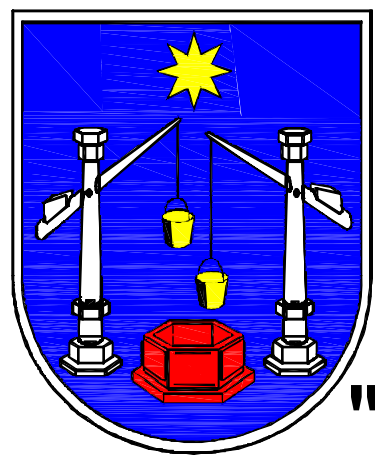


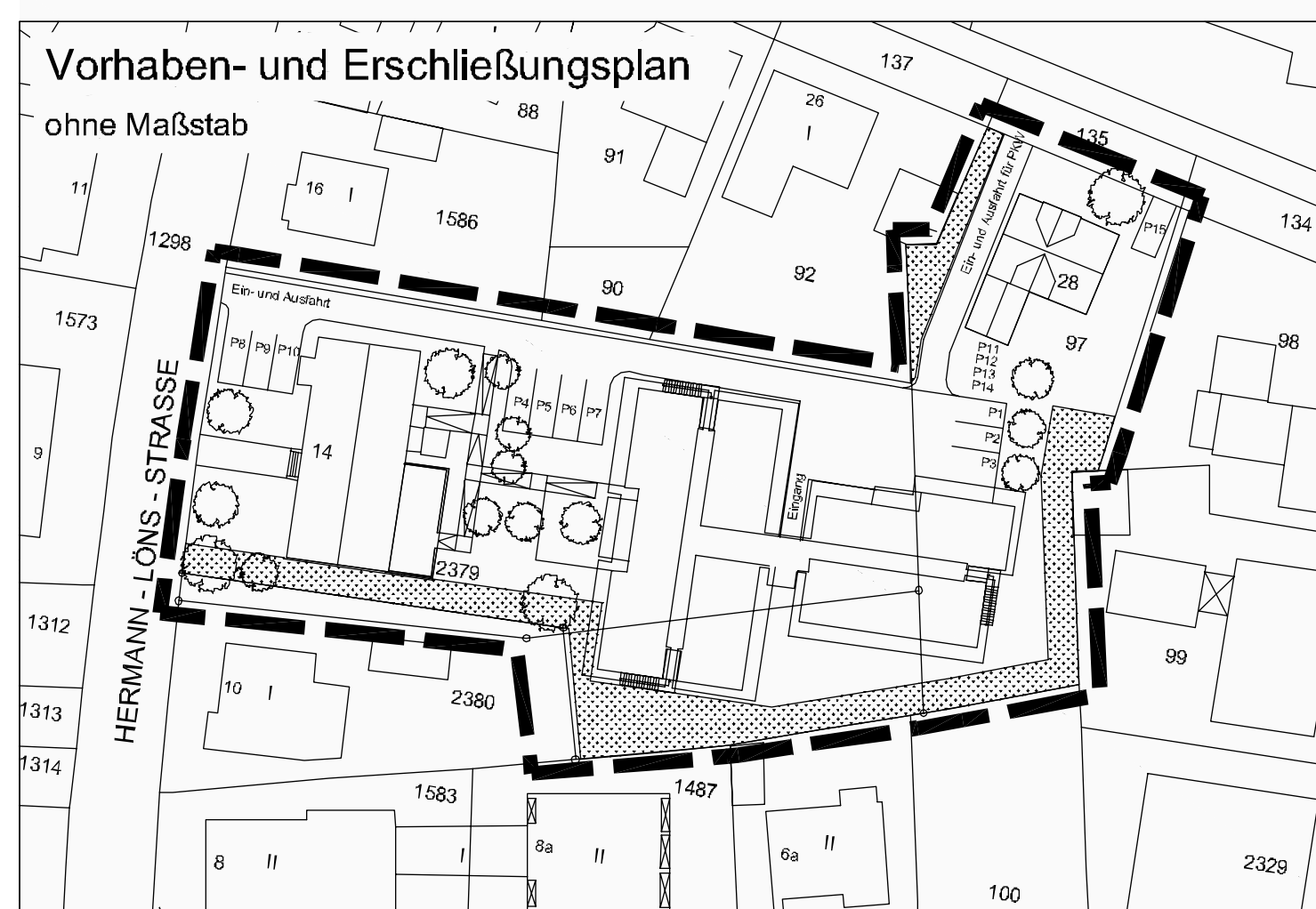
