



# STADT BAD SALZUFLEN

## Bebauungsplan Nr. 0730 "Feuerwehrgerätehaus Lockhausen" Ortsteil Lockhausen

### Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Ortsteil Lockhausen westlich des Siedlungsbereichs Kirchfeldstraße direkt an der Leopoldhöher Straße (KS). Der Standort liegt östlich des Gutes „Vinnen“, südlich des Ortsrandes und nördlich einer vom Gut „Vinnen“ zur KS verlaufenden Baumreihe und umfasst in der Gemarkung Lockhausen der Flur 8 die Flurstücke 301, 302 und Teile der Flurstücke 551 und 552.

Gemarkung: Lockhausen  
Größe des Geltungsbereiches: ca. 1,32 ha  
Kataster Maßstab 1:1000, Flur 8  
Stand: 16.11.2004

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

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (2) Nr. 2 und Abs. 4, § 9 (1) Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Feuerwehr  
WA allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

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

GRZ: 0,4 Grundflächenzahl, z.B. 0,4 (§ 16 (2) Nr.1 BauNVO),

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

FH 12,00 m Firsthöhe als Höchstmaß

#### 3. Bauweise, überbaubare Fläche

o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

e offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

#### 4. Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

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

Erhaltung: Bäume (s. textliche Festsetzungen Nr. 5.2)

Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

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

Strassenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzung

#### 7. Sonstige Planzeichen

Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung

Elektrizität

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

(siehe auch textliche Festsetzungen)

SD zulässige Dachform, Sateldach  
DN Dachneigung  
FH Firsthöhe  
40-45+ zulässige Dachneigung  
Hauptstrichrichtung

### III. Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

##### Allgemeine Wohngebiete - WA - gemäß § 4 BauNVO

Die WA-Gebiete werden gemäß § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt:

- Zulässig sind:
- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO)
- Nicht zulässig sind:
- Gartenbetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO)

#### 2. Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig

#### 3. Stellplätze, Garagen, Carports

- Stellplätze, Garagen und offene Garagen (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche, den seitlichen Abstandsflächen oder auf den festgesetzten Flächen zulässig.
- Ausnahmsweise können notwendige Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn eine Anordnung gem. den Festsetzungen auf dem Grundstück nicht möglich ist.
- Begrünung von Stellplatzflächen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB) Stellplatzflächen sind flächenhaft mit Baumartpflanzungen im Verhältnis 6 Stellplätze/1 Baum (heimischer standortgerechter Laubbau, Stammumfang mind. 20 cm, Hochstamm der Arten, wie Ahorn, Eiche, Linde o.a.) zu begrünen und zu unterhalten. Die Bäume sind in einem offenen Pflanzbeet zu pflanzen (Pflanzfläche mind. 6,0 qm), dass mit heimischen Bodendeckern wie z. B. Fleeu oder Raseneinsatz zu begrünen ist. Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen.

#### 4. Vorgärten

- Vorgärten sind die Flächen, die gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche in 3,0 m Tiefe parallel zur Straße verlaufen.
- Vorgärten dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nur zu 30 % der gesamten Fläche versiegelt werden.
- Die nicht befestigten Flächen sind zu begrünen und mit standortgerechten, heimischen Laubbgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzungsmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen.

#### 5. Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft westlich und nördlich der Gemeindefeldstraße - Feuerwehr ist ein 5 m breiter Geh-/Streifen als Feldhecke (ohne Hochstämme) anzupflanzen und zu unterhalten. Pro 1,5 m<sup>2</sup> Fläche ist ein Gehölz (siehe Pflanzliste) zu verwenden.

6.1 Obstbaumwiese  
Auf dem Grundstück Leopoldhöher Straße 4 ist eine Obstbaumwiese vorhanden. Die Obstbäume sind zu schützen und zu pflegen und ggfs. durch neue Obstbäume entsprechend der Pflanzliste (siehe Pkt. 6.4) zu ersetzen.

