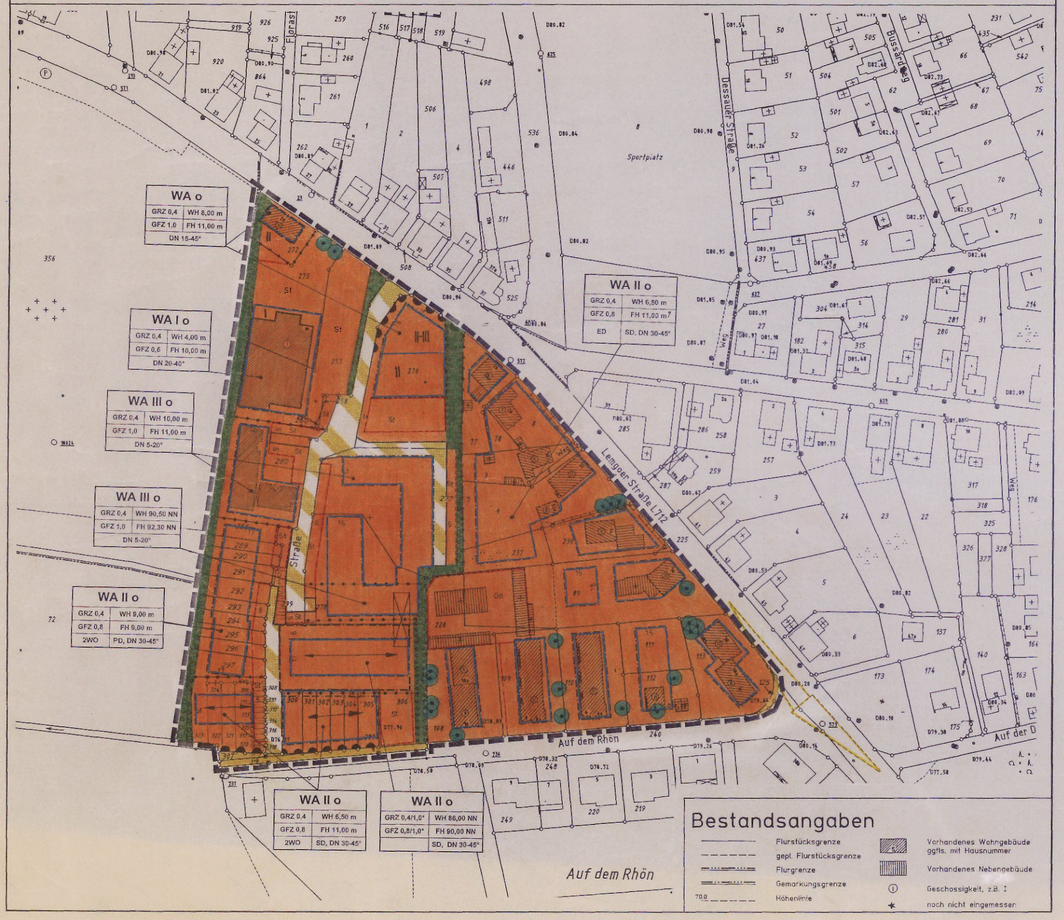
STADT BAD SALZUFLEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 0411 "LEMGOER STRASSE"



Erläuterungen

Lage des Geltungsbereichs

Lemgoer Straße, Auf dem Rhön

Gemarkung : Ehrsen - Breden

Größe des Geltungsbereichs : ca. 4,34 ha

Kartengrundlage : Katasterplan M. 1 : 1000

Planzeichen

I. Festsetzung nach § 9 BauGB und BauNVO

1.1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können: nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.
Nicht zulässig sind: Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB, §16 BauNVO)

2 Wo	höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB
WH	maximal zulässige Wandhöhe in Höhe über NN bzw. gemessen an der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut. Bei einer geneigten Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend.
FH	maximal zulässige Firsthöhe in Höhe über NN bzw. gemessen an der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante Dachhaut. Bei einer geneigten Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Firsthöhe maßgebend.
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,4
	bei Angabe einer GRZ 0,4/1,0* gilt die zweite Zahl unterhalb von 79,40 NN (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1)
0,8	Geschoßflächenzahl (GFZ) z.B. 0,8
	bei Angabe einer GFZ 0,8/1,0* gilt die zweite Zahl unterhalb von 79,40 NN (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1)

