STADT BAD SALZUFLEN

Bebauungsplan Nr. 0188
"Heidestraße/Pohlmannstraße"

Erläuterungen:

Lage des Geltungsbereiches: (s. Übersichtsplan)
Gemarkung: Bad Salzuflen
Größe des Geltungsbereiches: ca. 3.7 ha
Katastergrundlage: Kataster Maßstab 1:1000, Flur 24 Bad Salzuflen
Stand: August 2002

Planzeichen

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung:

WR — **Reines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** (siehe textliche Festsetzungen)

WA — **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** (siehe textliche Festsetzungen)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

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

GRZ — **Grundflächenzahl - GRZ -** (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

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

WH max. 7,50m — **maximal zulässige Wandhöhe der baulichen Anlage über vorh. Gelände** (Wandhöhe gem. § 6 (4) BauO NW und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

FH max. 12,00m — **maximal zulässige Firsthöhe über vorh. Gelände** (§ 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 BauGB)

ED — **Einzel- und Doppelhäuser** (§ 22 (2) BauNVO)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

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

45° - 50° — **zulässige Dachneigung**

SD — **Dachform** (Satteldach)

DN — **zulässige Dachneigung**

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertageseinrichtung

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

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

F — **Fußweg**

R — **Radweg**

6. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz

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

zu erhaltende Bäume

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

7. Sonstige Planzeichen

St — **Umgrenzung von Flächen Stellplätze** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

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

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) BauNVO)

Sichtdreiecke
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Flächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs von 0.70 m bis 2.50 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen. Einzeln stehende Bäume können zugelassen werden.

II. Textliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung
Die Baugebiete werden gemäß § 1 Abs.4 bis 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt:

1.1 Reine Wohngebiete (WR) (§ 3 BauNVO)
Nicht zulässig sind:
- Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 3 Abs. 3, Nr. 1und Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 6, Nr. 1 BauNVO

1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)
Nicht zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen § 4 Abs. 3, Nr. 4 und 5 BauNVO
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3, Nr. 2 BauNVO

2.0 Maß der baulichen Nutzung
2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen, Stellflächen 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 ist nur um 0,1 zulässig.
2.2 Wand- und Firsthöhen
Die mittlere Wandhöhe der Traufseiten (mittlere Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand) wird gemessen an der natürlichen Geländeoberkante und darf die festgesetzten Maße nicht überschreiten.

3.0 Nebenanlagen
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO über 30 cbm umbauter Raum und Schwimmbäder über 100 cbm Rauminhalt sind gem, § 9 Abs. 1 Nr. 4 nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

4.0 Garagen, Carports und Stellplätze
4.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, den seitlichen Abstandsflächen oder auf den festgesetzten Flächen zulässig.
4.2 In den Vorgartenflächen ist pro Grundstück maximal 1 Stellplatz als Ausnahme zulässig.

5.0 Vorgartenflächen
5.1 Vorgärten sind die Flächen, die zwischen der Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze in Verlängerung auf die seitlichen Grundstücksgrenzen liegen.
5.2 Vorgartenflächen dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 nur bis zu 30 % der Fläche versiegelt werden.

6.0 Feststsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
6.1 Gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu erhaltende Bäume sind zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch heimische Laubbäume zu ersetzen.
6.2 Stellplatzflächen sind flächenhaft zu begrünen. Für je 4 Stellplätze ist ein langlebiger, einheimischer Laubbaum, Stammumfang mind. 16 cm. Hochstamm, der Arten Ahorn, Eiche oder Linde zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume sind in einem offenen Pflanzbeet von mind. 10 qm Größe zu pflanzen. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von 4 qm nachzuweisen.
6.3 Überdachte Stellplätze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit standortgerechten Rankgewächsen wie z. B. "Wilder Wein, Klematis, Efeu, Knöterich zu versehen. Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.
6.4 Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf der bauordnungsrechtlichen Schlussabnahme bzw. der Anzeige der Fertigstellung der baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode abzuschließen.

