



STADT BAD SALZUFLEN

Bebauungsplan Nr. 0407/1 "Auf dem Rhön"



Erläuterungen

Lage des Geltungsbereichs
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0407/1 „auf dem Rhön“ befindet sich im Ehren-Breden und umfasst eine Fläche von 6,0 ha westlich der Lemgoer Straße, südlich der Straße „Auf dem Rhön“ und nördlich der Straße Osterkamp.

Gemarkung: Ehren-Breden
Größe des Geltungsbereichs: ca. 6,0 ha
Kartengrundlage: Katasterplan M. 1 : 1000

Planzeichen

1. Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO
1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet
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 Betriebe des Behörungs-gewerbes zugelassen werden. Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO genannten Nutzungen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

	WA 1	WA 2	Gemeinbedarf
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,4	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8	0,4	0,4
Zahl der maximalen Vollgeschosse	II	I	I
maximale Wandhöhe (WH) gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche gemäß § 6 Abs. 4 BauO NW	6,5 m	3,5 m	
maximale Firsthöhe (FH) gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, analog der im Mittel gemessenen Wandhöhe	11,50 m	9,50 m	
Bauweise	o	o, ED	o
Dachneigung und Dachform	30-40° Satteldach	40-45° Satteldach	
Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	-	2 Wo	

1.4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)
öffentliche Straßenverkehrsfläche
öffentlicher Fuß- und Radweg

1.5. Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)
öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung Parkanlage
Spielplatz
private Grünfläche
Zweckbestimmung Dauerkleingärten siehe textliche Festsetzungen Nr. 9.1. und Hinweis Nr. 4

1.6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1, Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
Flächen für die Landwirtschaft

1.3. Bauweise, überbaubare Fläche (§ 22 und § 23 BauNVO)
offene Bauweise
Einzel- und Doppelhäuser
Baugrenze

Bestandsangaben

Flurstücksgrenze	gepl. Flurstücksgrenze	Flurgrenze	Gemarkungsgrenze	Hohenlinie	Bestandene Wohngebäude ggfls. mit Hausnummer	Bestandene Nebengebäude	Geschossigkeit, z.B. I	nicht eingemessen
------------------	------------------------	------------	------------------	------------	--	-------------------------	------------------------	-------------------

1.6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) mit Zuordnung des Eingriffs (siehe Nr. 4.2.7. der textlichen Festsetzungen)
Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)

1.7. sonstige Planzeichen
Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertageseinrichtung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung nach Art oder Maß der Nutzung
mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Stellplätze
Flächen für Nebenanlagen; Zweckbestimmung Müllentsorgung
Zweckgebundene bauliche Anlage für die Dauerkleingartenanlage

2. Gestalterische Festsetzungen
30-40° min./max. Dachneigung
Firstrichtung

3. Kennzeichnung von Flächen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Umgrünung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (mit der Nummer der Verordnungsstelle im Katasterplan Nordrhein-Westfalen). Bei Erdarbeiten muss hier auf Auffälligkeiten im Baugrund hinsichtlich seiner Zusammensetzung, seiner Struktur, seiner Farbe und seines Geruchs besonders geachtet werden. Umgrünung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
Hinweis: Die Entnahme von Grundwasser zum Zwecke der Bewässerung ist ausgeschlossen bis nachgewiesen ist, daß eine Gefährdung durch Deponiesickerwasser nicht eintreten kann.

