

Textliche Festsetzungen und Hinweise

I Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

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

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

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

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. 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 Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut. Bei Pultdächern ist diese definiert als vorgenannter Schnittpunkt an der niedrigen Dachseite. Die Firsthöhe FH entspricht der Oberkante des Firstes bzw. bei Zeltdächern des Firstpunkts, bei Pultdächern der Oberkante des Daches.

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

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

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Bauweise wird im gesamten Plangebiet als offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

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

4.1. Nebenanlagen über 30 cbm umbauter Raum sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.2. Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen 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 Garagen und Carports ist die Nutzung eines zusätzlichen Stellplatzes direkt ab der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

5. Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen; siehe hierzu auch die textlichen Festsetzungen Nr. 7.1 und 7.2.

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

6.1. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird, soweit er nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erfolgt, gemäß § 1a (3) BauGB i.V. mit § 9 (1a) BauGB auf externen Kompensationsflächen vorgesehen. Es handelt sich hierbei um folgende vier Flächen:

Bei der Fläche 2.1 handelt es sich um eine ca. 4.300 qm große Wiese in der Gemarkung Biemsen-Ahmsen, Flur 5, Teil

aus dem Flurstück 1120 (siehe Geltungsbereich 2.1). Anzupflanzen sind Obstbäume (alte Sorten) auf einer artenreichen Blumenwiese. Es sind ausschließlich regionale Saatgutmischungen zu verwenden, z.B. „Rieger-Hofmann Blühende Landschaften“.

Bei der Fläche 2.2 handelt es sich um eine ca. 1.000 qm große Wiese in der Gemarkung Wülfer-Bexten, Flur 10, Teil aus dem Flurstück 46 (siehe Geltungsbereich 2.2). Anzupflanzen sind Obstbäume (alte Sorten) auf einer artenreichen Blumenwiese. Es sind ausschließlich regionale Saatgutmischungen zu verwenden, z.B. „Rieger-Hofmann Blühende Landschaften“.

Bei der Fläche 2.3 handelt es sich um eine ca. 1.800 qm große Wiese in der Gemarkung Lockhausen, Flur 4, Teil aus dem Flurstück 1254 (siehe Geltungsbereich 2.3). Anzupflanzen sind Obstbäume (alte Sorten) auf einer artenreichen Blumenwiese. Es sind ausschließlich regionale Saatgutmischungen zu verwenden, z.B. „Rieger-Hofmann Blühende Landschaften“.

Bei der Fläche 2.4 handelt es sich um eine ca. 1.770 qm große Wiese in der Gemarkung Retzen, Flur 4, Teil aus dem Flurstück 102 (siehe Geltungsbereich 2.4). Anzupflanzen sind Obstbäume (alte Sorten) auf einer artenreichen Blumenwiese. Es sind ausschließlich regionale Saatgutmischungen zu verwenden, z.B. „Rieger-Hofmann Blühende Landschaften“.

Hinweis: Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Durchführung des Eingriffes durch die Stadt umzusetzen. Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und auf Dauer zu erhalten, abgängige Bäume und Sträucher sind innerhalb der Pflanzperiode, in der sie abgängig sind bzw. entfernt werden, durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.

- 6.2. Artenschutz / Bauzeitenbeschränkung
Vom 1. März bis zum 30. September dürfen Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden (BNatSchG).

Die Baufeldräumung ist während der Hauptbrutzeit von Anfang März bis Ende August nicht zulässig.

Sollten wesentliche eingriffsverursachende Baumaßnahmen (Baufelderschließung und -räumung, Beseitigung der Vegetation, Abschieben von Oberboden) zwischen Anfang März und Ende August erfolgen, ist ein Nachweis zu erbringen, dass keine geschützten Vogelarten entsprechend den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) beeinträchtigt werden.

7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

- 7.1. Im Bereich der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen ist eine zweireihige Hecke aus heimischen Landschaftsgehölzen zu pflanzen. Die Anpflanzung soll auf Lücke mit einem Abstand von jeweils 1,5 m erfolgen (Abstand untereinander sowie Reihenabstand).
- 7.2. Im Bereich der innerhalb der öffentlichen Grünfläche festgesetzten anzupflanzenden Baumstandorte ist eine Reihe standortgerechter, einheimischer Obstbäume (alte bewährte Obstsorten) anzupflanzen. Abweichungen von dem zeichnerisch festgesetzten Standort sind zulässig, sofern eine Baumreihe mit einem Baumabstand von ca. 10 m eingehalten wird.
- 7.3. Je 400 m² privater Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger, standortgerechter, heimischer Laubbaum (Mindeststammumfang von jeweils 12/14 cm gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen, mindestens jedoch ein heimischer Laubbaum pro Grundstück.
- 7.4. Vorgärten sind, soweit 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.

