesetz (KwW-AbfG) in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Um eine Verwertung der Bodenaushubmassen im Sinne des § 4 KwWAbfG zu erleichtern, kann das Material aufbereitet werden. Belasteter Bodenaushub ist unter dem EAK-Abfallschlüssel 17050901 'Bodenaushub/Baugerät sowie Abfälle aus Bodenbehandlungsanlagen mit schädlichen Verunreinigungen' als besonders überwachungsbedürftiger Abfall zu entsorgen. Die Vorgaben des KwWAbfG sowie des untergesetzlichen Regelwerkes insbesondere die Verordnungen über 'Verwertungs- und Beseitigungsanweisung (Nachweisverordnung)' vom 10.09.1996 sind grundsätzlich zu beachten.

##### 5. Verstöße gegen gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauNVO

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

##### 6. Beseitigung des Niederschlagswassers

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht durch Dachbegrünungen o.ä. zurückgehalten und zur Verdunstung gebracht werden kann, auf den Grundstücken zu versickern, wenn hierfür ausreichende Grundstücksflächen vorhanden sind (Anschlussverhältnis max. 1:1 bei der Dimensionierung der Versickerungsmulden). Es muss sichergestellt werden, dass durch die Versickerung von Niederschlagswasser keine Beeinträchtigung der benachbarten Bebauung entsteht.

Dieser Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.  
Hierfür ist beim Kreis Lippe vom Grundstückseigentümer eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen, und ein Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Bodens vorzulegen.  
Andere Nutzungen des Regenwassers wie z.B. als Brauchwasser sind zulässig.

##### 7. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind:

Die Altanlage 3918.118.B befindet sich auf dem benachbarten Grundstück 450. Nachweislich einer Bodenuntersuchung aus dem Jahre 1993 durch die Fa. GEOS (Antragsnummer: 93-8929) handelt es sich bei den aufgefüllten Materialien neben Bodenaushub um Holz und andere feinstoffliche Stoffe.

Bei den Geländeuntersuchungen durch den Sachverständigen Dr. Loh konnten keine Auffüllungen und keine problematischen Gehalte an den deponierten Gasen oder anderen Schadgasen festgestellt werden. Es zeigte sich erhöhter Gehalt an Kohlenstoff. Dieser ist auf die Umsetzung organischer Materie im Gartenboden und auf den Böschungen, die in erheblichem Maße zur Ablagerung von Gartenabfällen genutzt werden, zurück zu führen. Aufgrund der Lage an der Böschung kommt es nachweislich zu Faulnis. Eine Gefährdung der geplanten Hinterbebauung ist daher nicht zu erkennen. Kennzeichnungspflicht liegt nicht vor.

Die textlichen Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB, die gestalterischen Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW sowie die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1008/I "Grüner Sand", die von dieser Änderung nicht betroffen sind, sind zu beachten und einzuhalten.

#### Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

**Q III b** Heilquellenschutzgebiet Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen

#### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- BauNVO i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 255)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- Bundesbodenschutzgesetz: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502)
- 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 1998 (GV NW S. 926 /GV NW 77)

**Verfahren**  
Entwurf Stadtplanungsamt - Fassung vom 15.02.2005  
Stadt Bad Salzuflen, den 15.02.2005 Amtsleiter: gez. Winkler  
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

**Katasternachweis**  
Die Darstellung des ausgewiesenen Zustandes innerhalb des Plangebietes 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 Oktober 2003  
Kreis Lippe, Fachbereich Vermessung und Kataster  
Detmold, 25.05.2005  
gez. Funke  
Kreisvermessungsamtsrat

**Aufstellungsbeschluss**  
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Bad Salzuflen vom 04.11.2004 aufgestellt worden.  
Der Aufstellungsbeschluss ist am 25.11.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Bad Salzuflen, den 26.05.2005  
gez. Dr. Horsdorf  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**  
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 08.12.2003 bis 14.01.2004 einschließlich, öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der erneuten Auslegung sind am 25.11.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Bad Salzuflen, den 26.05.2005  
gez. Oberweis  
Techn. Beigeordneter

**Erneute öffentliche Auslegung**  
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 04.11.2004 bis 06.12.2004 einschließlich, öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der erneuten öffentlichen Auslegung sind am 25.09.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Bad Salzuflen, den 26.05.2005  
gez. Oberweis  
Techn. Beigeordneter

**Satzungsbeschluss**  
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Anträge am 16.03.2005 als Satzung beschlossen worden.  
Bad Salzuflen, den 26.05.2005  
gez. Dr. Horsdorf  
Bürgermeister

**Plananzeige / Plangenehmigung**  
Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 10.06.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Bad Salzuflen, den 30.06.2005  
gez. Oberweis  
Techn. Beigeordneter