6.2 Zu erhaltende Bäume  
Die im Plangebiet als zu erhalten festgesetzten Bäume sind während Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen (DIN 18 920) zu schützen. Folgende Bäume sind zu erhalten:

- Linden
- Weiden mit Kronendurchmesser 15/8 m, Stammumfang 3 m
- Birnen

6.3 Bepflanzung der festgesetzten privaten Grünflächen  
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen als 2-reihige Hecke zu bepflanzen. Die Artenwahl sollte entsprechend der Pflanzliste für eine Feldhecke (siehe Pkt. 6.4) erfolgen.

6.4 Pflanzliste  
Standortgerechte Bäume und Sträucher im Sinne der Pflanzgebote sind z. B.:

geeignet für Obstwiese (Hochstämme, alte Obstbäume aus der Region):  
Jakob Leibel  
Berlepsch  
Schöner von Boskop  
Kronleuchter  
Schattenmorelle

geeignet für Feldhecke:  
Feldahorn  
Hartrieel  
Haselnuss  
Weißdorn

geeignet für Feldhecke:  
Liguster  
Heckenkirsche  
Schliehe  
Schwarzer Holunder

6.5 Allgemein:  
Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen.

Vegetationstechnisch durchzuführende Maßnahmen haben entsprechend der DIN 18915 (Bodenarbeiten), 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten), 18917 (Rasen- und Saatarbeiten), 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen und 18920 (Schutz von Bäumen) zu erfolgen.

7. Maß der baulichen Nutzung/Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 und § 18 BauNVO  
Maßgebend für die Gebäudehöhen ist die Firsthöhe. Für den unteren Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche über NV maßgebend.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch technisch bedingte Dachaufbauten in untergeordnetem Flächenumfang z. B. für Maschinenräume, Fahrstühle, Lufttechnische Anlagen und dergleichen um max. 2,00 m ist zulässig.

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

8.1 Werbbeanlagen  
Werbbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbbeanlagen mit senkrecht stehenden Buchstaben dürfen nicht verwendet werden.

#### 8.2 Dachgestaltung:

8.2.1 Bei Doppelhäusern sind einheitliche Dachneigungen vorzusehen.  
8.2.2 Dachgauben sind nur bei Dachneigungen von mindestens 40° zulässig.  
Bei Gauben müssen im Brüstungsbereich mind. 3 Dachflanken sichtbar sein.

8.2.3 Dachaufbauten sind als Schlegelgauben mit mindestens 20° Neigung zulässig, wobei die Summe der Breiten 1/2 der Firstlänge nicht überschreiten darf.  
Die max. zulässige Breite von Dachaufbauten beträgt 3,0 m.  
Die Dachaufbauten müssen mindestens 1,25 m vom Übergang der Dächer entfernt beginnen. Die seitliche Höhe der Dachaufbauten darf 2,30 m ab Oberkante Geschossdecke bis Oberkante Rahm nicht überschreiten.

Im Spitzbodenbereich (oberhalb der Kehlbalkenlage bzw. der Decke Dachgeschoss) sind keine Dachaufbauten zulässig.

8.2.4 Zwerchgiebel sind ebenfalls zulässig. Ihre Breite darf nur max. 1/3 der Gesamtlänge des Gebäudes erreichen. Die Traufhöhe am Zwerchgiebel darf die Wandhöhe des Hauptgeschosses um max. 1,80 m überschreiten. Form und Neigung des Zwerchgiebels müssen denen des Hauptgeschosses entsprechen.

8.2.5 Geneigte Dächer sind mit Dachplanken (Dachsteine, Dachziegel) einzudecken. Werden Doppelhäuser vorgesehen, so sind einheitliche Materialien, Farben sowie Arten von Dachaufbauten zu verwenden.

8.2.6 Die Dächer von Garagen sind als Flachdächer oder als geneigte Dächer bis max. 45 ° zulässig.

8.3 Einfriedungen  
Feste Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen dürfen max. 0,80 cm über Straßenhöhe bzw. geplantem Gelände hoch sein; pflanzliche Einfriedungen dürfen dieses Maß überschreiten, aber nicht die Verkehrssicherheit gefährden.