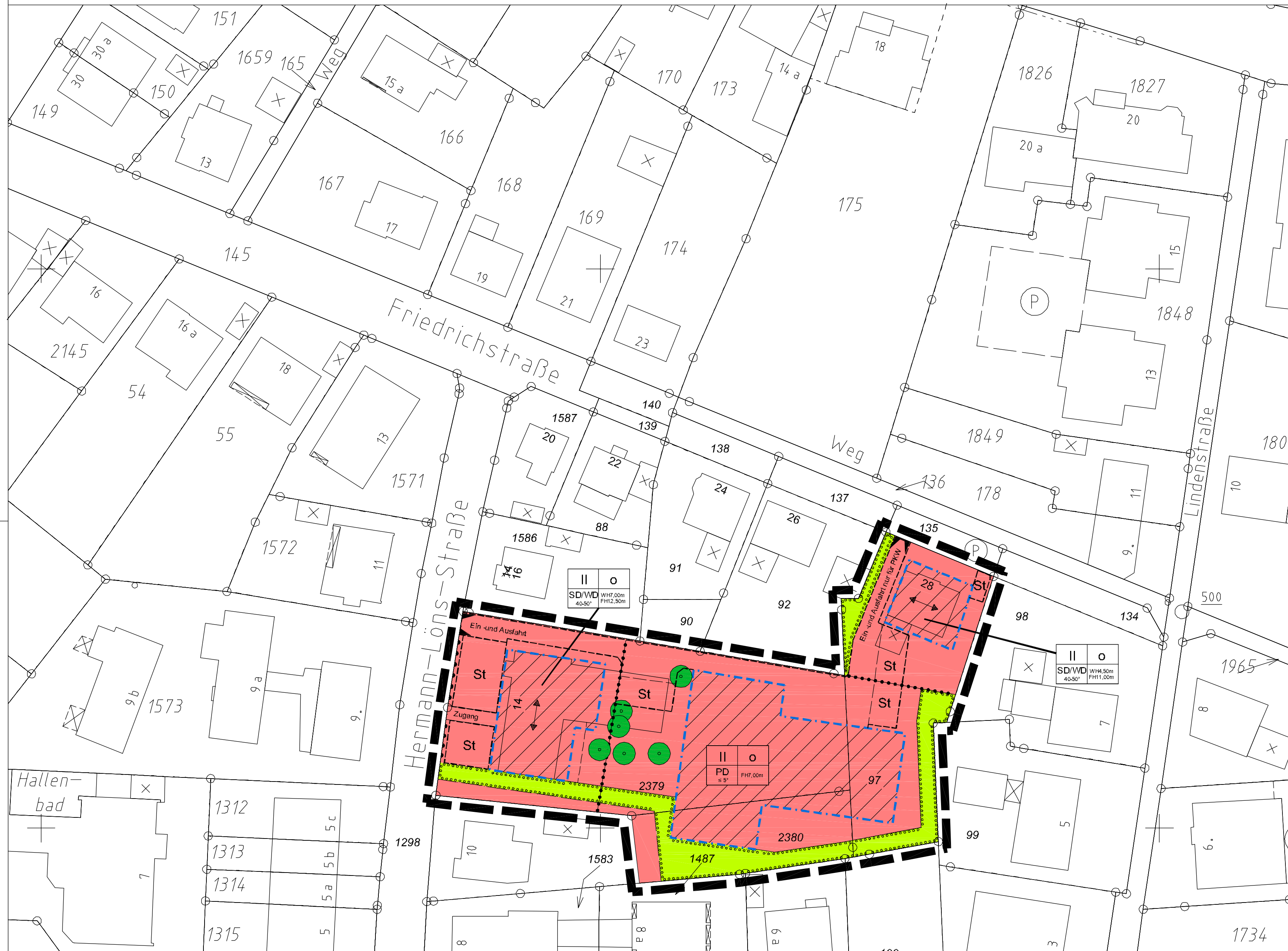


