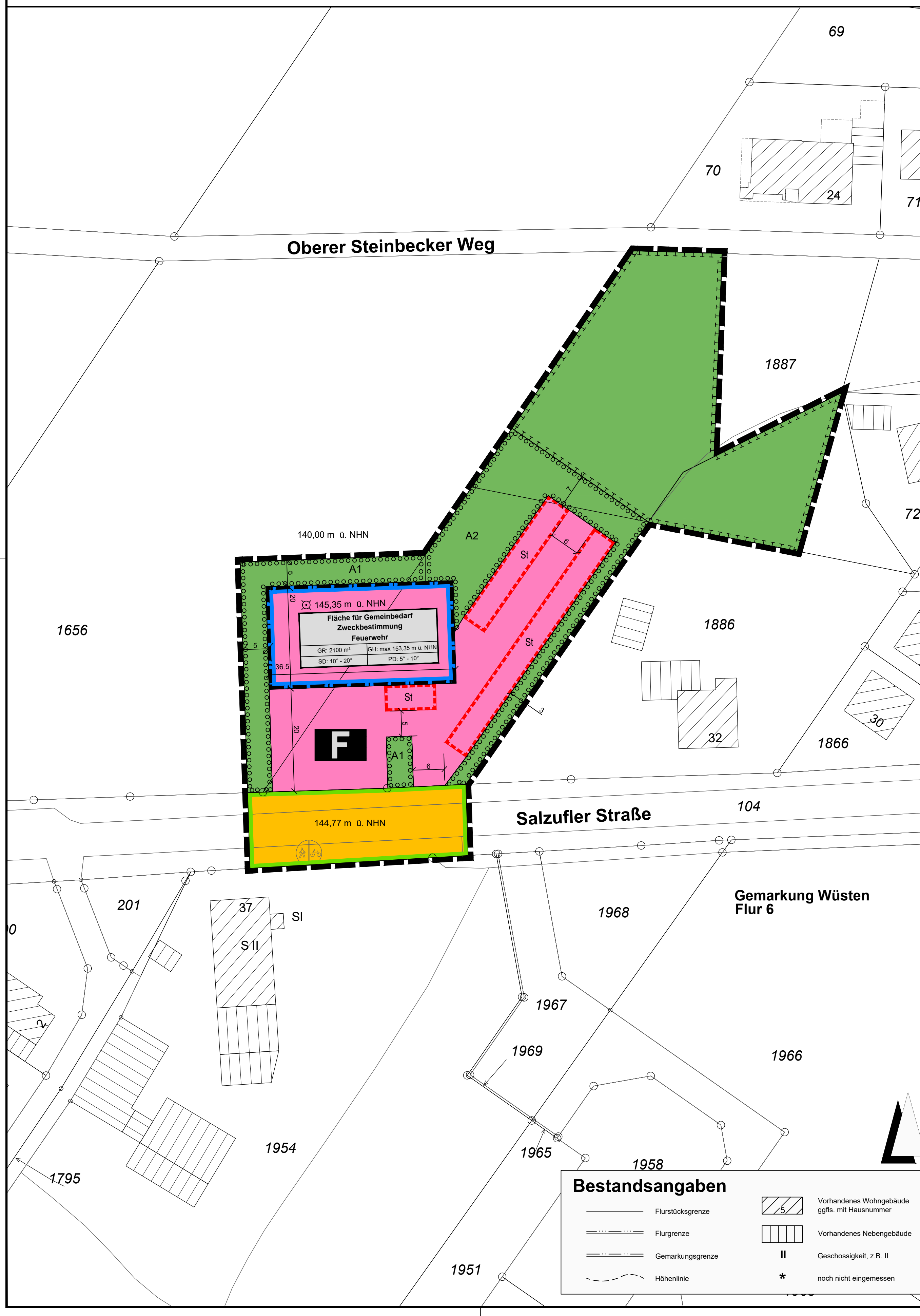


# STADT BAD SALZUFLEN

## Bebauungsplan Nr. 1207 "Feuerwache Wüsten", Ortsteil Wüsten



### Planzeichen

#### Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

##### 1. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: Feuerwehr

##### 3. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO

GR: 2100 m² Grundfläche mit Flächenangabe  
GH: max. Gebäudehöhe max. 153,35 m ü. NHN  
153,5 m ü. NHN  
140,00 m ü. NHN  
145,35 m Höhenbezugspunkt, hier 145,35 m ü. NHN