7.0 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 gem. § 9 Abs. 4 und § 86 BauO NW

1.0 Dachaufbauten
1.1 Dachaufbauten sind als Einzelgauben oder als Gesamtgaube zulässig. Die Summe der Breiten darf ½ der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten. Werden Dachaufbauten über die volle Länge, also ½ der Firstlänge, errichtet, sind diese 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 Dachhaut nicht überschreiten.
1.2 Dachgauben in Dächern unter 40° Neigung sind nur flach, Dachgauben in Dächern über 40° sind nur mit Giebel oder Schleppe abgedeckt zulässig.
1.3 Dachgauben oberhalb der Kehlbalkenanlage sowie geschlossene Außenwandflächen neben den äußeren Flächen der Dachgaube sind nicht zulässig. Dachaufbauten sind nur mit einer einheitlichen Brüstungs- und oberen Abschlusshöhe zulässig.

2.0 Einfriedungen
Einfriedungen sind als lebende Hecken herzustellen und dürfen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nicht höher als 0,70 m sein.

3.0 Werbeanlagen gem. § 13 Abs. 4 BauONRW
3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
3.2 Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbung) dürfen nur in Form von Einzelbuchstaben in einer max. Schrifthöhe von 0,40 m angebracht werden. Die Gesamtlänge der Buchstaben hat sich der Hausgestaltung anzupassen. Werbeanlagen mit senkrecht untereinanderstehenden Buchstaben dürfen nicht verwendet werden.
3.3 Schlichte Kragtransparente und Kragschilder sind nur ausnahmsweise bis zu einer Größe von insgesamt 0,50 qm beidseitig gestattet. Sie müssen unbeleuchtet sein.
3.4 In Vorgärten aufgestellte Werbeanlagen und Automaten dürfen eine Größe von 0,60 qm nicht überschreiten.
3.5 Werbeanlagen in leuchtenden und grellen Farben sind nicht zulässig. Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung dürfen nicht verwendet werden.

Hinweise:

1. Öffentliche Verkehrsflächen
Die Darstellung der Aufteilung der innerhalb der Straßenbegrenzungslinien liegenden Fläche hat lediglich hinweisenden Charakter.

2. Kulturgeschichtliche Bodenfunde
Wenn bei 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. 05231/9925-0, Fax 05231/9925-25) - anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 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."

3. Quellenschutzverordnung
Für den Planbereich findet die Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16.07.1974 (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286 - 292) Anwendung, wonach hier die Zone III aD festgelegt wurde.