1.3. Bauweise, überbaubare Fläche (§ 22 und § 23 BauNVO)

O	offene Bauweise
	Baugrenze
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
II	Zahl der maximale Geschosse
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Leitungsträger
- Bereiche ohne Aus- und Einfahrten (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
- St — Flächen für Stellplätze
- Ga — Flächen für Garagen

1.5. Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

1.6. sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung nach Art oder Maß der Nutzung
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

II. Gestalterische Festsetzungen

DN 35-45°	zulässige Dachneigung
SD	Satteldach
PD	Pultdach
	Anlagen zur Photovoltaik und Anlagen zur Warmwassererzeugung durch Sonnenkollektoren auf den Dachflächen sind zugelassen, wenn sie 50 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
	Firstrichtung

III. Textliche Festsetzungen

1 **Grundflächenzahl (GRZ)**

1.1 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 eine Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf die Grundflächenzahl mitanzurechnen. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in Satz 1 genannten Anlagen ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nur bis zu einer GRZ von maximal 0,8 zulässig.

1.2 Im WA* ist bei Beibehaltung der vorhandenen Bodenplatte gemäß § 19, Abs. 4, Satz 3 BauNVO eine GRZ von 1.0 zulässig.

2 **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

2.1 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind gemäß §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO nur auf den überbaubaren Flächen oder auf den festgesetzten Flächen zulässig.

2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dürfen Stellplätze, Feuerwehrzufahrten und Lagerflächen nicht aus geschlossenen Asphalt-, Beton- oder Kunststoffdecken hergestellt werden. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn andere gesetzliche Vorschriften dem entgegenstehen (z.B. beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen).

2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist pro 4 Stellplätze mindestens 1 standortgerechter einheimischer Laubbaum auf der Stellplatzfläche mit einem Stammumfang von mind. 20 cm, gemessen 1 m über dem Wurzelstock, in einem Pflanzbeet von mind. 10 m² anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

2.4 Nebenanlagen, die keine Betriebsstätten für gewerbliche Betriebe sind, sind bis zu einer Größe von 25 m² zulässig. Nebenanlagen und Garagen mit Dach unter 15 Grad sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu erstellen und dauerhaft zu unterhalten.

3 **Höhe der baulichen Anlagen**

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf zum Zwecke der Errichtung von betrieblichen Nebenanlagen (wie z.B. Abgasanlagen) gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise überschritten werden.

4 **Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

4.1 Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind mit einer Baumreihe mit standortgerechten Laubgehölzen (z.B. Ahorn, Eiche, Platane, Linde o.ä.). Hochstämme, mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen 1m über dem Wurzelstock, bei einem Pflanzabstand von max. 10 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Baumreihe ist mit einer mindestens zweireihigen standortgerechten Unterpflanzung (z.B. Ganz-Rose (Rosa nitida), Rosa-x rugotida, Fürstlingerstrauch (Potentilla fruticosa), Spierstrauch (Spiraea Antony Waterer', Spiraea 'Little Princess'), Schneebeere Symphoricarpos 'Hancock') zu unterpflanzen.

4.2 Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15 Grad, die nicht als Terrassen, Ausstellungsfläche o.ä. genutzt werden, sind zu begrünen. Dabei ist eine standortgerechte mindestens 8 - 10 Arten umfassende Bepflanzung (z.B. Sedum-Gras-Kraut Begrünung) vorzusehen, mit einer darauf abgestimmten Substratzusammensetzung und einer Schichtdicke von mindestens 10 cm. Für eine fachgerechte Ausführung ist zu sorgen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

4.3 Je 100 m² nicht begrünter Dachfläche unterhalb von 15° Dachist auf dem Grundstück ein einheimischer Laubbaum mit mind. 14/16 cm Stammumfang, gemessen 1 m über dem Wurzelstock, zusätzlich zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.4 Vorgartenflächen (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und Baukörper) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu begrünen, und je 150 qm Vorgartenfläche ist ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum mit mind. 14/16 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Befestigte Flächen (z.B. Geh- und Fahrflächen, Müllstandplätze) dürfen insgesamt 15 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

4.5 Die Anpflanzungen sind spätestens innerhalb einer Pflanzperiode nach Fertigstellung der einzelnen Gebäude auf der zugehörigen Grundstücksfläche zu erfolgen.

