



STADT BAD SALZFLÖTEN

Bebauungsplan Nr. 0724 "Ellerholz/Ahmser Straße", Ortsteil Lockhausen

PLANZEICHENERKLÄRUNG Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung



Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO

GRZ: 0,4 zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,4

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. II

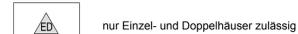
Füllschema der Nutzungsschablone

WR	0	II
0,4	II	
SD		
DN 30-45°		
FHmax 10,5		
THmax 5,5		
max 2 WE		

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse
Hausform	Dachform: Satteldach
	Zulässige Dachneigung
	max. Firsthöhe
	max. Traufhöhe
	max. Anzahl der Wohneinheiten pro Haus

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

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

DN 30-45° = zulässige Dachneigung

5. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 und (6) BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

6. Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB

private Grünflächen

7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zum Erhalt, zum Anpflanzen und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 25 und (6) BauGB

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

8. Sonstige Planzeichen

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

9. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer, z.B. 673

vorhandenes Gebäude

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

Höhenbezugspunkt mit Höhenangabe in m üNN, z.B. 116,73 m

Bestandsbäume



Textliche Festsetzungen und Hinweise

I Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

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

1.1 Reines Wohngebiet - WR - gemäß § 3 BauNVO

Das Gebiet WR wird gemäß § 1 (4) bis (9) BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt:

- Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen,
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO

2.1 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO sowie § 9 (3) BauGB

- Obere Bezugspunkte
 - Traufhöhe: Die Traufhöhe ist die traufseitige Wandhöhe gemessen von dem unteren Bezugspunkt bis zur Schwellhöhe der Wand mit der Dachziegel.
 - Firsthöhe: Die Firsthöhe ist das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante des Firstes.

Untere Bezugspunkte
Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist der Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Fahrbahnmitte der Planstraße gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks bzw. der Seite, an der die Zufahrt liegt. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen (Höhenbezugspunkte) zu ermitteln.

2.2 Zulässige Grundfläche (GRZ) gemäß §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um max. 20% überschritten werden.

2.3 Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 (1) 6 BauGB

Die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus beträgt 2. Die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten bei Doppelhäusern beträgt 1 pro Doppelhaushälfte.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) 2 i.V.m. § 22 BauNVO

Für das WR wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Garagen und Nebenanlagen gemäß § 9 (1) 4 BauGB

- 4.1 Nebenanlagen über 30 qm umbauter Raum sowie Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbauten Flächen zulässig.
- 4.2 Stellplätze sind innerhalb der überbauten Flächen, in den seitlichen Abstandsflächen sowie in den unter 4.4 genannten Zufahrten zulässig.
- 4.3 Zwischen Garagen (auch Carports) und der zugeordneten Erschließungsstraße ist auf der Zufahrtsseite ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.
- 4.4 Auf der Zufahrt zu Stellplätzen, Garagen und Carports ist die Nutzung eines zusätzlichen Stellplatzes direkt ab der Straßeneingangszone zulässig. Die Zufahrtsbreite darf maximal der Breite des Stellplatzes, der Garage bzw. des Carports und maximal 5 m entsprechen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB

Artenschutz / Bauzeitenbeschränkung: Zur Vermeidung der Verbotsbestände wird eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) festgesetzt. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfremdung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartierung sind. Schutz von Bäumen/ Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen: Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sollen die Aktivitäten der Baumaßnahmen auf das Pflanzgebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden, nichts gelagert wird und keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.

6. Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 a BauGB

6.1 Je 400 m² privater Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Mindeststammumfang von jeweils 12/14 cm gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen, mindestens jedoch ein heimischer Laubbaum pro Grundstück.

6.2 Vorgärten sind, sowie sie nicht für Zufahrten benötigt werden, zu begrünen und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Der Vorgarten umfasst die Fläche zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen bis zur vorderen Baugrenze.

6.3 Die festgesetzte Fläche für Anpflanzungen ist mit einer 2-reihigen gestuften Feldgehölzhecke mit standortheimischen Gehölzen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand der Gehölze zueinander in der Reihe beträgt ca. 0,8 m. Die Pflanzen sind auf Lücke zu setzen. Die übrigen Flächen werden der natürlichen Sukzession überlassen. Die Maßnahmen sind in einer Gesamtmaßnahme vom Eigentümer der Fläche in der ersten Planperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu errichten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan hat folgende 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 15 des Gesetzes vom 23.01.2016 (GV. NRW. S. 90).

6.4 Pflanzliste - Auswahlliste

Pflanzliste	Auswahlliste
Silberweide	Salix alba
Fahndiele	Salix v. rubens
Feldulme	Rhamnus frangula
Schneeball	Viburnum opulus
Felsen	Cornus arvensis
Schlehe	Prunus spinosa
Hundertkronen	Rosa canina
Kreutzdorn	Rhamnus cathartica
Hochstammliche	Lonicera xylosteum
Plätscherbüchse	Eucryphia europaea
Hainweibel	Gonoma angustata
Stel-Eiche	Quercus robur
Eiche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Pflaumbaum	Acer campestre
Kornelkirsche	Cornus kornica

Hinweis: Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der Planperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen anzulegen. Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und auf Dauer zu erhalten; abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.

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

1. Allgemein

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in gleicher First- und Wandhöhe sowie Dachform zu errichten. Wird an ein bestehendes Gebäude angebaut, so sind dessen Höhen- und Gestaltungsmerkmale zu übernehmen.