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

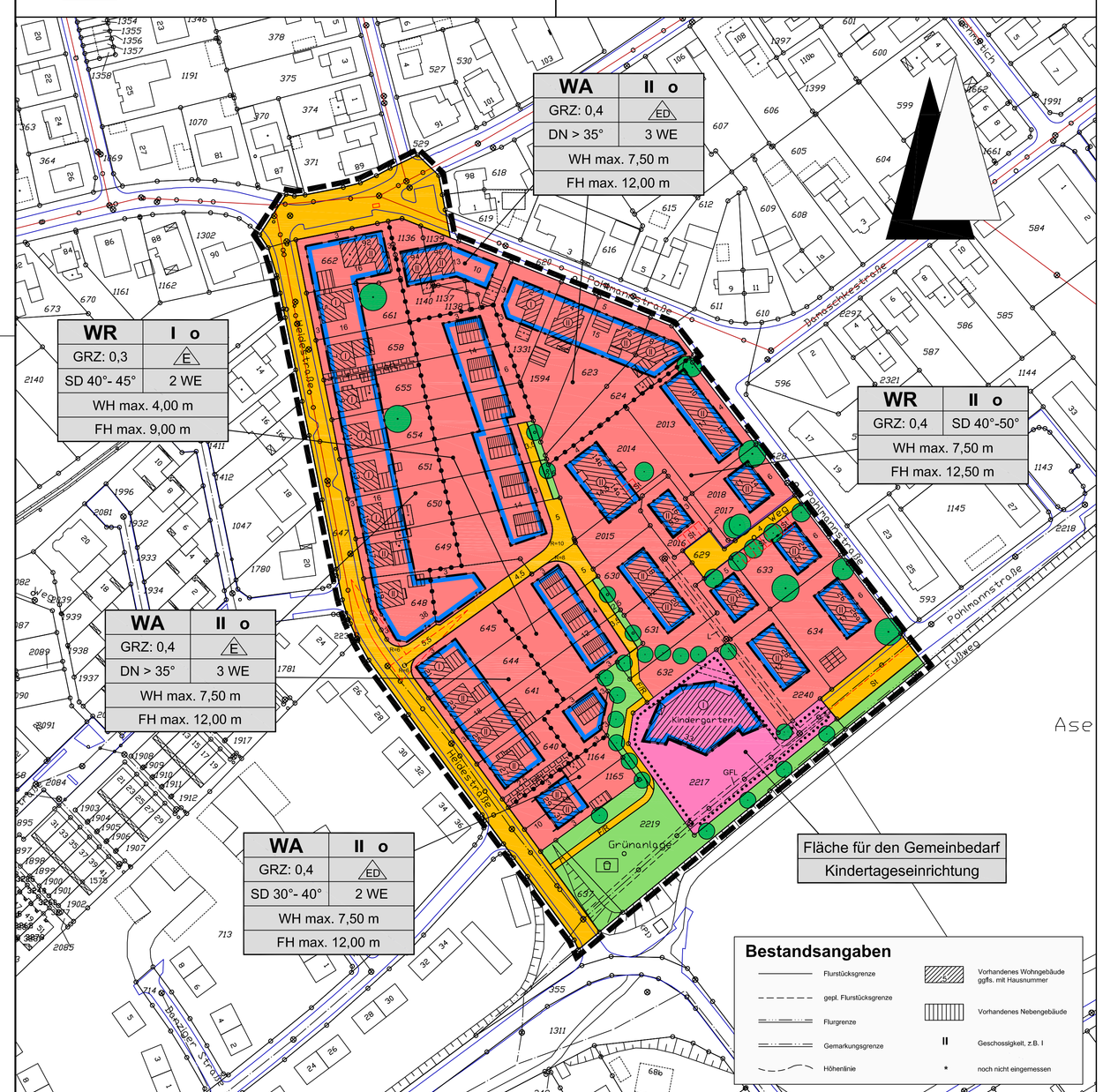
5. Bodenaushub
Gemäß § 4 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 29.05.2000 ist unbelasteter Boden so auszubauen, zwischen zu lagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben. Weiterhin soll Bodenaushub innerhalb 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 Bauschuttbörse NRW unter der Internet-Adresse: www.abois.de).
Alle Angebote und Nachfragen können auch kostenlos über die Gewerbeabfallberatung der Kreisverwaltung Lippe unter den Tel. Nr. 05231/62-672 und 62-665 eingegeben oder vorhandene Angebote oder Nachfragen abgerufen werden.
Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des B-Planes verbracht werden kann, ist nach § 4 Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Um eine Verwertung der Bodenaushubmassen im Sinne des § 4 KrW/AbfG zu erleichtern, kann das Material aufbereitet werden. Belasteter Bodenaushub ist unter dem EAK-Abfallschlüssel 170599D1 „Bodenaushub, Baggergut sowie Abfälle aus Bodenbehandlungsanlagen mit schädlichen Verunreinigungen" als besonders überwachungsbedürftiger Abfall zu entsorgen. Die Vorgaben des KrW/AbfG sowie des untergesetzlichen Regelwerkes insbesondere die Verordnungen über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung) vom 10.09.1996 sind grundsätzlich zu beachten.

6. Ausbau des Fernmeldenetzes
Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sollen der Deutschen Telekom, Niederlassung Münster, BZN 69 (Bezirksbüro Zugangsnetz) Herford, Maschstraße 11, in 32052 Herford, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe von Anlagen der Deutschen Telekom ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher mit dem Projektbüro Netze 30, Detmold, Rathenaustraße 28, 33102 Paderborn, Tel.: 05251/3033507 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

7. Verstöße gegen gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauONW
Verstöße gegen die gemäß § 86 BauONW vorgenommenen gestalterischen Festsetzungen werden gemäß § 84 Abs. 1 BauONW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

