

Textliche Festsetzungen und Hinweise

I Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Das Urbane Gebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO sowie § 9 Abs. 3 BauGB wie folgt gegliedert:

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen
- Lagerplätze
- Verkaufsplätze, Ausstellungsplätze
- Parkplätze

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 9 (1) 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der dem Baugrundstück vorgelagerten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des Baukörpers. Sofern ein Baugrundstück an zwei Erschließungsstraßen unterschiedlicher Höhe angrenzt, gilt die jeweils höhere Oberkante der Fahrbahnmitte als unterer Bezugspunkt.

Die Traufhöhe TH ist definiert als die traufseitige Wandhöhe, gemessen von dem unteren Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Dachhaut.

Die maximale Gebäudehöhe GH ist definiert als Maß zwischen dem höchsten Punkt der Dachfläche und dem unteren Bezugspunkt.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

- 3.1. Geschlossene Bauweise (§ 22(3) BauNVO)
Zulässig sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand.
- 3.2. Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO)
Zulässig ist die geschlossene Bauweise mit der Maßgabe, dass der zeichnerisch durch Baulinie und Baugrenze festgesetzte Abstand zum nördlich des Geltungsbereich stehenden Baudenkmals Roonstraße 3 einzuhalten ist.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB i.V. m. § 12 (6) BauNVO)

- 4.1. Oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze im Erdgeschoss innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, sofern sie vollständig in den Hauptbaukörper integriert sind (z.B. Garagengeschoss).
 - 4.2. Ausnahmsweise können innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Tiefgaragen oberirdische Stellplätze zugelassen werden. Voraussetzung hierfür ist, dass es sich um Stellplätze handelt, die zur Deckung des auf dem Grundstück entstehenden Bedarfs dienen.
 - 4.3. Unterirdische Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche und innerhalb der zeichnerisch als Tiefgarage festgesetzten Fläche zulässig.
 - 4.4. Nebenanlagen über 30 cbm umbauter Raum sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- #### 5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)
- 5.1. Außenwohnbereiche in Form von Balkonen, Dachterrassen, Terrassen, Loggien o.ä. sind nur zur lärmabgewandten Seite zulässig.
 - 5.2. Passiver Schallschutz
Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden sind passive Maßnahmen (z.B. schallgedämmte Außenwände, Dächer, Fenster und Lüftungseinrichtungen) zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen.

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NRW) sind so auszuführen, dass sie entsprechend den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen folgende Schalldämmmaße aufweisen.

Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (gültig für ein Verhältnis $B_{\text{innen}}/B_{\text{außen}} = 0,8$)

Skizze	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Raumarten		
			Bettzimmer in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Berlinerbergungsschlitten, Überschlusräume u.ä.	Dürräume ¹⁾ u.ä.
oder $R_{\text{w,ext}}$ des Außenbauteils in dB					
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	50 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	55	50	45
7	VII	> 80	60	55	50

¹⁾An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

(Die Tabelle ist eine Auszug der DIN 4109, November 1989, Herausgeber: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.).

Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche III bis IV sind bei Schlafräumen schallgedämmte Lüftungsöffnungen vorzusehen, für eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern ist zu sorgen.

Es können Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch ein geeignetes Fachgutachten nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen.

Hinweis: Die genannten DIN-Normen können im Fachdienst Stadtplanung und Umwelt der Stadt Bad Salzuflen eingesehen werden.

II Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

1. Gestaltung der Dächer

- 1.1. Geneigte Dächer sind mit Dachpfannen (Dachziegel, Dachsteinen) in den Farben rot oder schwarz-braun einzudecken.
- 1.2. Für untergeordnete Bauteile (z.B. Anbauten, Vor- und Rücksprünge) sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig.
- 1.3. Dacheinschnitte sind nur an den von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seiten zulässig. Ausnahmsweise können an der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite Dachterrassen zugelassen werden.
- 1.4. Dachgauben und -einschnitte müssen zur seitlichen Außenwand mind. 1,50 m Abstand halten und dürfen auf einer

Traufseite keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen. Die Firsthöhe von Nebengiebeln und Dachaufbauten darf bis max. 1,00 m von unten an die Firsthöhe der Hauptbaukörper heranreichen.

1.5. Nebengiebel dürfen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf zusammen maximal die Hälfte der Traufhöhe der zugehörigen Dachfläche betragen.

1.6. Im Spitzboden sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig.

2. Werbeanlagen

- 2.1. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur mit einer maximalen Schrifthöhe von 40 cm zulässig. Sie haben von den Gebäudekanten mindestens 1,25 m Abstand zu halten.
- 2.2. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.3. Blink-, Wechsel-, oder Reflexbeleuchtung ist nicht zulässig.

III Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

QSG IIIb 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 IIIb festgelegt wurde.

Das Plangebiet liegt im Neubegrenzungs-vorschlag des Quellenschutzgebietes Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen im Randbereich der Zone B. Die Brüderstraße ist die Grenze zu den Zonen III und A.

IV Hinweise

1. Brunnen

Die Errichtung eines Brauchwasserbrunnens unterliegt - aufgrund der sensiblen wasserwirtschaftlichen Situation - einer Genehmigungspflicht durch den Kreis Lippe, FG 701. Die Ausführung der Arbeiten (Brunnenbohrung) darf erst nach Erteilung der entsprechenden Genehmigung erfolgen.

neues Planungsrecht überlagert.

2. Geothermie

Für den Bau und Betrieb von geothermischen Anlagen (Erdwärmesonden, Kollektoren etc.) ist eine eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. In wasserwirtschaftlich sensiblen Bereichen ist der Bau und Betrieb dieser Anlagen verboten. Die Genehmigungsfähigkeit dieser Anlagen ist daher vor Antragsstellung mit dem Kreis Lippe abzuklären.

3. Kulturgeschichtliche Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege - hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32745 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 die zeitliche Möglichkeit einer archäologischen Voruntersuchung einzuräumen.

2. Kampfmittelräumdienst

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

3. Bodenaushub

Bei dem Aushub, der Lagerung und dem Transport von Bodenaushub sind die Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 29.05.2000 und das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten.

4. Verstöße gegen gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

Verstöße gegen die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW stellen eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann (gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW).

V Planüberlagerung

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird in seinem Geltungsbereich der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 0153 „Brüderstraße / Herforder Straße“, Ortsteil Bad Salzuflen durch