STADT BAD SALZUFLEN

Bebauungsplan Nr. 0720 "Uthof" 1. Änderung
Ortsteil Lockhausen

Erläuterungen

Lage des Geltungsbereiches (s. Übersichtsplan):
Nördlich Schötmarsche Straße, westlich der Wohnbebauung Spechtweg, östlich Heinrich Welslau Straße
Gemarkung: Lockhausen, Flur 4
Größe des Geltungsbereiches: ca. 0,5 ha
Katastergrundlage: Kataster Maßstab 1:500
Stand: Juli 2008

Planzeichen

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (siehe textliche Festsetzungen)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

2 WE — Beschränkung der max. zulässigen Zahl der Wohnungen/Wohneinheiten pro Gebäude (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

GRZ: 0,4 — Grundflächenzahl - GRZ - (§ 19 (4) BauNVO)

I-II — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze (§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

WH — max. zulässige Wandhöhe der baulichen Anlage über vorhandenem Gelände (§ 6 (4) BauO NRW und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

FH — max. zulässige Firsthöhe über vorh. Gelände (Firsthöhe gem. § 16 (2) BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Fläche

O — offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

ED — Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 (2) BauNVO)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

zu erhaltende Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzung Nr. 6

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Sichtdreiecke
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegende Flächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs von 0,70m bis 2,50 Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen. Einzeln stehende Bäume können zugelassen werden.

Vorkehrungen zum Lärmschutz
Die Gebäude innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen zu schützen.

II. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauNVO

35° - 45° — zulässige Dachneigung

SD — Satteldach

Hauptfirstrichtung

III. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.0 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

1.1 Im WA-Gebiet sind Wohngebäude zulässig.

1.2 Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke können gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.

1.3 Nicht zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen für:
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsbetriebes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen,

2.0 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für die Anlegung von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur um 0,1 überschritten werden.

3.0 Nebenanlagen

3.1 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO über 30 cbm umbauter Raum und Schwimmbäder über 100 cbm umbauter Rauminhalt sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

4.0 Garagen, Carports, Stellplätze

4.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den seitlichen Abstandflächen zulässig.

4.2 Ausnahmsweise können notwendige Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn eine Anordnung gem. den Festsetzungen auf dem Grundstück nicht möglich ist.

4.3 Überdachte Stellplätze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit standortgerechten heimischen Rankgewächsen wie z.B. „Wilder Wein, Klematis, Efeu, Knöterich", zu versehen. Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.

5.0 Vorgartenflächen

5.1 Vorgärten sind die Flächen, die zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze liegen.

5.2 Vorgartenflächen dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 nur bis zu 30 % der Fläche versiegelt werden, d.h. Stellplätze und Zufahrten sind mit Rasengittersteinen oder großfugiger Pflasterung herzustellen.

5.3 Die Vorgärten sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu begrünen.

6.0 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

6.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Hecke mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen anzupflanzen.

Feldahorn	-	Acer campestre
Blaue Heckenkirsche	-	Lonicera coerulea
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Gemeine Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Schlehe	-	Prunus spinosa
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hundsrose	-	Rosa canina
Wald-Haselnuß	-	Corylus avellana
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus
Liguster	-	Ligustrum vulgare

6.2 Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung bzw. die Bezugfertigkeit der baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode abzuschließen.

7.0 Dachaufbauten

7.1 Dachaufbauten sind nur bei Dächern über 40° als Einzelgauben zulässig. Dachaufbauten sind insgesamt nur bis ½ der Dachlänge zulässig. Von der seitlichen Giebelwand ist mindestens ein Abstand von 2,00 m einzuhalten, vom unteren und oberen Dachrand min. drei Dachpfannenreihen.

7.2 Dachaufbauten oberhalb der Kehlbalkenlage sind nicht zulässig.

8.0 Einfriedungen

8.1 Einfriedungen in den WA-Gebieten sind als Hecken oder Lattenzäune herzustellen und dürfen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nicht höher als 1,20 m sein.

8.2 Einfriedungen entlang der „Schötmarschen Straße" bzw. des Sichtdreieckes dürfen auf der Grenze / Sichtdreieck und nicht höher als 1,20 m errichtet werden. Bei einem Abstand von 3,00 m von der Grenze / Sichtdreieck dürfen Einfriedungen bis zu 2,00 m hoch sein.

