STADT BAD SALZUFLEN

Bebauungsplan Nr. 0902 „Retzerheide“

Bestandsangaben

- Flurstücksgrenze
- gepl. Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze
- 70.0 Höhenlinie
- Vorhandenes Wohngebäude ggfls. mit Hausnummer
- Vorhandenes Nebengebäude
- Geschossigkeit, z.B. I
- noch nicht eingemessen

Erläuterungen

Lage des Geltungsbereiches (s. Übersichtsplan):

Gemarkung: Retzen (Flur 7)
Größe des Geltungsbereiches: 18.293 qm
Katastergrundlage: Kataster Maßstab 1.1000,

LEGENDE:

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung:

WA — **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**

Die WA Gebiete werden gemäß § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt:
Nicht zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebiets 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)

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

GRZ: 0,3 — **Grundflächenzahl -GRZ-** (§ 16(2) Nr.1 BauNVO) (siehe auch textliche Festsetzungen Nr. 1)

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

2 Wo — **Anzahl der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

WH: m — **max. zulässige Wandhöhe der baulichen Anlagen** (Wandhöhe gem BauONW über vorhandenem Gelände). (§16(2) Nr. 4 BauNVO)

H: m — **max. zulässige Höhe (Firsthöhe bzw. Oberkante Dach) der baulichen Anlagen über vorhandenem Gelände** (§16(2)Nr.4 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Fläche

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

E — **offene Bauweise, nur Einzelhäuser** (§22(2)BauNVO)

E/D — **offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser** (§22(2)BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche (s. auch textl. Festsetzung Nr. 2)

Baugrenze (§23(3) BauNVO)

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

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (siehe auch Hinweise Nr. 1)

F/R — **Fuß- und Radweg**

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung

Spielplatz

private Grünfläche (s. textliche Festsetzung Nr. 5)

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

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (s. textliche Festsetzung Nr. 4)

Festsetzungen gem § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

anzupflanzende Bäume in offenem Pflanzbeet (s. textliche Festsetzungen Nr. 4)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und (6) BauGB (s. textliche Festsetzungen Nr. 4)
Erforderliche Grundstückszufahrten sind als Unterbrechung des Pflanzstreifens bis zu einer Breite von 5,00 m zulässig.

Sonstige Planzeichen

Sichtdreiecke
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) (s. textliche Festsetzungen Nr. 6)

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Leitungsträger zu belastende Flächen (§9(1)Nr.21 BauGB)

Mit Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Leitungsträger (Abwasser- bzw. Regenwasserkanäle) zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

M — **Stellfläche für Mülibehälter**

T — **Kabelnetzstation zugunsten des Versorgungsträgers**

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1(4) BauNVO)

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

(siehe auch textliche Festsetzungen Nr. 3)