Hinweis: Zur Begrünung der Vorgärten siehe auch II Örtliche Bauvorschriften Nr. 6.

Hinweis: Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen anzulegen, Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und auf Dauer zu erhalten; abgängige Bäume und Sträucher sind innerhalb der Pflanzperiode, in der sie abgängig sind bzw. entfernt werden, durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.

zungen zu ersetzen.

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

1. Allgemein

Bei der Errichtung eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe sind die aneinander grenzenden Häuser in gleicher First- und Wandhöhe sowie Dachform zu errichten.

2. Gestaltung der Dächer

- 2.1. Geneigte Dächer sind mit Dachpfannen (Dachziegeln, Dachsteinen) einzudecken. Begrünte Dachflächen, Fotovoltaik, Solar Kollektoren, Glasflächen sind zulässig.
- 2.2. Soweit die Hauptfirstrichtung im Plan dargestellt ist, ist diese bei einer zulässigen Richtungsabweichung von +/- 15° einzuhalten. Die Hauptfirstrichtung entspricht der längsten Seite des Hauptbaukörpers.
- 2.3. Für untergeordnete Bauteile (z.B. Anbauten, Vor- und Rücksprünge) sowie für Nebenanlagen, Carports und Garagen sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig.
- 2.4. Dachgauben und -einschnitte sind nur einreihig zulässig. Sie müssen zur seitlichen Außenwand mind. 1,50 m Abstand halten und dürfen auf einer Traufseite keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen.
- 2.5. Die Firsthöhe von Nebengiebeln und Dachaufbauten darf bis max. 1,00 m von unten an die Firsthöhe der Hauptbaukörper heranreichen.
- 2.6. Für Nebengiebel / Zwerchhäuser darf die festgesetzte Traufhöhe um maximal 1,50 m überschritten werden. Nebengiebel / Zwerchhäuser dürfen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.
- 2.7. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und -einschnitten darf zusammen maximal die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.
- 2.8. Im Spitzboden sind Dachaufbauten und -einschnitte unzulässig.

3. Gestaltung der Fassaden

Die Außenwandflächen der Gebäude sind in Verblend- bzw. Sichtmauerwerk, Putz oder Holz zu erstellen. Für untergeordnete Teilflächen insbesondere im Bereich der Giebel, Brüstungen, Balkone, Stützen, Vordächer und Gesimse dürfen andere Materialien verwendet werden.

4. Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen in Form baulicher Anlagen als Zäune, bepflanzte Zäune und Mauern bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig. Hecken sind ohne Höhenbegrenzung zulässig.

5. Flächenversiegelung

- 5.1. Je Baugrundstück sind maximal zwei Grundstückszufahrten zulässig.
- 5.2. Stellplätze und Zufahrten zu geschlossenen und offenen Garagen (Carports) dürfen eine Breite von max. 3 m nicht überschreiten. Werden die zwei zulässigen Grundstückszufahrten zusammengelegt, ist die maximale gemeinsame Breite auf 5 m zu begrenzen.

6. Vorgärten

- 6.1. Die Befestigung der Vorgartenfläche darf maximal 30 % betragen. Der Vorgarten umfasst die Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsflächen bis zur vorderen Baugrenze.
- 6.2. Der Einbau von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Vorgärten, auch in untergeordneten Teilflächen, ist unzulässig.

Hinweis: Zur Begrünung der Vorgärten siehe auch I Textliche Festsetzung Nr. 7.4.

7. Werbeanlagen

- 7.1. Es sind nur parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbung) mit einer maximalen Schrifthöhe von 0,40 m zulässig. Sie haben von den Gebäudekanten mindestens 1,25 m Abstand zu halten. Werbeanlagen mit senkrecht untereinanderstehenden Buchstaben sind nicht zulässig.
- 7.2. Kragtransparente und Krag Schilder können unbeleuchtet bis zu einer Größe von 0,50 qm errichtet werden.
- 7.3. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

- 7.4. Blink-, Wechsel-, oder Reflexbeleuchtung ist nicht zulässig.

III Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

QSG IV 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 IV festgelegt wurde.

IV Hinweise

1. 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, 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

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung 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 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.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verrichtung oder Vergeudung zu schützen.

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 § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW).

V Planüberlagerung

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne Nr. 1021 B/II „Knetterheide-Südfeld, Teilbereich B/II“, Ortsteil Werl-Aspe und Nr. 1021 B/I „Knetterheide-Südfeld, Teilbereich B/I“, Ortsteil Werl-Aspe überlagert.