9.0 Beseitigung von Niederschlagswasser

9.1 Niederschlagswasser ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 51 Landeswassergesetz (LWG) auf den privaten Grundstücken in einem Mulden-Rigolen-System oder in Mulden, möglichst oberflächennah zu versickern. Die Rigole erhält einen Überlauf in die Mulde des Mulden-Rigolen-Systems der öffentlichen Verkehrsfläche. Der Überlauf muß auf den natürlichen Landabfluss begrenzt werden. Die Anlagen auf den Privatgrundstücken sind von den Eigentümern herzustellen, zu unterhalten und zu pflegen. Nutzungen des Niederschlagwassers z.B. als Brauchwasser sind zulässig.

10.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

10.1 Die Gebäude innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass die zulässigen Werte nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist im Baugenehmigungsverfahren vom Antragsteller zu erbringen.

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 in NRW die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege - hier im Auftrag; Lippisches Landesmuseum Detmold (Tel. 05231/9925-0, Fax 05231/9925-25) - anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten.
"Vor Beginn der Erdarbeiten ist dem Lippischen Landesmuseum Detmold, Ameise 4, 32745 Detmold, Telefon 05231/9925-0, Fax 0521/9925-25, die zeitliche Möglichkeit einer archäologischen Voruntersuchung einzuräumen."

2. **Bodenaushub**
Gemäß § 4 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 29.05.2000 ist unbelasteter Boden so auszubauen, zwischen zu lagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben. Weiterhin soll Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Sollte dies nicht möglich sein, sollte gemäß Abs. 3 geprüft werden, inwieweit Bodenaushub über einen internen Massenausgleich bei parallelen Baumaßnahmen zu verwerten ist (Abrufbar ist die Boden- und Bauschuttbörse NRW unter der Internet-Adresse: www.alois.de).
Alle Angebote und Nachfragen können auch kostenlos über die Gewerbeabfallberatung der Kreisverwaltung Lippe unter den Tel. Nr. 05231/62-672 und 62-665 eingegeben oder vorhandene Angebote oder Nachfragen abgerufen werden. Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des B-Planes verbracht werden kann, ist nach § 4 Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Um eine Verwertung der Bodenaushubmassen im Sinne des § 4 KrW/AbfG zu erleichtern, kann das Material aufbereitet werden. Belasteter Bodenaushub ist unter dem EAK-Abfallschlüssel 170599D1 „Bodenaushub, Baggergut sowie Abfälle aus Bodenbehandlungsanlagen mit schädlichen Verunreinigungen" als besonders überwachungsbedürftiger Abfall zu entsorgen. Die Vorgaben des KrW/AbfG sowie des untergesetzlichen Regelwerkes insbesondere die Verordnungen über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung) vom 10.09.1996 sind grundsätzlich zu beachten.

