

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellenunzulässig (gemäß § 1 (6) BauNVO).
2. Garagen und Carports sind innerhalb von Vorgärten unzulässig (gemäß § 12 (6) BauNVO).
3. Stellplätze, private Zuwege sowie Fuß- und Radwege sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
4. Innerhalb der durch  gekennzeichneten Wohngebiete müssen an nach Osten, Norden und Süden ausgerichteten Wänden die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ein Mindestschalldämmmaß von $R'_{w, res} = 35$ dB entsprechend DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" aufweisen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).
5. Je 4 innerhalb eines Grundstückes angelegte Stellplätze ist im Bereich dieser Stellplätze mindestens ein heimischer standortgerechter großkroniger Laubbaum als Hochstamm (Stammumfang 18-20 cm) anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die Bäume sind in einem offenen Pflanzbeet zu pflanzen (Pflanzfläche mindestens 6,0 m²) (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
6. Garagen und Carports sind mit standortgerechten Rankgewächsen zu begrünen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
7. Je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer und standortgerechter Baum (Stammumfang 18-20 cm) anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
8. Vorgärten sind die Flächen, die gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche bis zu einer Tiefe von 5,0 m parallel zur Straße verlaufen. Vorgärten dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB einschließlich der Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen insgesamt nur zu max. 30 % befestigt werden.

9. Anpflanzungen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind spätestens in der übernächsten auf den Beginn einer Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode abzuschließen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB).

10. Zuordnung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB
Dem Baugebiet wird zum Ausgleich der geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft eine von der Stadt Bad Salzuflen bereitgestellte Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet. Es handelt sich um eine Teilfläche von 810 qm des Flurstücks 397, Flur 5, Gemarkung Grastrup-Hölsen (Uferstreifen entlang des Rhen- und Sudbaches) und eine Teilfläche von 3.451 qm des Flurstücks 399, Flur 5, Gemarkung Grastrup-Hölsen (Uferstreifen entlang des Rhenbaches).

Für das errechnete Ausgleichsdefizit in Höhe von 17.043 Werteeinheiten wird eine 4.261 qm große Ackerfläche umgewandelt und mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen (Sträucher und Heister) bepflanzt.

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

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

- 11.1 Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 25° - 48° zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Carports, Flachdachgaragen und Wintergärten sind hiervon ausgenommen.
- 11.2 Dachaufbauten sind als Einzelgauben oder als Gesamtgaube zulässig, wobei die Summe der Breiten 1/2 der Firstlänge nicht überschritten werden darf. Die Dachaufbauten müssen mindestens 1,25 m vom Ortgang der Dächer entfernt beginnen. Die seitliche Höhe der Dachaufbauten darf 2,10 m ab Oberkante Geschoßdecke bis Oberkante Rähm nicht überschreiten. Bei Gauben müssen im Brüstungsbereich mind. 3 Dachpfannen sichtbar sein.
Dachgauben in Dächern unter 40° Neigung sind flach abzudecken. Dachgau-

ben in Dächern über 40° Neigung sind wahlweise - aber einheitlich - flach oder nur durch Giebel oder Schleppe abzudecken. Dachgauben zur Belichtung eines Dachraumes oberhalb der Kehlbalkenlage sind ausgeschlossen. Geschlossene Außenwandflächen neben den äusseren Fenstern einer Dachgaube sind ausgeschlossen. Dachgauben innerhalb der Dachfläche von Einzel- und Doppelhäusern und Hausgruppen sind mit einer einheitlichen Brüstungs- und Abschlußhöhe auszuführen.

- 11.3 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.
- 11.4 Feste Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen dürfen maximal 0,80 m über fertiger Erschließungsstraße bzw. Geländeoberkante hoch sein. Dies gilt nicht für Hecken und sonstige pflanzliche Einfriedungen aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen.

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Heilquellenschutzgebiet

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.

Hinweise

1. Beseitigung des Niederschlagswassers

Je m² Baugrundstücksfläche ist von einer maximal zulässigen Abflussmenge des Niederschlagswassers von 0,000611 Liter je Sekunde und m² auszugehen. Das entspricht bei einem 500 m² großen Grundstück einer Menge von 0,31 l je Sekunde. Je m² Baugrundstücksfläche ist ein Speicherraum für Niederschlagswasser von mindestens 11,41 Litern anzulegen. Das entspricht bei einem 500 m² großen Grundstück einem Speichervolumen von 5,71 m³.

2. Wassergefährdende Stoffe

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen in Anlagen von einem Fassungsvermögen von mehr als 300 l unterliegen aufgrund der Lage des Plangebietes in der Zone IIIb des Quellenschutzgebietes "Bad Oeynhausen/Bad Salzuflen" einer Genehmigungspflicht. Unterirdische Anlagen mit einem Fassungsvermögen von insgesamt mehr als 25.000 l bzw. oberirdisch mehr als 50.000 l sind verboten.

3. Erdarbeiten

Der Beginn von Erdarbeiten ist dem Westfälischen Museum für Archäologie, Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 33756 Detmold, schriftlich mindestens 8 Wochen im Voraus anzuzeigen.

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. 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 Entdeckungstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten. Der Landschaftsverband Westfalen - Lippe weist darauf hin, dass der Beginn der Erdarbeiten dem Westfälischen Museum für Archäologie, Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 33756 Detmold, schriftlich mindestens 8 Wochen im Voraus anzuzeigen ist, um archäologische Fundplätze, wie sie im Umfeld des Plangebietes bekannt sind und um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.

6. Bodenaushub

Gemäß § 4 Abs. 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. 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.alois.de.)

Alle Angebote oder Nachfragen können auch kostenlos über die Gewerbeabfallberatung der Kreisverwaltung Lippe (Tel.: 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.

7. Ausbau des Fernmeldenetzes

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH und der Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Planbereich unserem Produktionsbüro Bielefeld, Philipp-Reis-Platz 1 in 33602 Bielefeld mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

8. Verstöße gegen gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauONW

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