

Textliche Festsetzungen und Hinweise

I Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.0 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Das allgemeine Wohngebiet (WA) wird gemäß § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt:

zulässig sind:

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

ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 (3) Nr. 1 BauNVO)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 (3) Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 (3) Nr. 3 BauNVO)

nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe (§ 4 (3) Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO)

2.0 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Das Mischgebiet wird gemäß § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt:

zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 6 (2) Nr. 1 BauNVO)
- Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 (2) Nr. 2 BauNVO)
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 (2) Nr. 3 BauNVO)
- sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 (2) Nr. 4 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 (2) Nr. 5 BauNVO)

nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe (§ 6 (2) Nr. 6 BauNVO)
- Tankstellen (§ 6 (2) Nr. 7 BauNVO)

- Vergnügungsstätten (§ 6 (2) Nr. 8 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 6 (3) BauNVO)

3.0 Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO

Das Kerngebiet wird gemäß § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO wie folgt gegliedert und eingeschränkt:

zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 7 (2) Nr. 1 BauNVO)
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 7 (2) Nr. 2 BauNVO)
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (§ 7 (2) Nr. 3 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 7 (2) Nr. 4 BauNVO)
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 7 (2) Nr. 6 BauNVO)
- sonstige Wohnungen sind erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig (§ 7 (2) Nr. 7 BauNVO)

nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten (§ 7 (2) Nr. 2 BauNVO)
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 (2) Nr. 5 BauNVO)
- Ausnahmen gemäß § 7 (3) Nr. 1 BauNVO – Tankstellen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 5 BauNVO fallen

4.0 Grundflächenzahl (GRZ)

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 das Grundstück lediglich unterbaut wird, auf die Grundflächenzahl mitanzurechnen. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in Satz 1 genannten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO um 0,1 ist zulässig.

5.0 Stellplätze, Garagen, Carports

5.1 Stellplätze, Garagen und offene Garagen (Carports) sind nur innerhalb der überbau-

baren Fläche, den seitlichen Abstandsflächen oder auf den festgesetzten Flächen zulässig.

5.2 Ausnahmsweise können notwendige Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn eine Anordnung gem. den Festsetzungen auf dem Grundstück nicht möglich ist.

5.3 Begrünung von Stellplatzflächen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Pro 6 Stellplätze ist ein heimischer standortgerechter großkroniger Laubbaum anzupflanzen: Stammumfang mind. 20 cm, Hochstamm der Arten, wie Ahorn, Eiche, Linde o.a. Für die Einzelbäume ist eine Baumscheibe von 2,00 x 2,00 m einzurichten. Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen.

6.0 Vorgärten

6.1 Vorgärten sind die Flächen, die zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze / Baulinie bis zu einer max. Tiefe von 5 m parallel zur Straße verlaufen.

6.2 Vorgärten dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nur zu 30 % der gesamten Fläche versiegelt werden, soweit diese Flächen nicht für die Anlage von Stellplätzen festgesetzt sind. Zufahrten sind erforderlichenfalls mit Rasengittersteinen oder großfugiger Pflasterung herzustellen.

6.3 Die nicht befestigten Flächen sind zu begrünen und mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Bepflanzungsmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen.

7.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Auf den festgesetzten Flächen sind heimische Laubbäume (wie z.B. Ahorn, Eberesche, Weißdorn) und/oder heimische Sträucher (z.B. Feldahorn, Haselnuss, Heckenkirsche, Traubenkirsche, Ohrweide, Eberesche) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen.

8.0 Liste der zu erhaltenen Bäume (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

- 1 Platane
- 2 Birke
- 3 Esche
- 4 Hainbuche

Die erhaltenswerten Bäume sind gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu erhalten und zu

pflegen. Abgängige Pflanzen sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

9.0 Sichtdreiecke

In den in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecken sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig. Einfriedigungen, Hecken und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

10.0 Zuordnung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Den Bauflächen wird zum Ausgleich der geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft eine von der Stadt Bad Salzuffen bereitgestellte Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet. Es handelt sich um eine Teilfläche des Flurstücks 20, Flur 5, Gemarkung Ehrsen-Breden (große Königsmarsch) in einer Größe von ca. 48.960 qm. Für das errechnete Ausgleichsdefizit in Höhe von 20.691 Werteinheiten wird eine 4.138 qm große Ackerfläche in Feuchtgrünland umgewandelt. Der Ausgleichsfläche wird für das Mischgebiet anteilig (19,1% des Defizits der Werteinheiten) eine Fläche von 790 qm = 3.950 WE und für das Kerngebiet anteilig (80,1% des Defizits der Werteinheiten) von 3.348 qm = 16.740 WE zugeordnet.

Die Maßnahmen werden gemäß § 135a Abs. 3 BauGB von der Stadt Bad Salzuffen an Stelle und auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke durchgeführt.

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

Werbeanlagen

1. Soweit Werbeanlagen und Warenautomaten den bauordnungsrechtlichen Vorschriften entsprechen, müssen sie darüber hinaus in Anzahl, Größe, Art und Form auf das Ortsbild Rücksicht nehmen, sowie sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung dem Bauwerk unterordnen, an dem sie angebracht werden.

Werbeanlagen und Warenautomaten dürfen wesentliche Teile der Fassade nicht verdecken oder überschneiden.