IV. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

QSG IV — Heilquellenschutzgebiet Bad Oeynhausen Bad Salzuflen

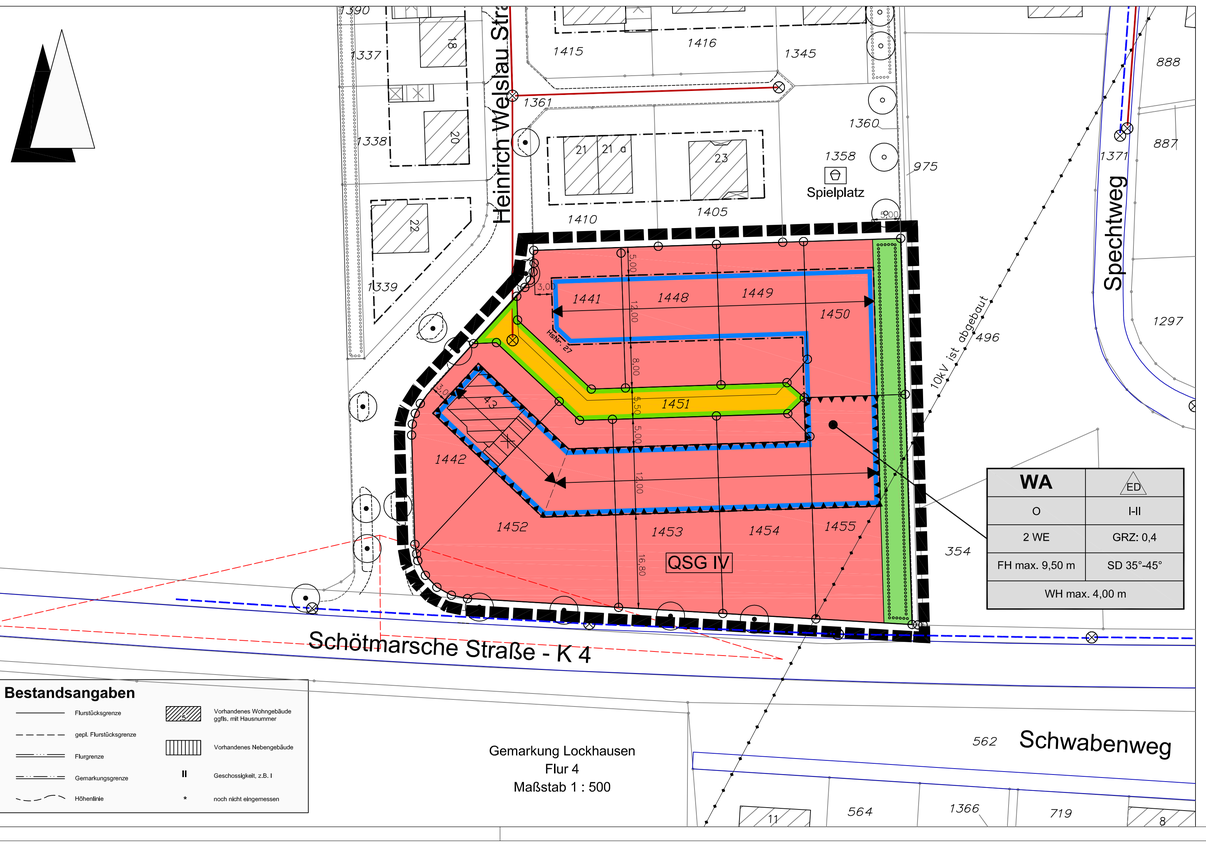
10.000 V Hochspannung

Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

– **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des ErbStRG vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018 ff.)
– **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
– **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
– **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644)
– **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514)

jeweils in der aktuell gültigen Fassung



Verfahren

Entwurf Fachdienst Stadtplanung und Umwelt
Fassung vom 30.03.2009
Stadt Bad Salzuflen, Fachdienstleiter: gez. Reeker
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Katasternachweis

Die Darstellung des im Bebauungsplan ausgewiesenen Zustandes 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 Juli 2008

LS

Kreis Lippe, Fachbereich Vermessung und Kataster

Detmold, 15. Mai 2009

gez. i.A. Kruel
Kreisvermessungsamtsrat

Planung

Projektbearbeitung und Ausarbeitung des Bebauungsplanes:

KURT HERRENDÖRFER INGENIEURBÜRO

Kölnerstr.18, 32108 Bad Salzuflen
www.herrendoerfer.de
Telefon: (0 52 22) - 6 01 59
Telefax: (0 52 22) 60 05 96
E-Mail: IB@herrendoerfer.de
• Wasserwirtschaft • Wasserbau • WHG
• Bauwesen • Ing.v.Kernmessg. • Straßenbau
• Umweltschutz • BImSchG • Lagerstätten

Bad Salzuflen, den 07.11.2006

gez. Herrendörfer
Planverfasser

Aufstellungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Bad Salzuflen vom 09.05.2006 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss ist am 18.05.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Salzuflen, den 15.06.2009

LS

gez. Dr. Honsdorf
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 18.02.2009 bis 17.03.2009 einschließlich, öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 10.02.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Salzuflen, den 15.06.2009

LS

gez. Oberweis
1. Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Anregungen am 13.05.2009 als Satzung beschlossen worden.

Bad Salzuflen, den 15.06.2009

LS

gez. Dr. Honsdorf
Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 27.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen, den 04.08.2009

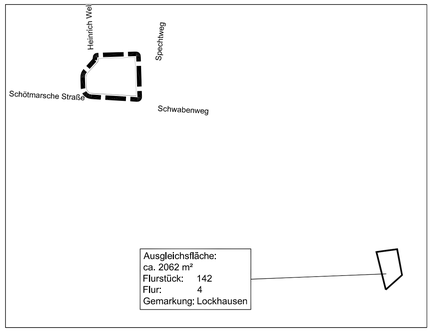
LS

gez. Oberweis
1. Beigeordneter

STADT BAD SALZUFLEN

Fachdienst Stadtplanung und Umwelt

Bebauungsplan Nr. 0720 "Uthof" 1. Änderung Ortsteil Lockhausen



Kartengrundlage : Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte 1:5000
vervielfältigt mit Genehmigung der Katasterbehörde des Kreises Lippe - vom 04.01.1999, Nr 4/99