SD — **Satteldach**

Hauptfirstrichtung

40 - 45° — **zulässige Dachneigung**

III. Textliche Festsetzungen

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 mitanzurechnen. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in Satz 1 genannten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz3 BauNVO von 0,1 ist zulässig.
2. **Stellplätze, Garagen, Carports**
2.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, den seitlichen Abstandsflächen oder auf den festgesetzten Flächen zulässig.
3. **Gestalterische Festsetzungen** (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW)
3.1 Fassadenmaterialien
Für die Außenwände der Gebäude werden ausschließlich Putz- und Holzflächen sowie rotes, 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.
Wenden Doppelhäuser vorgesehen, so sind für die Gebäudeeinheiten dieselben Materialien und Farben zu verwenden
3.2 Dächer
Es sind nur Satteldächer zulässig. Ausnahmsweise können auch andere Dachformen zugelassen werden, wenn dies durch eine Dachbepflanzung und/ oder für die Installation von Sonnenkollektoren erforderlich wird. Werden Anlagen zur Warmwasserbereitung durch Sonnenkollektoren vorgesehen, so darf die Installationsfläche 50 % der Dachfläche nicht überschreiten.
Dachaufbauten sind als Einzelgauben oder als Gesamtgaube zulässig, wobei die Summe der Breiten 1/2 der Firstlänge nicht überschritten werden darf. Die Dachaufbauten müssen mindestens 1,25 m vom Ortgang der Dächer entfernt beginnen. Die seitliche Höhe der Dachaufbauten darf 2,10 m ab Oberkante Geschoßdecke bis Oberkante Rähm nicht überschreiten. Bei Gauben müssen im Brüstungsbereich mind. 3 Dachpfannen sichtbar sein.
Oberhalb der Kehlbalkenlage sind Dachaufbauten bzw. Dachdurchschnitte nicht zulässig.
Die Dächer und Dachaufbauten sind mit roten (Farbregister RAL 840 HR: 3000 feurrot, 3001 signalrot, 3002 karminrot, 3013 tomatenrot, 3016 korallenrot) oder rotbraunen(Farbregister RAL 840 HR: 3003 rubinrot, 3004 purpurrot, 3011 braunrot) Dachpfannen einzudecken.
3.3 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Sie müssen unbeleuchtet sein. In den Vorgärten sind Werbeanlagen unzulässig.
3.4. Einfriedungen
Einfriedungen sind als Hecken oder Gebüsch aus heimischen Laubgehölzen zulässig, wie z. B. Heinbuche, Rotbuche, Feldahorn.
4. **Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
4.1 Im Randbereich der als private Grünflächen festgesetzten Versickerungsmulden zur Beseitigung des Niederschlagswassers sind heimische Sträucher wie z. B. Feldahorn (Acer campestre), Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Traubenkirsche (Prunus padus), Faulbaum (Rhamnus frangula), Hundsrose (Rosa canis), Ohrweide (Salix aurita). Salweide (Salix caprea), Aschweide (Salix cinerea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra). Roter Holunder (Sambucus racemosa), Eberesche (Sorbus aucuparia), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Innerhalb der privaten Grünfläche sind Zäune, Mauern oder andere trennende, bauliche Elemente, bauliche Anlagen wie z. B. Gartenlauben, Versiegelungen von Boden, der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln sowie Ablagerungen von Materialien und -abfällen unzulässig
4.2 An der Kori-Biegemann-Straße und Retzerheide sind auf den festgesetzten Flächen pro Grundstücke zwei heimische Laubbäume zu pflanzen wie z. B. Ahorn, Eberesche, Weißdorn, Wildapfel, Wildbirne, Wildkirsche.
4.3 Die Anpflanzungen sind spätestens in der bauordnungsrechtlichen Schlußabnahme der baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode abzuschließen.
4.4 Zuordnung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Eingriffe für die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und Wohnbauflächen werden den Flächen, die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb der privaten Grünflächen auf den Flurstücken, 217 (jetzt 379 + 380), 218, 219, 374 (innerhalb des Plangebietes) festgesetzt sind, und auf den Flächen 107 Flur 3 (außerhalb des Plangebietes, nördlich der Retzerheide) und 74 Flur 5 (außerhalb des Plangebietes, östlich der Kori-Biegemann-Straße) Ortsteil Retzen zugeordnet.
5. **Beseitigung des Niederschlagswassers (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**
Für das auf den versiegelten Flächen der Flurstücke (217-jetzt 379 + 380-, 218, 219 und der nördliche Teil 374) anfallende Niederschlagswasser sind zur gesicherten Erschließung auf den einzelnen Grundstücken Regenrückhaltungen erforderlich, die über die zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehenden Verhältnisse hinaus (vor allem bei Ackerland) durch die geplanten Nutzungen anfallen. Danach kann über Rinnen, Kanäle und/oder in die als private Grünflächen festgesetzten Versickerungsmulden zur Beseitigung des Niederschlagswassers (Grundstücke 217=jetzt 379 u. 380, und 374 nördl. Teil) bzw. in den Wegeseitengraben oder den zu errichtenden Regenwasserkanal eingeleitet werden.
Das auf den versiegelten Flächen des Flurstücks 374 (südlicher Teil) anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht durch Dachbegünungen etc. zurückgehalten werden kann, über Rinnen oder Kanäle in die als private Grünfläche festgesetzten Versickerungsmulden zur Beseitigung des Niederschlagswassers einzuleiten.
Ein Überlauf in den Wegeseitengraben bzw. zu errichtenden Regenwasserkanal entlang der Kori-Biegemann-Straße mit Anschluß an den Regenwasserkanal zum Vollhausenbach ist zulässig.
Die maximale Tiefe der Versickerungsmulden beträgt 30 cm.
6. **Sichtdreiecke**
In den in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecken sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1BauNVO unzulässig. Einfriedigungen, Hecken und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 Meter nicht überschreiten. Bäume sind auf 2,50 Meter astfrei zu halten.

