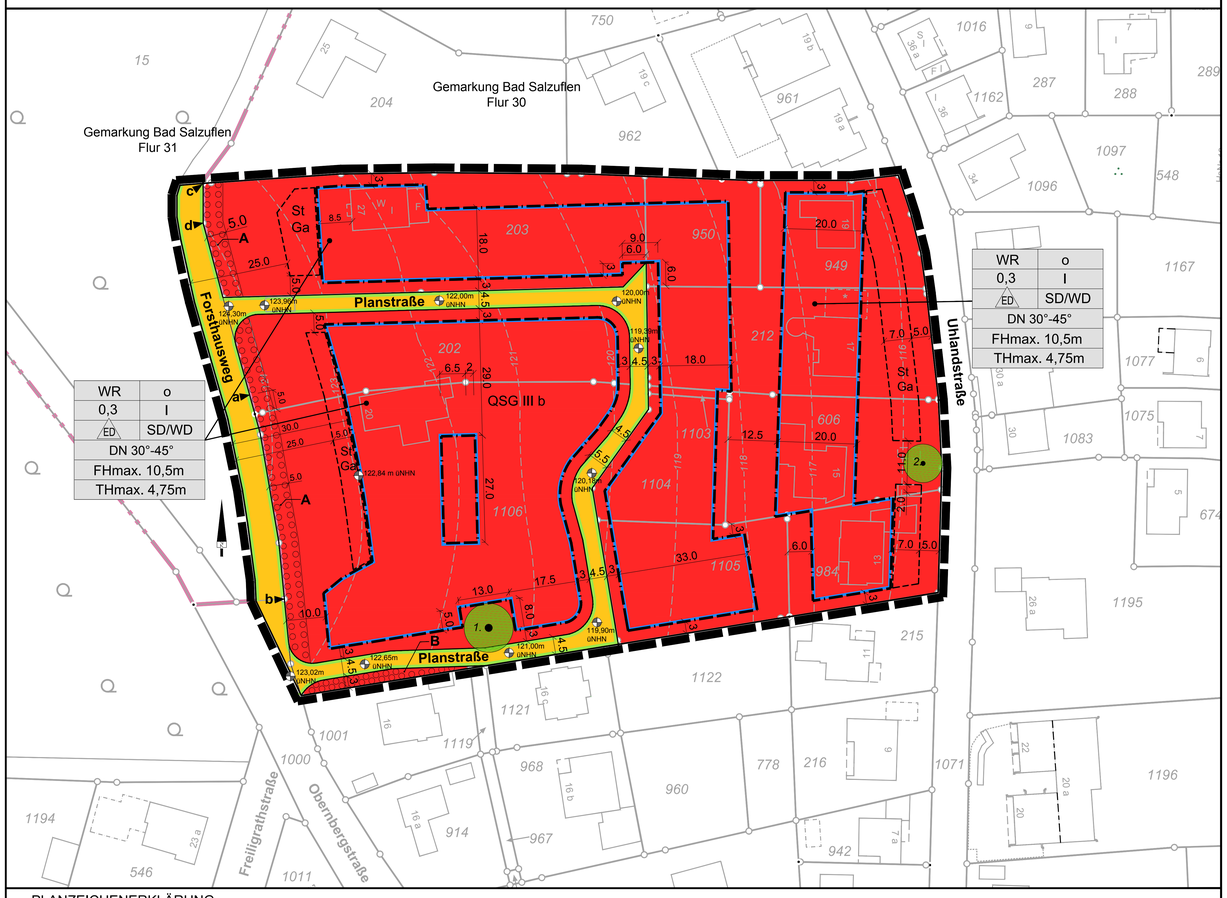
STADT BAD SALZUFLEN

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0116 "Uhlandstraße"
Ortsteil Bad Salzuflen



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO

Füllschema der Nutzungsschablone

WR	o	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
0,3	I	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Zahl der Vollgeschosse
ED	SD/WD	Hausform	Dachform
DN 30-45°		Dachneigung	
FHmax. 10,5m		maximale Firsthöhe	
THmax. 4,75m		maximale Traufhöhe	

GRZ: 0,3 — zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,3

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. I

FHmax 10,5 m — maximal zulässige Firsthöhe, z.B. 10,5 m

THmax 4,75 m — maximal zulässige Traufhöhe, z.B. 4,75 m

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

DN 30°-45° — zulässige Dachneigung

SD/WD — Sattel- / Walmdach

5. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zum Erhalt, zum Anpflanzen und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St — Stellplätze

Ga — Garagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

8. Nachrichtliche Übernahmen gemäß §9 Abs. 6 BauGB

QSG III b — Quellenschutzgebiet, Schutzzone III b

9. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer, z.B. 673

vorhandene Flurgrenze

vorhandenes Gebäude

topographisch erfasstes, nicht eingemessenes Gebäude

10,0 — Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 10,0 m

Höhenbezugspunkt mit Höhenangabe in m üNHN, z.B. 122,84 m

Höhenlinie

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

I Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.0 Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Reines Wohngebiet - WR -
gemäß § 3 BauNVO

Die Reinen Wohngebiete werden gemäß § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt:

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Nicht zulässig sind:
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2.0 Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO

2.1 Höhe baulicher Anlagen
Für die Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

Obere Bezugspunkte
- Traufhöhe: Die Traufhöhe ist die traufseitige Wandhöhe gemessen von dem unteren Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut.
- Firsthöhe: Die Firsthöhe ist das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachfläche.

