

Textliche Festsetzungen und Hinweise

I Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (gem. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schrank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, sportliche und soziale Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- nicht störende Handwerks- und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Betriebe des Beherbergungswesens

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Besonderes Wohngebiet WB 1, WB 2, WB 3 (gem. § 4 a BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerben, Schrank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, sportliche und soziale Zwecke

Wohnungen sind erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten
- 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)

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

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

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

WA

Die festgesetzte Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO um maximal 20% überschritten werden.

WB 1, WB 2 und WB 3

Die festgesetzte Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO um maximal 50% überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

3.1. WB 1

Die Bauweise wird in dem genannten Gebiet als geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand.

3.2. WA, WB 2 und WB 3

Die Bauweise wird in den genannten Gebieten als offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist durch untergeordnete Bauteile um 1,5 m und insgesamt bis max. zu einem Drittel der Gebäudebreite ausnahmsweise zulässig.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V. m. § 12 (6) Bau-NVO)

4.1. Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

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

Innerhalb beider Flächen muss die Tiefgarage 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.

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

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

5.1 Artenschutz / Bauzeitenbeschränkung

Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen von Gehölzen

bzw. Vegetationsflächen außerhalb des 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 notwendige Fläche beschränkt werden. Außerdem ist ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten, die im Zuge der Planung erhalten bleiben.

6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

6.1 Erhalt von Bäumen

Die zur Erhaltung zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume entlang der Straßen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der auf den Verlust folgenden Pflanzperiode am zeichnerisch festgesetzten Standort zu ersetzen. Für Ersatzpflanzungen sind Bäume in gleicher Sorte in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 20 cm bis 25 cm zu verwenden.

6.2 Vorgärten

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.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die ausgewiesenen Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger sowie der Anlieger zu belasten.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

- 8.1. Außenwohnbereiche
Außenwohnbereiche in Form von Balkonen, Dachterrassen, Terrassen, Loggien o.ä. sind entlang der Brüderstraße und der Bismarckstraße nur zur lärmabgewandten Seite zulässig.
- 8.2. Passiver Schallschutz
Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden sind passive Maßnahmen (z.B. schalldämmte Außenwände, Dächer, Fenster und Lüftungseinrichtungen) zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen.

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

1. Gestaltung der Dächer

- 1.1. Es sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 45 – 55° zulässig. Einzelne Ausnahmen sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.2. Geneigte Dächer sind mit Dachpfannen (Dachziegel, Dachsteinen) in den Farben rot oder schwarz-braun einzudecken.
- 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 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 Dach-einschnitten darf zusammen maximal die

Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.

2. Vorgärten

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

3. Werbeanlagen

- 3.1. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur mit einer maximalen Schrifthöhe von 40 cm zulässig. Sie haben von den Gebäudekanten mindestens 1,25 m Abstand zu halten.
- 3.2. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.3. 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 Oeynhausens – Bad Salzuflens 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 Neuabgrenzungsvorschlag des Quellenschutzgebietes Bad Oeynhausens - Bad Salzuflens 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 Arbei-

ten (Brunnenbohrung) darf erst nach Erteilung der entsprechenden Genehmigung erfolgen.

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 der 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).

5. Quellenschutzgebiet

Für das Plangebiet fand bis 2014 die Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhäusen - 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 eines Abgrenzungsvorschlages in der Zone B, die Brüderstraße ist die Grenze zu den Zonen III und A, der in der Aufstellung befindlichen Novellierung der Quellenschutzgebiete. Dementsprechend sind bei der Einrichtung und Änderung von baulichen Anlagen die Belange des Quellenschutzes zu berücksichtigen.

V Planaufhebung

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird in seinem Geltungsbereich der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 0119 „Roonstraße“, Ortsteil Bad Salzuflen durch neues Planungsrecht aufgehoben.