STADT BAD SALZUFLEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 0142 V

"Wohnanlage Hermann-Löns-Straße" Ortsteil Bad Salzuflen

Norden



Erläuterungen

Lage des Geltungsbereiches: Südlich der Friedrichstraße, östlich der Hermann-Löns-Straße
Bad Salzuflen
Gemarkung: Bad Salzuflen
Flur: 24
Flurstücke: 97, 2379 und 2380 (tlw.)
Größe des Geltungsbereiches: 0,36 ha
Maßstab im Original: 1 : 500
Der Vorhabenbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO**
Gebiet für Wohngebäude und für Anlagen sozialer und gesundheitlicher Zwecke
- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 BauNVO**
II zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. max. WH 7,00 m
maximale Wandhöhe - max. WH -
z.B. max. FH 12,50 m
maximale Firsthöhe - max. FH -
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB**
o offene Bauweise
Baugrenze gemäß § 23 (1) und (3) BauNVO
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
Hauptfirstrichtung, die eingetragene Stellung ist für den Hauptbaukörper verbindlich.
- Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB**
St Fläche für Zufahrten und Stellplätze
- Verkehrsflächen, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB**
Ein- und Ausfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 BauGB**
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
anzupflanzende Bäume
- Sonstige**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) BauNVO) - hier: Dachform/Dachneigung
mögliche Grundstücksteilung
- Sonstige gestalterische Planzeichen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**
z.B. PD Pultdach
z.B. SD/WD Satteldach/Walmdach
z.B. 40-50° Dachneigung

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO**
1.1 Gebiet für Wohngebäude und für Anlagen sozialer und gesundheitlicher Zwecke
Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 BauNVO**
2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16-20 BauNVO)
Zur Bestimmung der Grundflächenflächenzahl ist der gesamte Vorhabenbereich maßgebend.
Für die Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten ist die Überschreitung der Grundflächenzahl bis maximal 0,6 zulässig.
2.2 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16-19 BauNVO)
Zur Zahl der Vollgeschosse gelten die Eintragungen im Plan. Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt.
2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
Unterer Bezugspunkt gem. § 18 (1) BauNVO ist der Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche. Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe der baulichen Anlagen maßgebend.
Die maximalen Wandhöhen - max. WH - und die max. Firsthöhen - max. FH - der baulichen Anlagen sind jeweils im Plan eingetragen (Wandhöhe gem. § 6 (4) BauO NRW und gem. § 16 (2) Ziffer 4 BauNVO).
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB**
3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
Für das Plangebiet werden die maximal überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird.
- Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB**
4.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und Stellplätze auch auf den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffer 20, 25 BauGB**
5.1 Der erforderliche Umfang an externer Kompensationsfläche beträgt 1,367 Wertpunkte. Für den Nachweis der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird eine Fläche an der Bega im Flurstück 399, Flur 5, Gemarkung Ehrens - Breden zugeordnet.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
6.1 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Heckenpflanzen sind im Abstand von 1,00 - 1,50 m und Bäume im Abstand von 8,00 m zu pflanzen.
Für je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm in einem mindestens 6,00 qm großen Pflanzbeet zu pflanzen.
Alle Anpflanzungen sind in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der baulichen Anlagen abzuschließen.