8. Beseitigung des Niederschlagswassers
Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Sinne des § 51 a Landeswassergesetz kann aufgrund der Bodenart -lehmiger Schluff bis schluffiger Lehm- nicht verlangt werden.
Durch Versickerungseinrichtungen muss sichergestellt werden, dass das anfallende Regenwasser nur gedrosselt auf den natürlichen Landabfluss dem Kanalnetz zugeführt werden darf.
Eine Versickerung von Niederschlagswasser kann von den Eigentümern als Ausnahme realisiert werden, wenn hierfür ausreichende Grundstücksflächen vorhanden sind (Anschlussverhältnis maximal 6 : 1 bei der Dimensionierung der Versickerungsmulden). Es muss sichergestellt werden, dass Niederschlagswasser im Versagensfall nicht auf die tiefergelegenen Nachbargrundstücke an der Heidestraße abfließt.
Dieser Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

9. Festsetzung gem. § 1 a (3) BauGB
Zuordnung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen
Die durch die Ausweisung von Wohngebieten und Verkehrsflächen geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft werden einer von der Stadt Bad Salzuflen bereitgestellten Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet. Es handelt sich um eine Teilfläche aus dem Flurstück 20, Flur 5, Gemarkung Ehrsen-Breden in einer Größe von ca. 48.960 qm. Für das errechnete Ausgleichsdefizit in Höhe von 11.138,8 Punkten wird eine ca. 2.438 qm große Ackerfläche, davon ca. 1438 qm Ackerfläche durch Maßnahmen in Nass- und Feuchtgrünland angelegt und im Uferbereich ca. 1000 qm Ackerfläche mit standortgerechten, einheimischen Landschaftsgehölzen bepflanzt.
Die Maßnahmen werden gemäß § 135 a Abs. 3 BauGB von der Stadt Bad Salzuflen an Stelle und auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke durchgeführt.



Nachrichtliche Übernahme (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Mischwasserkanal

Q III aD — **Heilquellenschutzgebiet** Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762),
- **Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (G.V.NRW S. 255) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (G.V.NRW S. 439),
- **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), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Neufassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
- **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)
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. 04 2002 (GV NRW S. 160)
- **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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. September 2002 (BGBl. I S. 3622)
- **Abstandserlass NRW**, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (V B 5 - 8804.25.1) vom 02. April 1998 (MBl. Nr. 43 vom 02. Juli 1998 S. 744)
- **Einzelhandelserlass NRW** , , gem. RdErl. d. Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, d. Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung, und Landwirtschaft u. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 07.05.1996 (SMBL.NRW, Nr. 38 vom 20.06.1996, S.922)

jeweils in der aktuell gültigen Fassung

Verfahren

Entwurf Stadtplanungsamt - Fassung vom 06.03.2003
Stadt Bad Salzuflen, den 06.03.2003 Amtsleiter: Winkler
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Katasternachweis

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.

Kreis Lippe, Katasteramt

Detmold 07.05.2003

i.A. gez. Kruel
Kreisvermessungsamtsrat

Stand der Kartengrundlage vom August 2002 LS

Aufstellungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Bad Salzuflen vom 18.01.2000 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss ist am 10.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

gez. Kleemann
Bürgermeister

Bad Salzuflen, den 09.05.2003 LS

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 21.10.2002 bis 22.11.2002 einschließlich, öffentlich ausgelegen, Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 10.10.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.

gez. Oberweis
Techn. Beigeordneter

Bad Salzuflen, den 10.03.2003 LS

Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Anregungen am 26.03.2003 als Satzung beschlossen worden.

gez. Kleemann
Bürgermeister

Bad Salzuflen, den 09.05.2003 LS

Plananzeige / Plangenehmigung

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 25.04.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

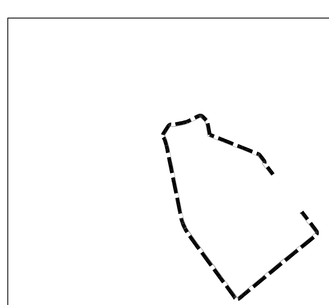
gez. Oberweis
Techn. Beigeordneter

Bad Salzuflen, den 10.05.2003 LS

STADT BAD SALZUFLEN

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 0188
"Heidestraße/Pohlmannstraße"
Ortsteil Bad Salzuflen



Maßstab 1:5000