5 **Beseitigung des Niederschlagswassers** (§ 9 Abs 1 Nr. 20 i.V.m. § 51a LWG)
Das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht durch Dachbegrünung o.ä. zurückgehalten und zur Verdunstung gebracht werden kann, auf dem Grundstück zu versickern oder über Regenwasserkanäle ortsnah zum Ehrserbach abzuleiten (nach einem Erlaubnisantrag gem. § 7 WHG). Anderweitige Nutzungen des Regenwassers z.B. als Brauchwasser sind zulässig.

6 **Sichtdreiecke, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

6.1 In den in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecken, sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Einfriedungen, Hecken und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 Meter nicht überschreiten. Bäume sind auf 2,50 Meter astfrei zu halten.

6.2 Die im Bebauungsplan vorgesehene Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten der Leitungsträger und Anlieger festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen der Pflanzgebote gelten hier eingeschränkt mit der Maßgabe, daß nur flachwurzelnde Gehölze vorzusehen sind.

1. AUSFERTIGUNG

Verfahrensvermerke

ENTWURF Stadtplanungsamt. Fassung vom 01.12.1997

Bad Salzuflen, den 01.12.1997 — 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 Katasteramt noch nicht nachgewiesen.
Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der stadtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Stand der Kartengrundlage vom 9.1.1998 — Kreis Lippe, Katasteramt, 26. März 1998, (Schröter), Katastervermessungsassistent

Dieser Bebauungsplan ist gem § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Bad Salzuflen vom 25.03.1998 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluß ist am 10.7.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Bad Salzuflen, den 17.08.1998 — Bürgermeister, Stadtdirektor

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 27.07.1998 bis 09.09.1998 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 25.06.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Bad Salzuflen, den 10.08.1998 — Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen am 4.2.1998 als Satzung beschlossen worden.
Bad Salzuflen, den 17. 08.1998 — Bürgermeister, Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 11 BauGB am ... angezeigt / zur Genehmigung vorgelegt worden.
Bad Salzuflen, den — Stadtdirektor

Dieser Plan wurde gem. § 11 BauGB am 25.08.1998 angezeigt. Siehe Verfügung der Bezirksregierung vom 19.11.1998
Az.: 35.21.11-502/E.11
Bezirksregierung D. — Im Auftrag — AZ
Detmold, den 13. NOV. 98 — Bezirksregierung Detmold

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / die Erteilung der Genehmigung dieses Bebauungsplanes ist gem. § 10 BauGB am 25.2.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Bad Salzuflen, den 21. März 2000 — Techn. Beigeordneter, Stadtdirektor

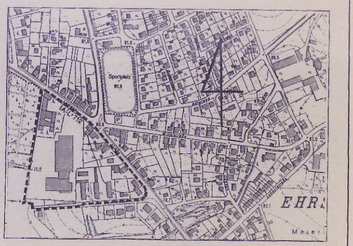
Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d. F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049)
- Baunordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) i. d. F. vom 7. März 1995 (G.V.NW.S. 218) berichtigt durch GV NW 1996 S. 692.
- 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)
- 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
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen G) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), geändert durch Gesetz vom 1. November 1996 (BGBl. I S. 1626)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 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)

Hinweise:

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 der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege - hier im Auftrag : Lippisches Landesmuseum Detmold (Tel.: 05231 - 25232) - anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume gelten die Beschränkungen nach der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Bad Salzuflen vom 9. April 1990 (veröffentlicht im Kreisblatt - Amtsblatt des Kreises Lippe - vom 25.04.1990, S. 252-254).
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 IIIb aus.

STADT BAD SALZUFLEN
Stadtplanungsamt

BEBAUUNGSPLAN NR. 0411

„ LEMGOER STRASSE"