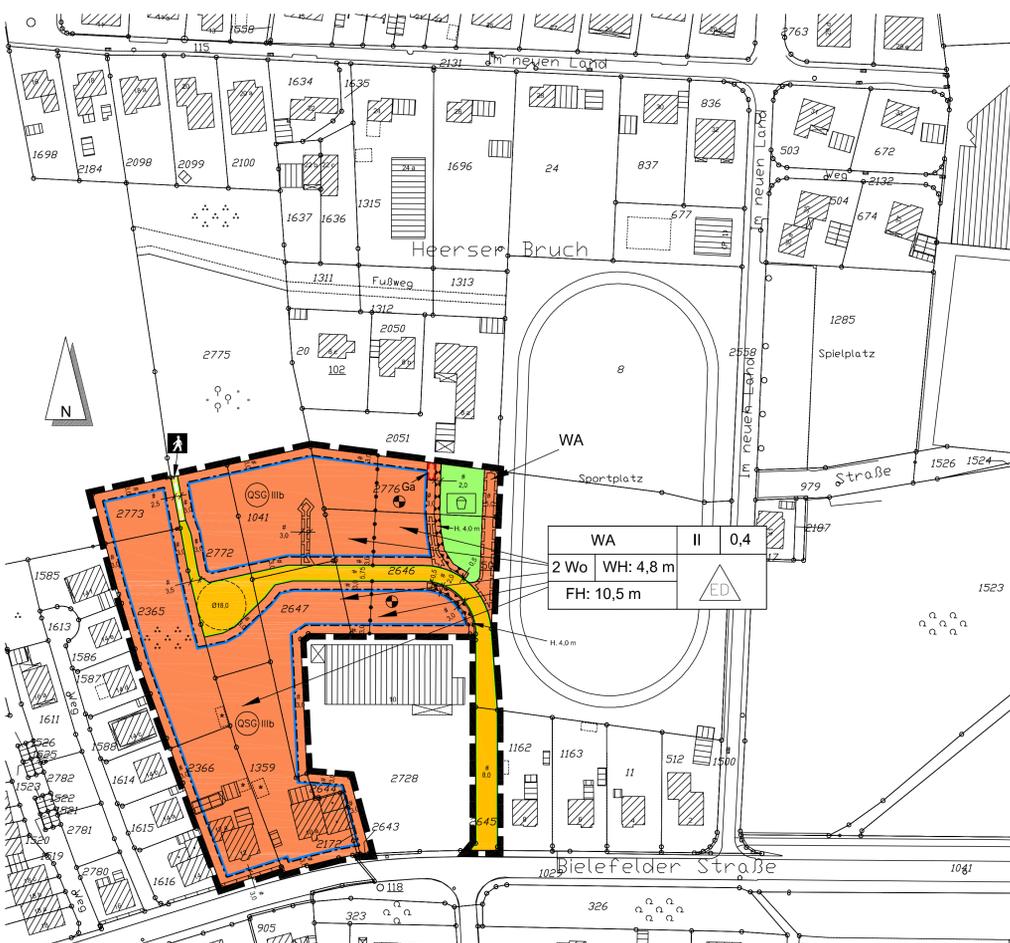




# STADT BAD SALZFLÖTEN

## Bebauungsplan Nr. 1023 "Heerser Bruch" Ortsteil Werl - Aspe



**Bestandsangaben**

	Flurstücksgrenze		Vorhandenes Wohngebäude ggflr. mit Hausnummer
	ggfl. Flurstücksgrenze		Vorhandenes Nebengebäude
	Flurgrenze		Geschossigkeit, z.B. I
	Gemarkungsgrenze		noch nicht eingemessen
	Höhelinie		

### Erläuterungen:

**Lage des Geltungsbereiches (s. Übersichtspl.):**  
Der Planbereich befindet sich im Südwesten der Stadt nördlich der Bielefelder Straße im Ortsteil Werl - Aspe.

**Gemarkung:** Werl-Aspe, Flur 3  
**Größe des Geltungsbereiches:** ca. 1,4048 ha  
**Katastergrundlage:** Kataster Maßstab 1:1000

### Planzeichen

#### I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

**1. Art der baulichen Nutzung:**  
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)**

- 0,4** Grundflächenzahl-GRZ (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
- 2 Wo** Anzahl der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauNVO)
- WH: 4,8 m** max. zulässige Wandhöhe der baulichen Anlagen, (Wandhöhe gem. BauNVRW gemessen ab Oberkante ausgebauter Strassenoberkante oder ab der zum Grundstück gehörende Zuwegung) (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO/§ 6 (4) BauONRW),
- FH: 10,5 m** max. zulässige Höhe (Firsthöhe bzw. Oberkante Dach) der baulichen Anlagen gemessen ab Oberkante ausgebauter Strassenoberkante oder ab der zum Grundstück gehörende Zuwegung (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO/§ 6 (4) BauONRW),
- H. 4,0 m** Höhe der Lärmschutzanlage über Oberkante Sportplatz (Flurstücknr. 8 und 9)