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. Werbe-

- anlagen mit senkrecht untereinander stehenden Buchstaben dürfen nicht verwendet werden. Je Hausfassade ist jeweils nur eine Werbeanlage, für mehrere Geschäfte sind in einem Haus höchstens zwei Flachwerbeanlagen zulässig.
3. Schlichte Kragtransparente und Krag Schilder sind nur ausnahmsweise bis zu einer Größe von insgesamt 0,35 qm (beidseitig) gestattet. Sie müssen unbeleuchtet sein.
 4. Werbeanlagen haben mind. 15 cm Abstand zur Unterkante von Fenstern des ersten Obergeschosses einzuhalten, darüber sowie an nicht der Straße zugewandten Giebelwänden, an Einfriedungen, Außentreppen, Balkonen, auf privaten Grünflächen und auf Dächern, sind sie nicht zugelassen. Wichtige Gestaltungselemente der Fassade dürfen nicht verdeckt werden. Außerdem haben die Werbeanlagen zu sonstigen Gestaltungselementen und Bauteilen der Fassaden einen ausreichenden Abstand einzuhalten.
 5. Auf den Fassaden sind Schaukästen nur zulässig für gastronomische Betriebe zum Zwecke des Speise- und Getränkekartenaushanges bis zu einer Größe von 30 cm x 45 cm und einer Tiefe von 8 cm.
 6. Frei aufgestellte Fahnen zu Zwecken der Werbung sind unzulässig.

III Erhaltungssatzung gemäß § 172 ff BauGB

1. **Örtlicher Geltungsbereich**
Diese Satzung gilt in den so gekennzeichneten Bereichen des Bebauungsplans.
2. **Erhaltung baulicher Anlagen**
Im örtlichen Geltungsbereich dieser Satzung kann die Genehmigung für Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen aus den in Abs.3 genannten Gründen versagt werden.
Von der Genehmigung ausgenommen sind innere Umbauten und innere Veränderungen von baulichen Anlagen, die das äußere Erscheinungsbild nicht berühren. Diese Satzung gilt auch für solche Vorhaben, die nach Landesrecht genehmigungsfrei sind.
3. **Neu zu errichtende Gebäude**
innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung gem. § 172 ff BauGB für den Bereich dieses Bebauungsplanes sind bezüglich ihrer äußeren Gestaltung an die

vorhandene Bebauung in Maßstab, Fassaden- und Fenstergliederung sowie in Farbgebung anzupassen.

4. **Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll,**
 1. weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägt oder
 2. weil sie von städtebaulicher, insbesondere stadt- und baugeschichtlicher oder baukünstlerischer Bedeutung ist.Als Teile baulicher Anlagen gelten auch Einfriedungen und Stützmauern.
Die Genehmigung erteilt gem. § 173 BauGB die Baugenehmigungsbehörde (untere Bauaufsicht) im Einvernehmen mit der Gemeinde.
5. **Ordnungswidrigkeit**
Ordnungswidrig handelt, wer ein Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne Genehmigung abbricht oder ändert (§ 213 Abs. 1, Ziff. 4 BauGB).

IV Hinweise

1. **Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen**
Die Darstellung der Aufteilung der Straßenverkehrsfläche und die dargestellte Gestaltung der öffentlichen Grünfläche (Ausnahmen: Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB) hat lediglich hinweisenden Charakter.
2. **Quellenschutzverordnung**
Für den Planbereich findet die Quellenschutzgebietsverordnung „Bad Oeynhäusen – Bad Salzuflen“ vom 16.07.1974 (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286 – 292) Anwendung. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Zone III b (QSG III b) festgelegt. Weitere Einzelheiten sind der Quellenschutzgebietsverordnung zu entnehmen.
3. **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 erhalten.

Vor Beginn der Erdarbeiten ist dem Lippischen Landesmuseum Detmold, Ameide 4, 32745 Detmold, Tel.: 05231/9925-0, Fax.: 05231/9925-25, die zeitliche Möglichkeit einer archäologischen Voruntersuchung einzuräumen.

4. **Kampfmittelräumdienst**

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

5. **Bodenaushub**

Bodenzwischenlagerungen, Baustelleneinrichtungen und Fahrwege im Plangebiet sollten zum Schutz des Bodens auf die später zu befestigenden Flächen beschränkt werden.

Gemäß § 4 (2) der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 29.5.2000 ist unbelasteter Bodenaushub so auszubauen, zwischen zu lagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben.

Gemäß § 4 (3) sollte 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.alois.de. Alle Angebote oder Nachfragen können auch kostenlos über die Gewerbeabfallberatung der Kreisverwaltung Lippe (Tel.: 05231 – 62-665 und 62-669) eingegeben oder vorhandene Angebote oder Nachfragen abgerufen werden.

Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des B-Plangebietes 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.

6. **Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten**

Bei den Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten besonders zu achten. Werden Abfälle oder kontaminierte Böden angetroffen (z.B. Behälter, Schlämme, geruchlich oder farblich auffällige Materialien), so ist das Fachgebiet 4.5 des Kreises Lippe als untere Bo-

denschutz und Abfallwirtschaftsbehörde einzuschalten. Der Aushub ist fachgerecht zu verwerten bzw. zu entsorgen. Beim Fachgebiet 4.5 des Kreises Lippe ist ein Entsorgungsnachweis vorzulegen.

7. **Verstöße gegen gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW**

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NRW vorgenommenen gestalterischen Festsetzungen werden gemäß § 84 (1) BauO NRW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

V Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

QSG III b Heilquellenschutzgebiet Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen

Für das Plangebiet 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 b festgelegt wurde.