Sollte aus betrieblichen Gründen beim Feuerwehrgerätehaus eine höhere feste Einfriedung notwendig werden, ist diese ausnahmsweise zulässig.

### Hinweise:

1. Kulturgeschichtliche Bodenerkundung  
Wenn bei Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenerunde 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 Entdeckungssätze 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."

Im Plangebiet wird ein Bodendenkmal (Wehranlage, Burghof) vermutet.  
Um Aufschluss zu erhalten über die räumliche Ausdehnung der Wehranlage bzw. mögliche Reste des damit in Zusammenhang stehenden Burghofes ist bei den zu erwartenden Bodenerkundungen im Plangebiet das Westfälische Museum für Archäologie - Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege - Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Telefon 0521/5002-50 vier Wochen vorher zu benachrichtigen, damit eine Baustellenbeobachtung eingeleitet werden kann.

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

3. 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 verbracht 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 (Abrufbar ist die Boden- und Bauschuttverordnung NRW unter der Internet-Adresse: [www.alois.de](http://www.alois.de)). Alle Angebote und Nachfragen können auch kostenlos über die Gewerbeberatung der Kreisverwaltung Lippe unter den Tel. Nr. 05231/62-672 und 62-665 eingeleitet oder vorhandene Angebote oder Nachfragen abgerufen werden.

Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des B-Planes verbracht werden kann, ist nach § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KwV-/AbfG) in der derzeit gültigen Fassung vorrangig Stofflich zu verwerten.

Um eine Verwertung der Bodenaushubmassen im Sinne des § 4 KwV/AbfG zu erleichtern, kann das Material aufbereitet werden. Belasteter Bodenaushub ist unter den neuen Abfallschlüsselnummern der AVV wie folgt zuzuordnen:

- 170503 für „Boden und Steine, die gefährliche Stoffe enthalten“
- 170505 für „Baggergut, das gefährliche Stoffe enthält“
- 191301 für „feste Abfälle aus Sanierungen von Böden, die gefährliche Stoffe enthalten“

Er ist als besonders überwachungsbedürftiger Abfall, im Sinne des § 41 (1) Satz 1 und (3) Nr. 1 KwV/AbfG zu entsorgen.

Die Vorgaben des KwV/AbfG sowie des untergesetzlichen Regelwerkes insbesondere die Verordnungen über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung - NachwV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2002 (BGBl. I S. 2374) in der z.Zt. geltenden Fassung sind grundsätzlich zu beachten.

Das Einbringen von Bodenaushub in die als Grünflächen (öffentlich und privat) festgesetzten Grundstücksbereiche ist unzulässig.

4. Telekommunikationsanlagen  
Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung neu zu errichtenden Gebäude durch die T-Com ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Zur Vermeidung von Störungen an T-Kabeln werden Baumfellen angewiesen, aktuelle Bestandspläne rechtzeitig vor Aufnahme von Arbeiten beim Produktionsbüro Bielefeld, Herforder Straße 14, 33062 Bielefeld, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

5. Verstöße gegen gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW  
Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NRW vorgenommenen gestalterischen Festsetzungen werden gemäß § 84 Abs. 1 BauO NRW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- Bauordnungsverordnung (BauVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 102)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 1. März 2002 (GV NRW S. 26)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Bundesdenkmalschutzgesetz (BDSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
- Landesdenkmalschutzgesetz (LDSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26. März 2002 (GV NRW S. 5221)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3248)
- Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Mai 2005 (GV NRW 2005 S. 463)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2550)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 669)

jeweils in der aktuell gültigen Fassung

### Verfahren

Entwurf Stadtplanungsamt - Fassung vom 15.08.2005  
Stadt Bad Salzuflen, den 15.08.2005 Amtsleiter: gez. Winkler  
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