2. Gestaltung der Dächer

- 2.1 Geneigte Dächer sind Dachplanken (Dachziegel, Dachsteinen) einzudecken. Begrünte Dachflächen, Fotovoltaik, Solar Kollektoren, Glasflächen sind zulässig.
- 2.2 Für untergeordnete Bauteile (z.B. Anbauten, Vor- und Rücksprünge) sowie für Nebenanlagen, Carports und Garagen sind auch Flachdächer und fach geneigte Dächer zulässig.
- 2.3 Dachgübeln und -einschnitte müssen zur seitlichen Aufwindminderung 1,50 m Abstand halten und dürfen auf einer Traufseite keine unterschiedlichen Höhen ihrer Dachflächen aufweisen.
- 2.4 Die Firsthöhe von Nebengebäuden und Dachaufbauten darf bis max. 1,00 m von unten an die Firsthöhe der Hauptbaukörper heranreichen.
- 2.5 Für Nebengebäude und Zwerchhäuser darf die festgesetzte Traufhöhe um maximal 1,50 m überschritten werden. Nebengebäude und Zwerchhäuser dürfen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.
- 2.6 Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und -einschnitten darf zusammen maximal die Hälfte der Traufbreite der zugehörigen Dachfläche betragen.
- 2.7 Im Spitzbereich sind Dachaufbauten und -einschnitte unzulässig.

3. Vorgärten

3.1 Die Befestigung der Vorgartenfläche darf maximal 30 % betragen. Der Vorgarten umfasst die Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur vorderen Baugrenze.
Hinweis: Zur Begrünung der Vorgärten siehe auch die textliche Festsetzung Nr. 6.

III Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51 Landeswassergesetz (LWG) ist das Regenwasser von Grundstücken vor Ort zu versickern, versickern, oder in ein Gewässer einzuleiten. Das gesamte auf den Baugrundstücken auf versickerten und bebauten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in den städtischen Regenwasserkanal einzuleiten. Aufgrund der Aufnahmekapazitäten der Kanalisation vor Ort ist ein gedrosselter Abfluss in die Kanalisation notwendig. Eine Einleitungsversperre ist für jeden Anschluss von Baugrundstücken an den Regenwasserkanal auf 3 (H)ha zu begrenzen. Darüber hinaus anfallende Niederschläge sind auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und gedrosselt, im Rahmen der vorgesehenen Einleitungsbergengrenze dem Regenwasserkanal zuzuführen.

IV Hinweise

1. Kulturgebietliche Bodeneindeutungen

Wenn bei Erdarbeiten sonstige kultur- oder erdgeschichtliche Bodeneindeutungen 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: Lipplisches Landesmuseum Detmold, Amersik 4, 32756 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 Lipplischen Landesmuseum Detmold die zeitliche Möglichkeit einer archäologischen Voruntersuchung einzuräumen.

2. Kampfmittelräumdienst

Weist bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfüllung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3. Bodenaushub

Bei dem Aushub, der Ablage und dem Transport von Bodenaushub sind die Sätze über die Befreiungsergänzung 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 gemäß § 86 BauO NRW vorgenommenen gestalterischen Festsetzungen stellen eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann (gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW).

5. Grenzabstände zur landwirtschaftlich genutzten Fläche

Zur Sicherung des reibungslosen Ablaufes landwirtschaftlicher Tätigkeiten sind bei der Errichtung / der Anpflanzung von Einfriedigungen, Gehölzen und Sträuchern ausreichende Grenzabstände einzuhalten. Diesbezüglich gelten die Regelungen des NachbarNRW vom 15.04.1969, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15.11.2016 (DV. NRW. S. 934).

V Planaufhebung

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 0724 "Ellerholz/Ahmser Straße", Ortsteil Lockhausen, werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 0724 "Ellerholz", soweit diese vom Bebauungsplan Nr. 0724 "Ellerholz/Ahmser Straße", Ortsteil Lockhausen, überdeckt werden, außer Kraft gesetzt.

Verfahren

Fachdienst Stadtplanung und Umwelt
Fassung vom 17.07.2018
Stand Bad Salzflöten, den 09.07.2018 Fachdienstleiter(in): gez. Niebuhr
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Katasternachweis

Die Darstellung des ausgewiesenen Zustandes innerhalb des Planungsbereiches 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 November 2016

Aufstellungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Bad Salzflöten vom 13.12.2016 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss ist am 10.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Salzflöten, den 31.10.2018
gez. Dr. Thomas
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 10.01.2018 bis 09.02.2018 einschließlich, öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 27.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Salzflöten, den 31.10.2018
gez. Zimmermann
Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzflöten nach Prüfung der Stellungnahmen am 10.10.2018 als Satzung beschlossen worden.
Bad Salzflöten, den 12.10.2018
gez. Dr. Thomas
Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am 25.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Salzflöten, den 31.10.2018
gez. Zimmermann
Techn. Beigeordneter

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung

Hempel + Tacke GmbH
Am Stadthof 24 - 26
33609 Bielefeld
gez. Tacke

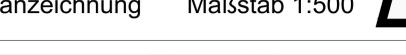
STADT BAD SALZFLÖTEN

Fachdienst Stadtplanung und Umwelt

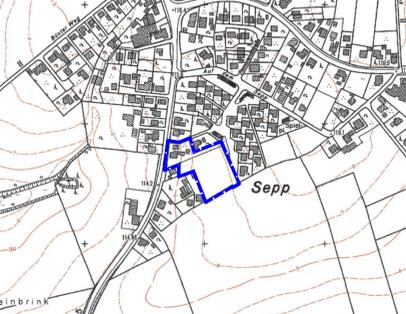
Bebauungsplan Nr. 0724 "Ellerholz/Ahmser Straße" Ortsteil Lockhausen

Lage des Geltungsbereichs: Gemarkung Lockhausen
Größe des Geltungsbereichs: ca. 6.200 m²

Planzeichnung Maßstab 1:500



Übersichtsplan



Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte, Maßstab 1:5000 (© Geobasis NRW)