4. Textliche Festsetzungen
4.1. Grünfläche, Zweckbestimmung Dauerkleingärten
Je Parzelle ist eine Gartenlaube bzw. ein Geräteschuppen einschließlich Freisitz bis max. 24 m² und mit einer Höhe von max. 3 m zulässig. Als Baumaterialien sind nur Holz und Ziegelmaße zugelassen. Ganzflächige Betonfundamente sind nicht zulässig.
Die Parzellen sind untereinander mit grobschraffierten Drahtzaunen und/oder Hecken aus einheimischen Laubholzarten abzugrenzen. Als Abgrenzung zu den Wegen sind nur einheimische Laubholzhecken zulässig.
Die Parzellen im nördlichen und westlichen Bereich sind zu den Außengrenzen des Kleingartengebietes mit einem mindestens 1,5 m breiten Gehölzstreifen aus einheimischen Laubbaumarten abzufällern.
Die Wege außerhalb der Parzellen sind als Rasenwege oder wasserdurchlässige Schotterwege auszubauen. Sie sind durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit öffentlich zugänglich zu halten.
Der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln und Mineraldüngern ist in den Kleingärten nicht zulässig.
Stellplätze (§ 12 BauNVO und § 51 BauO NW) im Kleingartengebiet
Je drei Parzellen der Kleingärten ist auf den festgesetzten Flächen ein Stellplatz mit Rasengittersteinen oder einer wasserpermeablen Decke zu erstellen. Je 4 Stellplätze ist ein großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzung ist innerhalb eines Jahres nach der Erstellung der Stellplätze auszuführen.
Nebenanlagen (Gartenhäuser, Geräteschuppen usw.) und andere bauliche Anlagen in den Kleingärten die innerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes der Bega (westlich der UWH100-Linie) liegen, sind nur ausnahmsweise zulässig. Hinweis: hierfür ist eine Genehmigung der unteren Wasserbehörde des Kreises Lippe notwendig.

4.2 Allgemeines Wohngebiet
1. Grundflächenzahl (GRZ)
Gemäß § 16 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 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 nicht zulässig.
2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 BauNVO und § 51 BauO NW)
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. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dürfen Stellplätze, Feuerwehrezufahrten und Lagerflächen nicht aus geschlossenen Asphalt-, Beton- oder Kunststoffdecken hergestellt werden.
Je 4 Stellplätze ist auf dem betreffenden Grundstück 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 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Abgängige Bäume sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
Nebenanlagen, die keine Betriebsstätten für gewerbliche Betriebe sind, sind bis zu einer Größe von 25 m² zulässig. Nebenanlagen, sowie Garagen und Carports mit Dachneigung 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 nur zum Zwecke der Errichtung von betrieblichen Nebenanlagen (wie z.B. Abgasanlagen) ausnahmsweise überschritten werden.
4. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 5 und § 86 BauO NW)
Es sind nur Satteldächer zulässig. Krüppelwalmdächer u.ä. sind nicht zulässig.
Dachaufbauten sind als Gesamterbau zulässig. Die Summe der Dachaufbauten darf eine Höhe von 1,40 über der Dachhöhe nicht überschreiten. Dachaufbauten über die volle Länge, als 1/2 Firstlänge, errichtet, sind symmetrisch auf dem Dach auszurichten. Die Dachaufbauten müssen mindestens einen Abstand von 1,25 von der seitlichen Giebelwand haben. Die Wandhöhe der Dachaufbauten darf eine Höhe von 1,40 über der Dachhöhe nicht überschreiten. Dachaufbauten im Dachraum unter 40° Neigung sind nur flach. Dachaufbauten im Dachraum oberhalb der Kniebalkenlage sowie geschlossene Außenwandflächen neben den äußeren Flächen der Dachaufbauten sind nicht zulässig. Dachaufbauten sind nur mit einer einseitigen Brüstungs- und oberen Abschlussfläche zulässig.

5. Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB
Die im westlichen Bereich liegende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche Nr. 1) ist entlang des Ehrser Baches in einem 5 m breiten Feldgehölzstreifen (im Mittelwasserbereich: Schwarzerle (Alnus glutinosa), Oberhalb des Mittelwasserbereichs: Grauweide (Salix cinerea), Chryseide (Salix aurita), Schilhe (Phragmites australis), Hundrose (Rosa canina), Pfaffenföhren (Elymus repens) anzupflanzen und zu unterhalten. Innerhalb der restlichen Fläche ist eine zusammenhängende Obstbaumreihe mit mind. 1 Obstbaumje 100m² (Stammhöhe vom Erdboden bis zum unteren Kronentrieb 160 cm, Stammumfang mind. 7 cm) anzupflanzen und zu unterhalten. Geeignete Arten: Äpfel, Birnen, Süßkirschen, Pflaumen/Zwetschen, Walnuss.
Die Obstbäume sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen (Pflegeschnitt, Stammwurzelschutz, Verblütschutz), abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Als Unterwuchs ist eine Wiesensaatmischung einzusäen, die Wiese ist mindestens einmal jährlich zu mähen. Westlich der Fuß-/Radwegverbindung zwischen Osterkamp und Auf dem Rhön sowie am westlichen Rand des Spielplatzes ist auf einem mind. 2 m breiten Pflanzstreifen eine Baumreihe, bestehend aus Vogelkirschen (Prunus avium) und Gemeiner Esche (Fraxus excelsior) zu pflanzen und zu unterhalten.
Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nördlich des Ehrser Baches (Ausgleichsfläche Nr. 2) ist entlang des Ehrser Baches ein 5 m breiter Feldgehölzstreifen (im Mittelwasserbereich: Schwarzerle (Alnus glutinosa), oberhalb des Mittelwasserbereichs: Grauweide (Salix cinerea), Chryseide (Salix aurita), Schilhe (Phragmites australis), Hundrose (Rosa canina), Pfaffenföhren (Elymus repens) anzupflanzen und zu unterhalten. Innerhalb der Fläche bis zu den Kleingärten ist eine zusammenhängende Obstbaumreihe mit mind. 1 Obstbaumje 100m² (Stammhöhe vom Erdboden bis zum unteren Kronentrieb 160 cm, Stammumfang mind. 7 cm) anzupflanzen und zu unterhalten. Geeignete Arten: Äpfel, Birnen, Süßkirschen, Pflaumen/Zwetschen, Walnuss.
Die Obstbäume sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen (Pflegeschnitt, Stammwurzelschutz, Verblütschutz), abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Als Unterwuchs ist eine Wiesensaatmischung einzusäen, die Wiese ist mindestens einmal jährlich zu mähen.
Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15 Grad, die nicht als Terrassen, Ausstellfläche 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 Substratschichtenanordnung und einer Schutzdecke von mindestens 10 cm. Für eine fachgerechte Ausführung ist zu sorgen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
Vorgartenflächen (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und Baukörper) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu begrünen, und je 150 qm Gartenfläche ist ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum mit mind. 12,15 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Befestigte Flächen (z.B. Geh- und Fahrflächen, Müllstandplätze) dürfen insgesamt 30% der Vorgartenfläche nicht überschreiten.
Die Anpflanzungen und Kompensationsmaßnahmen sind spätestens innerhalb einer Pflanzperiode nach Fertigstellung der einzelnen Gebäude bzw. anderer baulicher Anlagen auf der zugehörigen Grundstücksfläche durchzuführen.

6. Beseitigung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 51a BauGB)
Das auf versiegelten Flächen des WA anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht durch Dachbegrünung o.ä. zurückgehalten und zur Verdunstung gebracht werden kann, auf dem Grundstück zu verwickeln. Auf den überbaubaren Flächen der Fläche für den Gemeinbedarf ist das Niederschlagswasser über Regenwasserkanäle (ggf. ortsnah zum Ehrser Bach nach einem Erlaubnisantrag gem. § 7 WHG) abzuleiten. Anderweitige Nutzungen des Regenwassers z.B. als Brauchwasser sind zulässig.

7. Nebenanlagen in den Kleingärten (Gartenhäuser, Geräteschuppen usw.) die innerhalb des gesetzlichen und natürlichen Überschwemmungsgebietes liegen, benötigen eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Lippe.
8. Zuordnung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Flächen-Nr. 1 und 2) werden den geplanten Eingriffen wie folgt zugeordnet:
Eingriff zugewordene Fläche Maßnahmen
1. 2/4 und Kleingartenverbindung Nr. 1 Feldgehölz entlang des Ehrser Baches, Baumring entlang des Fußwegs (Verbindung Auf dem Rhön und Osterkamp) und extensives Grünland mit Obstbaumreihen
Kleingärten Nr. 2 Obstbaum-Feldgehölz entlang des Ehrser Baches

