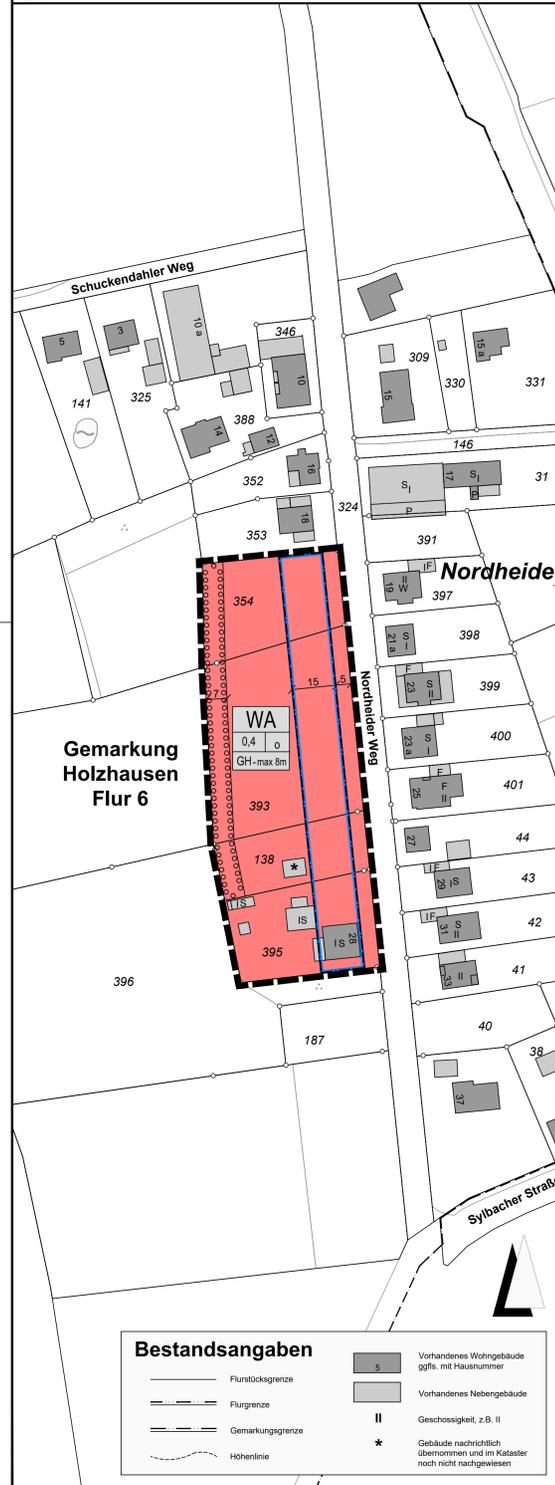




STADT BAD SALZUFLEN

Innenbereichssatzung 06IB01 "Nordheider Weg", Ortsteil Holzhausen



Planzeichen

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO

GRZ 0,4 Grundflächenzahl - GRZ - (§ 16 Abs. 2) Nr. 1 BauNVO

GH max. 8m Gebäudehöhe, max. Höchstmaß von 8m

- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

— Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- Sonstige Planzeichen

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

Innenbereichssatzung „Nordheider Weg“, Ortsteil Holzhausen der Stadt Bad Salzuflen

Präambel

Die Stadt Bad Salzuflen erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) nachstehende Innenbereichssatzung. Die Innenbereichssatzung dient dem Zweck, einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzu beziehen.

Die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 besteht aus einem Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen und dem Textteil der Satzung. Eine Begründung ist beigelegt.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ folgende Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung liegt im Ortsteil Holzhausen, westlich des Nordheider Weges.

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigelegten Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 138, 393, 395 und Teile des Flurstücks 354 der Gemarkung Holzhausen, Flur 6.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB, beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

Ausgeschlossene Nutzungsarten

Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, sind im Satzungsgebiet unzulässig.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Satzung nach § 4 BauNVO als ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche wird für den Geltungsbereich dieser Satzung nach § 16, 17 und 19 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche darf nicht überschritten werden.

§ 5 Festsetzungen

Höhe der baulichen Anlagen

Die Gebäudehöhe wird auf maximal 8,00 m festgesetzt. Die gemessene Höhe ist das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante des Gebäudes. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist der Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Fahrbahnmittelle der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks bzw. der Seite, an der die Zufahrt liegt.

Entwässerung

Das anfallende Regenwasser ist vom Grundstückseigentümer auf den Grundstücken zu entsorgen. Das Regenwasser ist zu versickern oder zurückzuhalten. Der Nachweis ist entsprechend dem Bauantrag einzureichen. Eine Einleitung in einen Kanal im Nordheider Weg ist ausgeschlossen, da dort nur ein Schmutzwasserkanal und kein Regenwasserkanal vorhanden ist. Entsprechende Voraussetzungen sind im Plangebiet nachweislich gegeben. Der Anspruch auf den Bau eines Regenwasserkanals durch die Stadt Bad Salzuflen ist ausgeschlossen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Ausgleichsfläche für Anpflanzungen sind standortgerechte, heimische Laubbäume und heimische Sträucher anzupflanzen. Der Pflanzabstand innerhalb einer Reihe soll 1,50 m betragen. Es sind parallel zur westlichen Plangebietsgrenze mindestens drei Reihen in einem Abstand von je 1,5 m anzupflanzen, sodass eine Heckenstruktur entsteht. Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zeitnah, spätestens in der auf die Entfernung folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Pflanzenliste – Auswahlhilfe (nicht abschließend)

Silberweide	Salix alba
Fahlweide	Salix x rubens
Grauweide	Salix cinerea
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Hasei	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa carina
Kornelkirsche	Cornus mas
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hartnagel	Cornus sanguinea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Weißdorn	Crataegus spec.