##### 4. Gestalterische Festsetzungen

SD 10° - 20° Satteldach Dachneigung 10° - 20°  
PD 5° - 10° Pultdach Dachneigung 5° - 10°

##### 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

##### 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen

##### 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

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

A1 und A2 Zweckbestimmung: Anpflanzfläche

##### 8. Sonstige Planzeichen

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### Textliche Festsetzungen und Hinweise

#### I Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 9 (1) Nr. 5 u. Nr. 9 BauGB)

Fläche für Gemeinbedarf  
Die Fläche für Gemeinbedarf ist mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB)

2.1. maximal zulässige Grundfläche  
Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 2.100 m².

Die Grundfläche ergibt sich aus der ausgewiesenen Fläche für Gemeinbedarf und beinhaltet die überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

2.2. Höhe baulicher Anlagen  
Es gelten die im Plan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen über Normalnull (ü. NHN). Die Höhenlage des Bauwerkes wird auf 145,35 m ü. NHN festgesetzt und stellt den Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe dar. Für die Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

Gebäudehöhe: Die Gebäudehöhe ist definiert als höchster Punkt der Dachfläche. Die Gebäudehöhe darf 153,35 m ü. NHN nicht überschreiten.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Masten, Lüftung) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden.

##### 3. Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

Nebenanlagen können innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ausnahmsweise auch außerhalb überbaubarer Flächen zugelassen werden.

##### 4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

##### 4.1. Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Der Ausgleich des ermittelten Kompensationsbedarfs für die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt auf der dafür ausgewiesenen Fläche innerhalb des Plangebietes.

Die Fläche ist vollständig als Blühwiese mit regionaltypischem Saatgut herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Mahd muss ein- bis zweimal jährlich abschnittsweise zwischen Ende Juni und Anfang September erfolgen. Das Mähgut ist aus der Fläche zu entfernen.

Der Ausgleich ist spätestens in der auf die Fertigstellung des Vorhabens folgenden Pflanzperiode innerhalb des Zeitraumes zwischen Mitte März und Ende September vollständig herzustellen.

##### 4.2. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- Rodung und Räumung von Vegetationsflächen sowie Abbruch- und Umbauarbeiten sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle unvermeidbarer Flächeninanspruchnahmen außerhalb dieses Zeitraums ist in Ausnahmefällen durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen und Gebäuden, nur durchgeführt wird, wenn diese frei von einer Quartiernutzung sind.

- Bei Rodung und Räumung von Vegetationsflächen sowie Abbruch- und Umbauarbeiten von baulichen Anlagen, in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, muss eine umweltfachliche Baubegleitung anwesend sein, um zu attestieren, dass die bauliche Anlage bzw. die Vegetation nicht von Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder als Quartier genutzt werden.

- Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf die vorhandenen befestigten Flächen oder die zukünftig überbauten Bereiche zu beschränken.

- Beleuchtungen sind insektenchonend auszuführen.
• Ausschließlich frequentierte Bereiche dürfen beleuchtet werden und sind mit Bewegungsmeldern auszustatten
• Der Lichtkegel auf den zu beleuchtenden Bereich zu begrenzen und die Beleuchtung darf ausschließlich von oben erfolgen
• Die Lampen und Leuchtmittel müssen von der Temperatur und von der Farbtemperatur insektenfreundlich sein
• Außenleuchten sind mit geschlossenen Gehäuse abzuschirmen

##### 5. Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

5.1. Anpflanzflächen  
Anpflanzfläche 1 (A1)  
Innerhalb der ausgewiesenen Fläche A1 sind standortgerechte, heimische Sträucher zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die zulässigen Sträucher ergeben sich aus der nachfolgenden Pflanzliste.

