

Textliche Festsetzungen und Hinweise

I Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.0 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB sind ausschließlich Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (Seniorenwohnungen) zulässig, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, die als Nutzungsergänzung für die Hauptnutzung erforderlich sind.

2.0 Stellplätze

2.1 Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

2.2 Die Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig auszuführen.

3.0 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

3.1 Flachdächer, die nicht als Terrassen, Ausstellungsfläche o.ä. genutzt werden, sind zu begrünen.

Dabei ist eine standortgerechte mindestens 8 - 10 Arten umfassende Bepflanzung (z.B. Sedum-Gras-Kraut Begrünung) vorzusehen, mit einer darauf abgestimmten Substratzusammenstellung und einer Schichtdicke von mindestens 10 cm. Für eine fachgerechte Ausführung ist zu sorgen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen hiervon können bei speziellen Gebäudetypen zugelassen werden, sofern eine Begrünung aus technischer Sicht nicht machbar ist bzw. einen unverhältnismäßig hohen Aufwand hervorrufen würde (z.B. Glasdächer, Zeltkonstruktionen o.ä.)

3.2 Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die bauordnungsrechtliche Schlussabnahme bzw. die Anzeige der Fertigstellung der baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode abzuschließen. Ebenso sind die Ersatzpflanzungen für Bäume, die aufgrund der Baumaßnahme entfernt werden müssen, spätestens in der Pflanzperiode, die auf den Zeitpunkt des Entfernens folgt, vorzunehmen.

3.3 Für die Ersatzpflanzungen für nicht zu erhaltende Bäume ist gleichartiges Pflanzmaterial in der Qualität HSt, 3-4xv, StU 25-30 zu verwenden. Als Pflanzmaterial für

die entlang der Hoffmannstraße festgesetzten Baumpflanzungen ist Stieleiche (*Quercus robur*) in der Qualität HSt, 3xv, StU 20-25 zu verwenden.

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

Die mit gekennzeichneten Gebäudeseiten sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in „Bettenräumen in Krankenanstalten und Sanatorien“ ein Schalldämmmaß von $R'_{w,res} = 30$ dB bzw. 35 dB und in Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein Schalldämmmaß von $R'_{w,res} = 35$ dB bzw. 40 dB erreicht werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist im Baugenehmigungsverfahren vom Antragsteller zu erbringen.

5.0 Anschlusszwang Fernwärme gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Für alle neu beantragten Nutzungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ein Anschluss- und Benutzungszwang an ein Blockheizkraftwerk (Fernwärme) festgesetzt.

6.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB

6.1 Die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 0178B/I „Hoffmannstraße, nördlicher Teil“ werden den geplanten Eingriffen wie folgt zugeordnet:

Eingriff: WA –Gebiet im Hoffmannpark
Zugeordnete (Ausgleichs-) Fläche (siehe B-Plan Nr. 0178 B/I): Nr.3

Maßnahmen: Bepflanzung im Bereich der Bega- und Werreauen

Der Baubeginn in diesem WA-Gebiet ist an die Durchführung der zugeordneten Ausgleichsmaßnahme gekoppelt. Die Durchführung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

6.2 Durch geeignete Maßnahmen, z.B. Öl- und Benzinabscheider ist sicherzustellen, dass das einzuleitende Niederschlagswasser nicht durch Stellplatznutzung belastet wird.

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0178 C/V „Seniorenwohnen Hoffmannpark“, Ortsteil Bad Salzuflen

6.3 Versickerungsmulden dürfen nur außerhalb der Wurzelbereiche der zu erhaltenen Bäume angelegt werden.

6.4 Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind in teilversiegelter Ausführung (z.B. sickerfähiges Pflaster, Rasenfugenpflaster) zu gestalten. Ausgenommen hiervon ist die Zufahrt der Tiefgarage.

einer archäologischen Voruntersuchung einzuräumen.

2. Ausbau des Fernmeldenetzes

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH und der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Produktionsbüro Bielefeld, Philipp-Reis-Platz 1 in 33602 Bielefeld mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

3. Heilquellenschutzgebiet Bad Oeynhau- sen - Bad Salzuflen

Für das Plangebiet findet die Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhau- sen – Bad Salzuflen vom 16.07.1974 (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974 S. 286-292) Anwendung. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Zone III a D festgelegt. Weitere Einzelheiten sind der Quellenschutzgebietsverordnung zu entnehmen.

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

1. Farbgestaltung/Materialien

Die Außenwände der Gebäude sind mit einem hellen Putz zu versehen oder in einem vergleichbar hellen Material herzustellen. Farb- und Materialkombinationen mit Stahl, Holz und Glas sind zulässig.

2. Werbeanlagen

Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbung) dürfen nur in Form von Einzelbuchstaben oder als Schriftzüge in einer max. Gesamthöhe von 0,90 m ohne Hintergrund direkt auf der Wandfläche angebracht werden. Sie sind nur bis 20 cm unter der Trauf-, bzw. Dachhöhe zulässig. Die Gesamtlänge der Buchstaben hat sich der Hausgestaltung anzupassen. Werbeanlagen mit senkrecht untereinanderstehenden Buchstaben dürfen nicht verwendet werden.

Bei Flachdächern können Werbeanlagen an der Stätte der Leistung ausnahmsweise auch auf der Dachkante zugelassen werden. Einzelne Firmensignets an der Stätte der Leistung können ausnahmsweise auch größer zugelassen werden, wenn dadurch das Gesamtbild nicht negativ beeinträchtigt wird.

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: Lippisches Landesmuseum 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, Ameide 4, 32745 Detmold, Tel.: 05231/9925-0, Fax.: 05231/9925-25, die zeitliche Möglichkeit