§ 6 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, zu mindern und auszugleichen. Die Kompensation des Eingriffs erfolgt teilweise auf den Wohnbaugrundstücken innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Bereichs. Zusätzlich wird zum Ausgleich der Eingriffe eine externe Kompensationsfläche benötigt. Hierzu wird die externe Kompensation auf einer Fläche im Dorf Werl festgesetzt.

siehe: Übersicht der externen Kompensationsfläche in Bad Salzuflen

§ 7 Artenschutz und Bauzeitenbeschränkung

Die bauvorbereitenden Maßnahmen und Gehölzfällungen müssen außerhalb der Brutzeit (01. März bis 31. August) beginnen. Darüber hinaus dürfen vom 01. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung durchgeführt werden.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise

1. Kulturgeschichtliche Bodenfunde

Aufgrund nahegelegener archäologischer Fundplätze sowie aufgrund der topographischen Lage wird im Plangebiet ebenfalls ein archäologisches Bodendenkmal vermutet, wodurch im Vorfeld der Baumaßnahme eine archäologische Untersuchung notwendig wird. Wenn Bodeneingriffe vorgenommen werden, ist im Vorfeld der geplanten Maßnahme der Oberbodenabtrag im Besein einer vom Bauherren/Veranlasser beauftragten archäologischen Fachfirma durchzuführen. 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 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. 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. Es befindet sich aktuell eine Novellierung der Quellenschutzgebiete in Aufstellung. Dementsprechend werden bei der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen die Belange des Quellenschutzes zu berücksichtigen sein.

5. Richtfunkverbindungen

Angränzend an das Plangebiet verlaufen drei Richtfunkverbindungen. Die beiden nördlichen Richtfunkverbindungen verlaufen zwischen 57m und 87m über Grund, die südliche zwischen 6m und 36m. Der Schutzbereich darf weder durch bauliche Anlagen oder anderweitige Konstruktionen, wie Baukräne berührt werden. Der Schutzbereich beträgt horizontal einen Abstand von +/- 30m zur Mittellinie, vertikal +/- 15m.

Übersicht der externen Kompensationsfläche in Bad Salzuflen

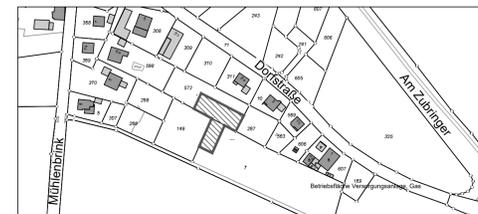
Kompensationsfläche Dorf Werl

Gemarkung Werl-Aspe, Flur 2, Teile aus den Flurstücken 7 u. 572, erworben 1996, Herrichtung 2000

Ausgleich Flurstück 7, angepflanzte Obstwiese 317m²/entspricht 1.586 WE

Ausgleich Flurstück 572, angepflanzte Obstwiese 586m²/entspricht 1.758 WE

Summe 903m²/entspricht 3.344 WE



zugeordnete externe Fläche für Ausgleichsmaßnahmen Maßstab 1 : 2500

Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzielenverordnung (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 1 des Gesetzes vom 01. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109)
- 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 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

jeweils in der aktuell gültigen Fassung

Verfahren Entwurf Fachdienst Stadtplanung und Umwelt Fassung vom 02.06.2021 Stadt Bad Salzuflen, den 18.06.2021 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 16.11.2020

Aufstellungsbeschluss

Diese Satzung ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Bad Salzuflen vom 02.03.2021 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 12.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieser Satzung hat gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 20.04.2021 bis 21.05.2021 einschließlich, öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 12.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Satzungsbeschluss

Diese Satzung ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Stellungnahmen am 30.06.2021 als Satzung beschlossen worden.

Bekanntmachung

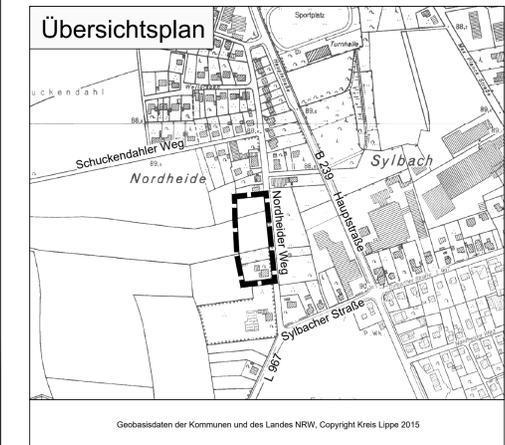
Die Satzung ist gem. § 10 (3) BauGB am 28.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

STADT BAD SALZUFLEN Fachdienst Stadtplanung und Umwelt

Innenbereichssatzung 06IB01 "Nordheider Weg", Ortsteil Holzhausen

Lage des Geltungsbereiches: Gemarkung Holzhausen
Flur 6
Größe des Geltungsbereiches: ca. 0,7 ha

Planzeichnung Maßstab 1:1000



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