Anpflanzfläche 2 (A2)  
Innerhalb der ausgewiesenen Fläche A2 ist für je 4 Stellplätze ist ein heimischer, großkröniger Laubbaum gemäß der nachfolgenden Pflanzliste, mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume in A2 sind in einem offenen Pflanzbeet von mindestens 10 qm Größe zu pflanzen. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von 6 qm nachzuweisen.

#### Pflanzliste:

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pflaflendorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

##### 5.2. Anpflanzfestsetzungen

Die Anpflanzungen für A1 und A2 sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Vorhabens folgenden Pflanzperiode abzuschließen.

Für die Flächen A1 und A2 sind abgängige Bäume bzw. Sträucher gemäß den jeweils festgesetzten Vorgaben (5.1) innerhalb der Pflanzperiode zu ersetzen in der sie abgängig sind bzw. entfernt werden.

##### 6. Besätigung des Niederschlagswassers (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über den vorhandenen Regenwasserkanal abzuliefern. Durch geeignete Maßnahmen (z. B. Öl- und Benzinscheider) ist sicherzustellen, dass das einleitende Wasser nicht durch die Stellplatznutzung, Feuerwehrrungen o.ä. belastet ist.

#### II Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

##### Wasserschutzgebiet (Zone III)

Für das Plangebiet findet die Wasserschutzgebietsverordnung Wüsten-Talle vom 11.02.1975 (in Kraft getreten am 15. März 1975) Anwendung, wonach hier die Zone III festgelegt wurde. Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten und einzuhalten.

#### III Hinweise

##### 1. 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: Lipplisches Landesmuseum Detmold, Tel.: 05231/9925-0, Fax.: 05231/9925-25 - anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

##### 2. Kampfmittelräumdienst

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

##### 3. Bestand des Fernmeldenetzes

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Konkrete Maßnahmen sind so auf die vorhandenen Telekom-Linien (TK-Linie) abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der TK-Linien vermieden werden kann. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. Im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den TK-Linien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen TK-Linien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

##### 4. Bodenaushub

Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist gemäß § 7 Kreisabfuhrverordnung (KRWG) vom 24.02.2012 vorrangig stofflich zu verwerten. Dies kann über die Boden- und Bauschuttbesorger NRW erfolgen (Internet-Adresse www.alos-info.de). Belasteter Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Dabei sind die Vorgaben des KRWG sowie dessen untergesetzlichen Regelwerke, insbesondere die Verordnungen über Verwertungs- und Entsorgungsnachweise (Nachweisverordnung) vom 20.10.2006 in der derzeit gültigen Fassung zu beachten.

#### Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3934)
- Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421); zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 163)
- 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 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

jeweils in der aktuell gültigen Fassung

### Verfahren

Entwurf Fachdienst Stadtplanung und Umwelt  
Fassung vom 15.04.2019  
Stadt Bad Salzuflen, den 10.05.2019 Fachdienstleiterin: gez. Niebuhr  
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 14.03.2017  
gez. i.A. Ostmann  
Kreis Lippe, Fachbereich Geoinformation, Kataster, Immobilienbewertung  
Detmold, 08. Mai 2019

Aufstellungsbeschluss  
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Bad Salzuflen vom 25.04.2017 aufgestellt worden.  
Der Aufstellungsbeschluss ist am 10.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Bad Salzuflen, den 23.05.2019  
gez. Dr. Thomas  
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung  
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 18.12.2018 bis 1.02.2019 einschließlich, öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 10.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Bad Salzuflen, den 23.05.2019  
gez. i.V. Zimmermann  
Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss  
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Anregungen am 22.05.2019 als Satzung beschlossen worden.  
Bad Salzuflen, den 23.05.2019  
gez. Dr. Thomas  
Bürgermeister