#### 3. Bauweise, überbaubare Fläche

- Offene Bauweise: nur Einzel und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

#### 4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußweg

#### 5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung
- Spielplatz

#### 6. Sonstige Planzeichen

- Fläche für Garage (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, Versorgungssträger und der Stadt zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwand) (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) BauNVO)

### Textliche Festsetzungen

- Innere der Allgemeinen Wohngebiete sind -sonstige nicht ständige Gewerbebetriebe -Anlagen für Verwaltungen - Gartenbaubetriebe - Tankstellen unzulässig (§ 1 (6) BauNVO).
- Garagen und Carports sind innerhalb von Vorgärten unzulässig (§ 12 (6) BauNVO).
- Stellplätze, private Zuwege sowie Fuß- und Radwege sind mit wasserundurchlässigen Materialien anzulegen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- Innerhalb der durch gekennzeichneten Wohngebiete müssen an nach Osten, Norden und Süden ausgerichteten Wänden die Außenbauteile von Außenhinterhöfen ein Mindestschallmaß von R<sub>w, res</sub> = 35 dB entsprechend DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" aufweisen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).
- 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) (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
- Garagen und Carports sind mit standortgerechten Rankgewächsen zu begrünen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
- Je angefangene 500 m² Baugrundstückfläche ist mindestens ein einheimischer und standortgerechter Baum (Stammumfang 18-20 cm) anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
- 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 (1) Nr. 20 BauGB einschließlich der Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen insgesamt nur zu max. 30 % befestigt werden.
- Anpflanzungen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind spätestens in der Übermachten auf den Beginn einer Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode abzuschließen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).
- Zuordnung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)**  
Dem Baugebiet wird zum Ausgleich der geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft eine von der Stadt Bad Salzflöten 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 Grastrop-Hölsen (Uferstreifen entlang des Ribben- und Sobachse) und eine Teilfläche von 3.451 qm des Flurstücks 399, Flur 5, Gemarkung Grastrop-Hölsen (Uferstreifen entlang des Ribbenbaches).

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

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

#### 11. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauNVO)

- Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 25° - 48° zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Carports, Flachdachgaragen und Wintergärten sind hiervon ausgenommen.
- 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 Ortsgang der Dächer entfernt beginnen. Die seitliche Höhe der Dachaufbauten darf 2,10 m ab Oberkante Geschosdecke bis Oberkante Rahm nicht überschreiten. Bei Gauben müssen im Bräunungsbereich mind. 3 Dachsparren sichtbar sein. Dachgauben in Dächern unter 40° Neigung sind fach abdecken. Dachgauben in Dächern über 40° Neigung sind wahlweise - aber einheitlich - flach oder nur durch Giebel oder Schleppe abdecken. Dachgauben zur Belichtung eines Dachraumes oberhalb der Kehlbalkenlage sind ausgeschlossen. Geschlossene Außenwände 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.
- Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbung) dürfen nur in Form von Einzelbuchstaben in einer max. Schriftgröße von 0,40 m angebracht werden. Die Gesamtlänge der Buchstaben hat sich der Hausgestaltung anpassen. Werbeanlagen mit senkrecht untereinanderstehenden Buchstaben dürfen nicht verwendet werden.
- 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.