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

- Dachformen**
1.1 Zur Bestimmung der Dachformen gelten die Eintragungen im Plan. Es sind Pultdächer bis 5° und Satteldächer / Walmdächer mit einer Dachneigung von 40 - 50° zulässig.
- Hinweise:**
1.0 **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 Stadt 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, Amelde 4, 32745 Detmold, Tel. 05231/9925-0, Fax 05231/9925-25, die zeitliche Möglichkeit einer Archäologischen Voruntersuchung einzuräumen.
2.0 **Quellenschutzverordnung**
Das Plangebiet liegt im Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung - Zone IIb. 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.
3.0 **Kampfmittelräumdienst**
Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
4.0 **Bodenaushub**
Gemäß § 4 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 25.05.2000 ist unbelasteter Bodenaushub so auszubauen, zwischenzulagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit Bauschutt, Bauschuttresten und anderen Abfallstoffen unterbleiben. Weiterhin soll Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Sollte dies nicht möglich sein, soll gem. Abs. 3 geprüft werden, inwieweit Bodenaushub über einen internen Massenausgleich bei parallelen Baumaßnahmen zu verwerten ist. (Abrissverfahren des Boden- und Bauschuttsortierung der Kreisverwaltung Lippe, Tel. 05231/62672 und 62665).
Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des Bebauungsplanes verbracht werden kann, ist nach § 4 Kreislaufwirtschafts- 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.

Verfahrensvermerke:

Verfahrensstand: Satzung
Fassung vom: 12.01.2007

Bad Salzuflen, den 12.01.2007

gez. Reeker

Amtsleiter

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.
Stand der Kartengrundlage vom 13.01.2007

Kreis Lippe, Fachbereich Vermessung und Kataster

Detmold, 13.01.2007

gez. i.A. Kruel

Kreisvermessungsamt

Planung

Projektbearbeitung und Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:
Planungsbüro
Drees & Huesmann
Bielefeld, den 12.01.2007

gez. J. Huesmann

Planverfasser

Aufstellungsbeschluss

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Bad Salzuflen vom 23.08.2006 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss ist am 30.08.2006 öffentlich bekanntgemacht worden.
Bad Salzuflen, den 15.02.2007

gez. Dr. Honsdorf

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 26.10. bis 27.11.2006 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 18.10.2006 öffentlich bekanntgemacht worden.
Bad Salzuflen, den 15.02.2007

gez. Oberweis

Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Anregungen am 07.02.2007 als Satzung beschlossen worden.
Bad Salzuflen, den 15.02.2007

gez. Dr. Honsdorf

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 22.02.2007 öffentlich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den 23.02.2007

gez. Oberweis

Techn. Beigeordneter

Belasteter Bodenaushub ist unter dem EAK-Abfallschlüssel 17 05 99 D1 "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.

5.0 Ausbau des Fernmeldenetzes

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich soll 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.

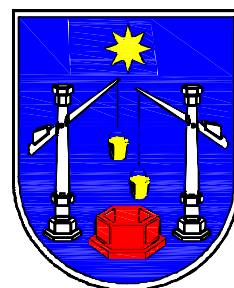
Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorordnung-PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818),
Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV NRW 2006 S. 615),
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S. 498),
Landeswassergesetz (LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 928), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S. 463),
Anmerkung:
Zuwerdungen gegen die gem. § 86 BauO NRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Fassetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauONRW als solche geahndet werden.

Planverfasser:

Drees & Huesmann
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
Tel. 05205.3230/6502
Fax 05205.22679
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de

Alle Zeichnungen, Entwürfe und Planunterlagen unterliegen dem Urheberrecht! Weitergabe, Vervielfältigung, Verwertung des Inhalts ist nur mit Zustimmung von DHP gestattet.