Ausnahmsweise kann eine geringfügige Überschreitung der zulässigen maximalen Trauf- und Firsthöhen für untergeordnete Bauteile, Dachaufbauten sowie installationstechnische Bauteile zugelassen werden.

Unterer Bezugspunkt
Der untere Bezugspunkt ist für Gebäude mit Erschließung über
- die Uhlandstraße:
  die Oberkante der Fahrbahnmitte der Uhlandstraße, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks.
- die Planstraße:
  die Oberkante der Fahrbahnmitte der Planstraße ge- messen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.
- den Forsthausweg:
  der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt (122,84 m ü. NHN).

2.2 Mindestgrundstücksgrößen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Grundstücke dürfen folgende Mindestgrößen nicht unterschreiten:
- 600 m^2 je Einzelhaus,
- 300 m^2 je Doppelhaushälfte.

2.3 Überschreitung der zulässigen Grundfläche
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

In den Reinen Wohngebieten darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 durch die Grundfläche von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

3.0 Bauweise
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO

Für die Reinen Wohngebiete wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

4.0 Fläche für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

In den Reinen Wohngebieten sind Stellplätze, Garagen und Carports ausschließlich in den überbaubaren Flächen und innerhalb der im Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gekennzeichneten Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Carports und Garagen müssen jedoch mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurücktreten.

Stellplätze sind zusätzlich im Vorgartenbereich (nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) zulässig. Insgesamt darf von den Vorgartenbereichen maximal 1/3 der Fläche für Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze befestigt werden.

5.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.

6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1 Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind in teilversiegelter Ausführung [z.B. sickerfähiges Pflaster (Verbundpflaster)] zu gestalten. Der Abflussbeiwert darf maximal 0,7 betragen.

6.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen bezüglich von Vogel- und Fledermausarten:
- Rodung und Räumung von Vegetationsflächen sowie Abbruch- und Umbauarbeiten sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle unvermeidbarer Flächeninanspruchnahmen außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen und Gebäuden, nur durchgeführt wird, wenn diese frei von einer Quartiernutzung sind.
- Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf die vorhandenen befestigten Flächen oder die zukünftig überbauten Bereiche zu beschränken.

7.0 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

7.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.1.1 Pflanzstreifen
Die Flächen zum Anpflanzen A und B sind mit standortgerechten heimischen Sträuchern und Bäumen der beigefügten Pflanzliste zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind innerhalb der Pflanzperiode, in der sie abgängig sind bzw. entfernt werden, zu ersetzen.
Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen A sind Grundstückszufahrten unzulässig mit Ausnahme folgender Bereiche:
- Zwischen den Punkten a und b sind zwei Zufahrten mit einer Breite von jeweils maximal 3,0 m zulässig.
- Zwischen den Punkten c und d ist eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 3,0 m zulässig.

7.1.2 Grundstücksbepflanzung
In den Reinen Wohngebieten ist pro Grundstück mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum der beigefügten Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

7.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume
Die zur Erhaltung zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der Pflanzperiode, in der sie abgängig sind bzw. entfernt werden, am zeichnerisch festgesetzten Standort zu ersetzen.
Für die Ersatzpflanzung der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind Bäume in der Qualität Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang 35 cm bis 40 cm zu verwenden. Für Baum Nr. 1 ist eine Eiche (Quercus) und für Baum Nr. 2 ein Tulpenbaum (Liriodendron tulipifera) als Ersatz zu pflanzen.

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

1.0 Fassadengestaltung / Materialien
Die Außenwände der Gebäude sind mit einem hellen Putz zu versehen oder in einem vergleichbar hellen Material herzustellen. Farb- und Materialkombinationen mit Stahl, Holz und Glas sind zulässig.

2.0 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind nur bis zu maximal 1/3 der Dachlänge zulässig.