#### III. Hinweise

- Beseitigung des Niederschlagswassers**  
Je m² Baugrundstückfläche ist von einer maximal zulässigen Abflussmenge des Niederschlagswassers von 0,000811 Liter je Sekunde und m² auszugehen. Das entspricht bei einem 500 m² großen Grundstück einer Menge von 0,31 l je Sekunde. Je m² Baugrundstückfläche 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.
- 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 Salzflöten" einer Genehmigungspflicht. Unterirdische Anlagen mit einem Fassungsvermögen von insgesamt mehr als 25.000 l bzw. oberirdisch mehr als 50.000 l sind verboten.
- Erdarbeiten**  
Der Beginn von Erdarbeiten ist dem Westfälischen Museum für Archäologie, Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag Lippisches Landesmuseum, Amelsde 4, 33756 Detmold, schriftlich mindestens 8 Wochen im Voraus anzuzeigen.
- Kampfmittelräumdienst**  
Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfindungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
- 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. 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, Amelsde 4, 33756 Detmold, schriftlich mindestens 8 Wochen im Voraus anzuzeigen ist, um archäologische Fundplätze, wie sie im Umfeld des Plangebietes bekannt sind und eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.
- Bodenaushub**  
Gemäß § 4 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 29.5.2000 ist unbelasteter Bodenaushub so auszubehauen, zwischen zu lagern und zu transportieren, das Vermischen mit Bauschutt, Baustoffabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleibt. 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 Massenaushub bei parallelen Baumaßnahmen zu verwenden ist. (Ablauf ist die Boden- und Bauschuttbörsen NRW unter der Internet-Adresse: www.alkois.de)  
Alle Angebote oder Nachfragen können auch kostenlos über die Gewerkeabteilung der Kreisverwaltung Lippe (Tel.: 05231 - 62-672 und 62-665) eingeben oder vorhandene Angebote oder Nachfragen abgerufen werden. Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des B-Planes 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. 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 Beseitigungsrichtlinie (Nachweisverordnung) vom 10.08.1996 sind grundsätzlich zu beachten.
- Ausbau des Fernmeldernetzes**  
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH und der Koordination mit dem Straßenbau und der 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.
- Verstöße gegen gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauNVO**  
Verstöße gegen die gemäß § 86 BauNVO vorgenommenen gestalterischen Festsetzungen werden gemäß § 84 (1) BauO NRW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

#### Rechtsgrundlagen:

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:  
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. 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)  
- BauNVO i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)  
- Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)  
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 11.12.2007 (GV. NRW. S. 708, 715)  
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514)

#### II. Nachrichtliche Darstellungen

**Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)**  
 Quellenschutzgebiet - Schutzzone III b Abkürzung = QSG III b

**Heilquellenschutzgebiet**  
Für das Plangebiet findet die Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzflöten vom 16. Juli 1974 (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286 - 292) Anwendung, wonach hier die Zone III b festgelegt wurde.

### Verfahren

Entwurf Fachdienst Stadtplanung und Umwelt  
Fassung vom 08.01.2009  
Stadt Bad Salzflöten, Fachdienstleiter: gez. Reeker  
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

**Katasternachweis**  
Die Darstellung des ausgewiesenen Zustandes innerhalb des Plangebietes 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 20. März 2008  
gez. I.A. Kruel  
Kreisvermessungsamt

**Planung**  
Projektbearbeitung und Ausarbeitung des Bebauungsplanes:  
Büro Keller - Büro für städtebauliche Planung  
Lothringer Straße 15, 30559 Hannover  
gez. Keller  
Planverfasser

**Aufstellungsbeschluss**  
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Bad Salzflöten vom 03.03.1998 aufgestellt worden.  
Der Aufstellungsbeschluss ist am 25.03.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Bad Salzflöten, den 24.02.2009  
gez. Dr. Honsdorf  
Bürgermeister

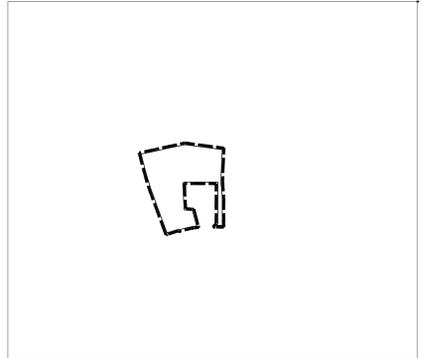
**Öffentliche Auslegung**  
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschlägig der Begründung gem. § 4a (3) BauGB verkürzt für die Dauer von drei Wochen vom 18.11.2008 bis 19.12.2008 einschließlich, öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 10.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Bad Salzflöten, den 24.02.2009  
gez. Oberweis  
1. Beigeordneter

**Satzungsbeschluss**  
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzflöten nach Prüfung der Anträge am 04.02.2009 als Satzung beschlossen worden.  
Bad Salzflöten, den 24.02.2009  
gez. Dr. Honsdorf  
Bürgermeister

**Bekanntmachung**  
Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 25.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Bad Salzflöten, den 26.03.2009  
gez. Oberweis  
1. Beigeordneter

**STADT BAD SALZFLÖTEN**  
Fachdienst Stadtplanung und Umwelt

### Bebauungsplan Nr. 1023 "Heerser Bruch" Ortsteil Werl - Aspe



Kartengrundlage: Ausschnitt / Zusammenfassung / Vergrößerung / Verkleinerung aus der Deutschen Grundkarte 1:5000 vervollständigt mit Genehmigung der Katasterbehörde des Kreises Lippe - vom 04.01.1999, Nr. 4/99