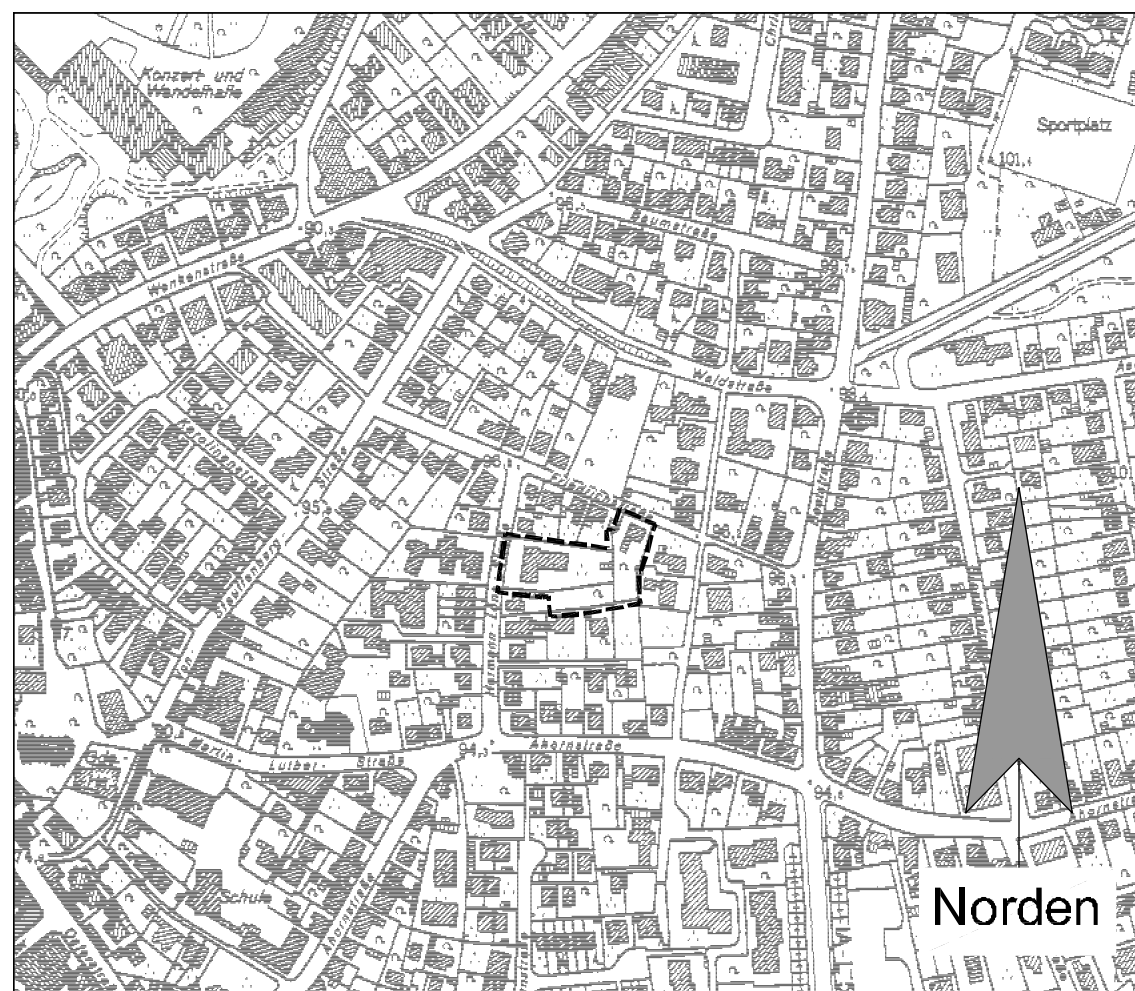
STADT BAD SALZUFLEN

Stadtplanungsamt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 0142 V

"Wohnanlage Hermann-Löns-Straße"

Ortsteil Bad Salzuflen



Kartengrundlage : Ausschnitt/Zusammensetzung/Vergößerung/Verkleinerung aus der Deutschen Grundkarte 1:5000
vervielfältigt mit Genehmigung des Kreises Lippe Fachbereich Vermessung und Kataster
N: U/P : 0542NR-125