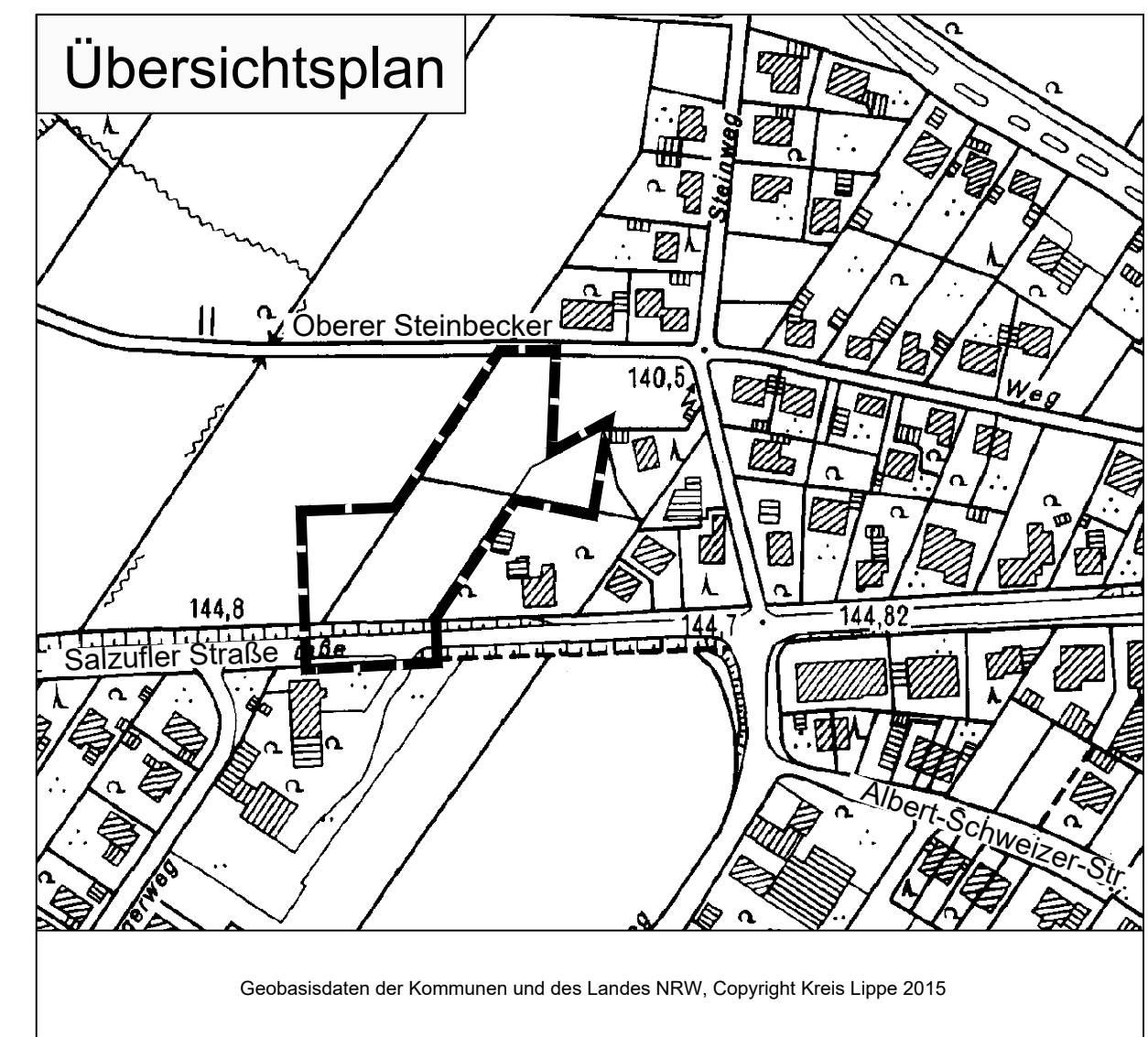
Bekanntmachung  
Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 10.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Bad Salzuflen, den 24.09.2019  
gez. i.V. Zimmermann  
Techn. Beigeordneter

# STADT BAD SALZUFLEN

## Fachdienst Stadtplanung und Umwelt

### Bebauungsplan Nr. 1207 "Feuerwache Wüsten", Ortsteil Wüsten

Lage des Geltungsbereiches: Gemarkung Wüsten  
Flur 6  
Größe des Geltungsbereiches: ca. 0,58 ha  
Planzeichnung Maßstab 1:500



Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW, Copyright Kreis Lippe 2015