Hinweise:

1. Öffentliche Verkehrsflächen
Die Darstellung der Aufteilung der innerhalb der Straßenbegrenzungslinien liegenden Fläche hat lediglich hinweisenden Charakter.
2. Bodenfunde
Wenn bei den 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. 05231-992516 - Fax 05231-992525) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
Wenn den entdeckten Bodenbefunde oder Befunden ein erheblicher wissenschaftlicher Wert zukommt, muß dem Amt für Bodendenkmalpflege die Möglichkeit zu einer archäologischen Ausgrabung eingeräumt werden.
3. Ausbau des Fernmeldenetzes
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist der Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Niederlassung Münster, BZN 72 (Bezirksbüro Zugangsnetz) Detmold, Wittekindstr. 1, in 32758 Detmold, Telefon (05231) 73-6620, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftliche mitzuteilen.
4.Bodenaushub
Gem.§ 3 a Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe soll der Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist.Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann ist nach § 4 KrW/AbfG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.

Verfahrensvermerke

ENTWURF Stadtplanungsamt, Fassung vom 11.01.1999

Bad Salzuflen, den 20.01.1999 — Amtsleiter

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 12.Feb. 1999

Kreis Lippe, Katasteramt
Detmold, den 5. Mai 1999
(Schlüter)
Kreisvermessungsamtsrat

Dieser Bebauungsplan ist gem § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Bad Salzuflen vom 11.09.1996 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluß ist am 25.10.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Salzuflen, den 24.06.1999 — Bürgermeister — Stadtdirektor

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat entschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 22.6.1998 bis 31.07.1998 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 10.06.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Salzuflen, den 24.06.1999 — Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen am 03.02.1999 als Satzung beschlossen worden.

Bürgermeister — Stadtdirektor

Bad Salzuflen, den 24.06.1999

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 11 BauGB am ~~angezeigt~~ / zur Genehmigung vorgelegt worden.

Bad Salzuflen, den — Stadtdirektor

Mit Verfügung vom hat der Regierungspräsident ~~ohne Verletzung von Rechtsvorschriften~~ die Satzung ~~genehmigt~~ / diesen Bebauungsplan genehmigt. — A.Z.

Der Regierungspräsident
Im Auftrage

Detmold, den

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / die Erteilung der Genehmigung dieser Bebauungsplanes ist gem. § 12 BauGB am 12.7.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.
10 (3)

Bad Salzuflen, den 25.7.1999 — Stadtdirektor

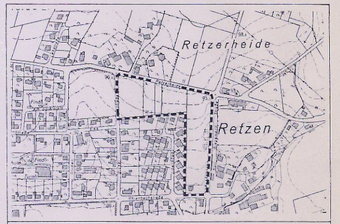
Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) i. d. F. vom 7. März 1995 (G.V.NW S. 218) berichtigt durch GV NW 1995 S. 982 in der derzeit gültigen Fassung.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl I 1991 S. 58).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 18.August 1997 (BGBl. I S. 2110)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. März 1996 (GV NW S. 124) -SGV NW 2023
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV NW S. 926 / SGV NW 77)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl I S. 880)

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB:

Q IV — **Heilquellenschutzgebiet Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen**
Die Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16.07.1974 (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286-292), weist das Gebiet des Planes als Quellschutzgebiet, Zone IV aus.

1. AUSFERTIGUNG

STADT BAD SALZUFLEN
Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 0902 „Retzerheide“