

Textliche Festsetzungen und Hinweise

I Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet -WA- (§ 4 BauNVO)

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird gemäß § 1 (6) BauNVO wie folgt gegliedert:

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

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

Obere Bezugspunkte:

- Traufhöhe: Die Traufhöhe (TH) ist die traufseitige Wandhöhe gemessen von dem unteren Bezugspunkt

bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut.

- Firsthöhe: Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante des Firstes.

Unterer Bezugspunkt:

- Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist der Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks bzw. der Seite, an der die Zufahrt liegt.

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

Die festgesetzte Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO um maximal 50% überschritten werden.

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

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

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

Nebenanlagen über 30 cbm überbauter Raum sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der zeichnerisch dafür festgesetzten Fläche zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der zeichnerisch dafür festgesetzten Fläche ist eine eingeschossige Tiefgarage zulässig.

Innerhalb beider Flächen muss die Tiefgarage bis auf die Rampen vollständig unter der Geländeoberfläche liegen. In den Bereichen, in denen die Tiefgarage nicht mit Stellplätzen, Terrassen oder Gebäuden überbaut ist, ist sie mit einer mindestens 0,6 m hohen, homogenen Erdüberdeckung herzustellen, die mit einem Flächenanteil von mindestens 30% mit flachwurzelnden, standortgerechten, heimischen Laubbäumen / Sträuchern zu bepflanzen ist. Abgängige Pflanzen sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Artenschutz / Bauzeitenbeschränkung

Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen von Gehölzen bzw. Vegetationsflächen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiersnutzung sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die notwendigste Fläche beschränkt werden. Außerdem ist ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten, die im Zuge der Planung erhalten bleiben.

Fledermäuse und Vogelarten:

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG im Zuge von Gebäudeabbrüchen auszuschließen, ist unmittelbar vor dem Abbruch eine detaillierte Untersuchung aller Außen- und Innenbereiche des Gebäudes durchzuführen. Diese Untersuchung ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung im Zuge des Abbruchverfahrens durchzuführen. Wenn Quartiere oder Brutplätze nachgewiesen werden, muss im Rahmen weiterer Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sichergestellt werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 (1) 21 BauGB)

Die ausgewiesene Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger sowie der Anlieger zu belasten.

7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25a BauGB)

7.1 Je 400 m² privater Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger, heimischer, großkroniger Obstbaum (Stammumfang von jeweils 14-16 cm gemessen in 1 m Höhe) oder sonstiger hochstämmiger, heimischer, großkroniger Laubbaum (Stammumfang von jeweils 18-20 cm gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen, mindestens jedoch 1 Laub-/Obstbaum pro Grundstück.

7.2 Vorgärten sind, soweit sie nicht für Zufahrten benötigt werden, zu begrünen und mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Der Vorgarten umfasst die Fläche zwischen der an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze.

Hinweis: Zur Gestaltung der Vorgärten
siehe auch II Örtliche Bauvorschriften
Nr. 2.

Hinweis: Zur Begrünung der Vorgärten
siehe auch I Textliche Festsetzungen
Nr. 7.2.

II Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018

1. Gestaltung der Dächer

- 1.1 Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 – 35° zulässig.
- 1.2 Geneigte Dächer sind mit Dachpfannen (Dachziegeln, Dachsteinen) einzudecken. Begrünte Dachflächen, Fotovoltaik, Solarkollektoren und Glasflächen sind zulässig.
- 1.3 Für untergeordnete Bauteile (z.B. Anbauten, Vor- und Rücksprünge) sowie für Nebenanlagen, Carports und Garagen sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig.
- 1.4 Dachgauben und -einschnitte müssen zur seitlichen Außenwand mindestens 1,50 m Abstand halten und dürfen auf einer Traufseite keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen.
- 1.5 Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und -einschnitten darf zusammen maximal die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.

2. Vorgärten

Die Befestigung der Vorgartenfläche darf maximal 30% betragen. Der Einbau von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Vorgärten, auch in untergeordneten Teilflächen, ist unzulässig.

III Hinweise

1. Kulturgeschichtliche Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde 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: Lippisches Landesmuseum Detmold, Ameide 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 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.

4. Verstöße gegen gestalterische Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW 2018

Verstöße gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 vorgenommenen gestalterischen Festsetzungen stellen eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann (gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW 2018).

5. Quellenschutzgebiet

Für das Plangebiet fand bis 2014 die Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen vom 16.07.1974 Anwendung (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286 - 292), wonach hier die Zone III b festgelegt war. Das Vorhaben liegt gemäß einem Abgrenzungsvorschlag in den Zonen III und A der in der Aufstellung befindlichen Novellierung der Quellenschutzgebiete. Dementsprechend sind bei der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen die Belange des Quellenschutzes zu berücksichtigen.

6. 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 um Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Tk-Linien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

IV Planüberlagerung

Mit Rechtskraft der 1. Änderung werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 0168 „Von Stauffenberg-Straße/ Hermann-Löns-Straße/ Kirchstraße/ Friedrichstraße“ innerhalb des Änderungsbereiches überlagert.