3.0 Nebengiebel
Für Nebengiebel darf die festgesetzte Traufhöhe um max. 1,5 m überschritten werden. Nebengiebel dürfen insgesamt nicht mehr als 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

4.0 Einfriedungen
Bauliche Anlagen in Form von Zäunen und bepflanzten Zäunen sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig.
Bei der Anpflanzung von Hecken sind Gehölze der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

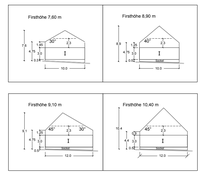
III Nachrichtliche Übernahmen
gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. Quellenschutzgebiet
Das Vorhaben liegt in der Zone III b des Quellenschutzgebietes „Bad Oeynhausen-Bad Salzuflen", festgesetzt mit Verordnung vom 16.07.1974.
Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

IV Hinweise

1. Höhe baulicher Anlagen

Die nachfolgende Systemquerschnitte dienen zur Erläuterung der festgesetzten Gebäudehöhen.
Beispielhafte Systemschnitte:



2. Verstöße gegen gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

3. Kulturgeschichtliche Bodenfunde
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen - hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum Detmold, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231 9925-0, Fax.: 05231 9925-25 - anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen
Baumaßnahmen jedweder Art haben die DIN 18920 zum „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" sowie die Standards der RAS-LP-4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" (liegen beide im Fachdienst Stadtplanung und Umwelt der Stadt Bad Salzuflen zur Einsicht bereit) zu beachten.

5. Waldgefährdung durch Feuer
In einem Abstand von weniger als einhundert Meter vom Waldrand sind die Verbote des § 47 Abs. 1 des Landesforstgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesforstgesetz - LFoG) einzuhalten.

6. Bodenaushub
Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist gemäß § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 vorrangig stofflich zu verwerten. Dies kann über die Boden- und Bauschuttbörse NRW erfolgen (Internet-Adresse www.alois-info.de).
Belasteter Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Dabei sind die Vorgaben des KrWG sowie dessen untergesetzlichen Regelwerke, insbesondere die Verordnungen über Verwertungs- und Entsorgungsnachweise (Nachweisverordnung) vom 20.10.2006 in der derzeitig gültigen Fassung zu beachten.

V Planüberlagerung

Mit Rechtskraft der 2. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 0116 „Uhlandstraße", Ortsteil Bad Salzuflen, soweit diese von der 2. Änderung überdeckt werden, überlagert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 0116 „Uhlandstraße", die nicht durch die 2. Änderung überdeckt werden, gelten weiterhin.

Pflanzliste

Für die festgesetzten Bepflanzungsvorgaben sind die Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.

Sträucher
Qualität 2x verschult; Größe mind. 60-100 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Gemeine Hundsrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix cineria	Aschweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Heister
Qualität 2x verschult; Größe mind. 100-150 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Hochstämme
Qualität 2x verschult (Hainbuche 3x verschult); Größe Stammumfang mind. 10-12 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);

§ 86 der 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 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966).

Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

Verfahren

Fachdienst Stadtplanung und Umwelt
Fassung vom 01.02.2018
Stadt Bad Salzuflen, den 16.02.2018 Fachdienstleiter(in): gez. Niebuhr
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Katasternachweis
Die Darstellung des ausgewiesenen Zustandes innerhalb des Planungsgebietes 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 Juli 2016 — LS — Kreis Lippe, Fachbereich Geoinformation, Kataster, Immobilienbewertung, Detmold, 8.02.2018 — gez. Funke, Kreis Lippe

Aufstellungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Bad Salzuflen vom 14.02.2017 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss ist am 27.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den 08.03.2018 — LS — gez. Dr. Thomas, Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 09.10.2017 bis 08.11.2017 einschließlich, öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 25.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den 08.03.2018 — LS — gez. Zimmermann, Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Stellungnahmen am 07.03.2018 als Satzung beschlossen worden.
Bad Salzuflen, den 08.03.2018 — LS — gez. Dr. Thomas, Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 26.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den 18.04.2018 — LS — gez. Zimmermann, Techn. Beigeordneter

h+t Hempel + Tacke GmbH
■ planen ■ beraten ■ bewerten
Am Stadttholz 24-26 ■ 33609 Bielefeld
Fon 0521-55 73 55 50 ■ Fax 0521-55 73 55 55
info@hempel-tacke.de

STADT BAD SALZUFLEN

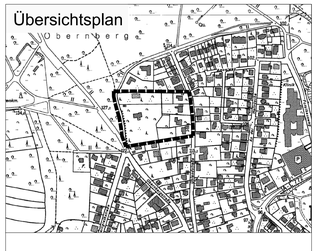
Fachdienst Stadtplanung und Umwelt

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0116 "Uhlandstraße", Ortsteil Bad Salzuflen

Lage des Geltungsbereiches: Gemarkung Bad Salzuflen, Flur 30 und 31
Größe des Geltungsbereiches: ca. 21.200 m^2

Planzeichnung — Maßstab 1:500

Übersichtsplan



Kartengrundlage : Deutsche Grundkarte Maßstab 1:5000