### Katasternachweis

Die Darstellung des ausgereinigten Zustandes innerhalb des Planungsbereiches 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 vom November 2004  
Kress Lippe, Fachbereich Vermessung und Kataster  
Detmold, 29.09.2005  
gez. I.A. Kruel  
Kreisvermessungsamt

### 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 17.12.2004 ersichtlich bekannt gemacht worden.  
Bad Salzuflen, den 12.10.2005  
L.S.  
gez. Dr. Horsdorf  
Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung

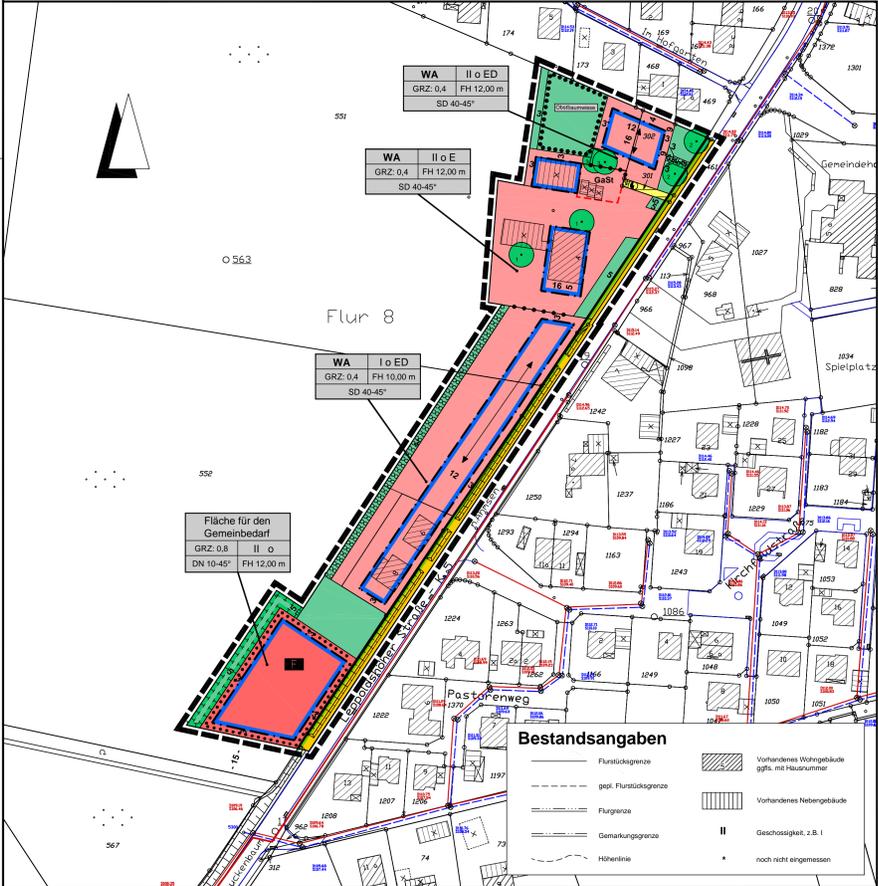
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 11.07.2005 bis 12.08.2005 einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 29.06.2005 ersichtlich bekannt gemacht worden.  
Bad Salzuflen, den 12.10.2005  
L.S.  
gez. Oberweis  
Techn. Beigeordneter

### Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 3 (1) BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Anregungen am 07.09.2005 als Satzung beschlossen worden.  
Bad Salzuflen, den 12.10.2005  
L.S.  
gez. Dr. Horsdorf  
Bürgermeister

### Bekanntmachung

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 10.11.2005 ersichtlich bekannt gemacht worden.  
Bad Salzuflen, den 15.11.2005  
L.S.  
gez. Oberweis  
Techn. Beigeordneter



## STADT BAD SALZUFLEN

### Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 0730  
"Feuerwehrgerätehaus Lockhausen"  
Ortsteil Lockhausen

Kartengrundlage - Zusammensetzung aus der Deutschen Grundkarte 1:5000  
verfügbare mit Genehmigung der Katasterbehörde des Kreises Lippe - vom 04.01.1999, Nr. 4/99