Nachrichtliche Übernahme
vorhandenes Gewässer mit Fließrichtung
Olla In der Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage des Wasserwerkes Begatal (Wasserversorgungsverband) vom 16. Oktober 1976 ist die Fläche des Plangebietes als Wasserschutzgebiet „Bad Salzungen-Begatal“ Zone III ausgewiesen. Das Plangebiet liegt ebenfalls in der Zone III des Heilquellen-schutzgebietes „Bad Oeynhausener-Bad Salzungen“. Die Festsetzungen der Schutzgebietsverordnungen sind einzuhalten und zu beachten.
U natürliches Überschwemmungsgebiet der Bega (Jahrhundertwasserlinie U HW100)

Verfahrensvermerke
ENTWURF Stadtplanungsamt, Fassung vom 15.11.1999
Bad Salzungen, den 15.11.1999
Die Darstellung des im Bebauungsplan ausgewiesenen Zustandes stimmt bis auf folgendes mit dem Kataster nachweis überein: Die mit einem (*) gekennzeichneten Gebäude sind nachträglich übernommen und im Kataster noch nicht nachgewiesen. Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung genehmigt eindeutig ist.
Stand der Kartengrundlage vom - 9. Dez. 1999

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Bad Salzungen vom 24.10.95 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluß ist am 11.12.1995 ortsbekannt gemacht worden.
Bad Salzungen, den 24. Januar 2000
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 21.6.1999 bis 21.7.1999 einschließlich, öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 10.06.1999
Bad Salzungen, den 14. Januar 2000
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzungen nach Prüfung der Anregungen am 8.12.1999 als Satzung beschlossen worden.
Bad Salzungen, den 14. Januar 2000
Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 27.12.1999 ortsbekannt gemacht worden.
Bad Salzungen, den 24. Januar 2000

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der aktuellen 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. 862
- Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 38)
- 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)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 214)
- Gemeinderordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1984 (GV NW S. 606) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. März 1996 (GV NW S. 124) - GOV NW 223
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV NW S. 926) (GOV NW 77)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. März 1990 (BGBl. I S. 890)

Hinweise

- Öffentliche Verkehrsflächen
Die Darstellung der Aufteilung der innerhalb der Straßenbegrenzungslinien liegenden Fläche hat lediglich hinweisenden Charakter.
- Wenn bei den Erdarbeiten kulturgeologische Bodenfunde oder Befunde (Tonstein, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes in NRW die Entdeckung unter, ungleich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege - hier im Auftrag - Lipptisches Landesmuseum Detmold (Tel. 05231-9925-0) anzuzeigen und die Entdeckungsstelle der Wertanlage in unverändertem Zustand zu erhalten.
Wenn man entdeckte Bodenfunde oder Befunde ein erheblicher wissenschaftlicher Wert zukommt, muss dem Amt für Bodendenkmalpflege die Möglichkeit zu einer archäologischen Ausgrabung eingeräumt werden.
- Der unbelastete Bodenaushub ist innerhalb des Plangebietes gemäß des § 3 a der Satzung über die Abfallabfuhrung des Kreises Lippe wieder einzubringen bzw. zu verwenden.
Bem. Bodenaushub in den gemäß § 9 Abs. 5, Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen ist sorgfältig auf bodenformale Bestandteile, Verfärbungen und Gerüche zu achten. Werden bei Erdarbeiten derartige Funde gemacht, muss der Kreis Lippe als Untere Abfallbehörde eingeschaltet werden. Belasteter Aushub muss gesondert entsorgt werden.

STADT BAD SALZUFLEN

Stadtplanungsamt

Bad Salzungen, den 23. Dez. 1999
Bad Salzungen, den 14. Januar 2000
Bad Salzungen, den 14. Januar 2000

STADT BAD SALZUFLEN

Stadtplanungsamt

Bad Salzungen, den 14. Januar 2000
Bad Salzungen, den 14. Januar 2000
Bad Salzungen, den 14. Januar 2000

STADT BAD SALZUFLEN

Stadtplanungsamt

Bad Salzungen, den 14. Januar 2000
Bad Salzungen, den 14. Januar 2000
Bad Salzungen, den 14. Januar 2000

