



STADT BAD SALZUFLEN

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0216/I "Rathaus Schötmar" Ortsteil Schötmar

Erläuterungen:

Lage des Geltungsbereiches (s. Übersichtsplan):

Gemarkung: Schötmar
Größe des Geltungsbereiches: ca. 0,3 ha
Katastergrundlage: Kataster Maßstab 1:500, Flur 21 Schötmar
Stand: Juli 2008

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und nach BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ: 0,6 Grundflächenzahl, z.B. 0,6 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
H max. 13,00 m max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
WH 9,00 m max. zulässige Wandhöhe der baulichen Anlage über vorhandenem Gelände (§ 6 Abs. 4 BauO NRW und § 16 Abs. 2 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Fläche

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

private Grünfläche
 öffentliche Grünfläche

6. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Anpflanzung von Bäumen
 Anpflanzung von sonstigen Bepflanzungen
 Erhaltung von Bäumen

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
St Stellplätze
Ga Garagen

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

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

DN 15 - 45° zulässige Dachneigung
SD Satteldach
 Hauptfirstrichtung

I Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.0 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

1.1 Das Mischgebiet wird gemäß § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt:
Zulässig sind:
- Wohngebäude (§ 6 Abs. Nr. 1 BauNVO)
- Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)
Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
- Vergnügungsläden (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)
- Vergnügungssstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO)

2.0 Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen

2.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, den seitlichen Abstandsflächen oder auf den festgesetzten Flächen zulässig.
2.2 Ausnahmeweise können notwendige Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn eine Anordnung gemäß den Festsetzungen auf dem Grundstück nicht möglich ist.
2.3 Tiefgaragen sind unter Erdgleiche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ihre Oberfläche ist mit einer mindestens 0,80 m dicken Erdabdeckung zu versehen und vollständig zu bepflanzen. Ausnahmeweise kann eine bis zu 0,50 m geringere Höhe der Erdabdeckung zugelassen werden, falls dieses aus technischen oder statischen Gründen erforderlich ist.

3.0 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO über 30 cm umbauten Raum sowie Schwimmbecken über 100 cm Raumhöhe sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.0 Begründung

4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind innerhalb der festgesetzten Flächen und Einzelstandorte zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm und Hochstamm der Arten wie z.B. Linde, Buche, Eiche oder Ahorn anzupflanzen und zu pflegen.
4.2 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte Fläche des Flurstückes 35, Flur 22 der Gemarkung Schötmar ist mit einer einreihigen Hecke aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen anzupflanzen. Zu verwendende Pflanzenarten:
Hainbuche (Carpinus betulus)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Die Hecke ist innerhalb der festgesetzten Grünfläche, beginnend an der Kante der Natursteinmauer bis zur nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 35, Flur 22 der Gemarkung Schötmar, zu pflanzen. Bei der Heckenpflanzung ist ein Pflanzabstand von maximal 0,25 m einzuhalten, so dass auf Dauer eine geschlossene Hecke entsteht. Die Hecke soll dauerhaft eine Höhe von 1,40 m (Höhe der Natursteinmauer) nicht überschreiten.
4.3 Die erhaltenen und anzupflanzenden Bäume und Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume und Pflanzen sind durch standortgerechte, heimische Neuanpflanzungen (Laubgehölze) zu ersetzen.
Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen. Abgängige Pflanzen sind durch standortgerechte, heimische Neuanpflanzungen (Laubgehölze) zu ersetzen.
4.4 Ausnahmen von den festgesetzten Bepflanzungen können in begründeten Einzelfällen auf Antrag zugelassen werden, wenn auf dem jeweiligen Grundstück gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.

II Erhaltungssatzung gemäß § 172 ff BauGB

E Umgrenzung von Erhaltungsbereichen

1.0 Örtlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für die so gekennzeichnete Natursteinmauer.

2.0 Erhaltung baulicher Anlagen (Natursteinmauer)

Im örtlichen Geltungsbereich dieser Satzung kann die Genehmigung für Abbruch, den Umbau oder die Änderung der baulichen Anlage (Natursteinmauer) aus den in § 172 Abs. 3 BauGB genannten Gründen versagt werden.

3.0 Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll.

1. weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägt oder
2. weil sie von städtebaulicher, insbesondere stadt- und baugeschichtlicher oder baukünstlerischer Bedeutung ist.
Als Teile baulicher Anlagen gelten auch Einfriedungen und Stützmauern.
Die Genehmigung erteilt gemäß § 173 BauGB die Baugenehmigungsbehörde (untere Bauaufsicht) im Einvernehmen mit der Gemeinde.

4.0 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt, wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne Genehmigung abbricht oder ändert (§ 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

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

1.0 Dächer und Dachaufbauten

1.1 Dachaufbauten sind nur bis zu 1/3 der Dachlänge zulässig.
1.2 Fahrstuhlmaschineräume dürfen das oberste Vollgeschoss nicht überragen.

2.0 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen zur Verkehrsfläche und seitlich bis zu der überbaubaren Grundstücksfläche nur aus Hecken bis zu 0,70 m Höhe bestehen. Maschendraht ist nur innerhalb der Hecken und von der Verkehrsfläche aus nicht sichtbar zulässig.
Eine Ausnahme ist unter I Nr. 4.2 für das Flurstück 35, Flur 22 der Gemarkung Schötmar vorgesehen.

3.0 Antennenanlagen

Antennenanlagen sind auf Dächern und in Vorgärten nicht zulässig. Als Ausnahme können sie auf nicht einsehbaren Grundstücksstellen und unter der Firsthöhe zugelassen werden.

4.0 Werbeanlagen

4.1 Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbung) dürfen nur in Form von Einzelbuchstaben oder als Schriftzüge in einer maximalen Schriftgröße von 0,40 m Hintergrund direkt auf der Wandfläche angebracht werden. Sie sind nur bis 0,20 m unter der Traufkante (oberer Wandabschluss) zulässig. Werbeanlagen mit senkrecht untereinanderstehenden Buchstaben dürfen ausnahmeweise verwendet werden. Einzelne Firmenlogos an der Stätte der Leistung können ausnahmeweise auch größer zugelassen werden.
4.2 Kragenspannen und Kragenschilder können nur ausnahmeweise bis zu einer Größe von insgesamt 0,35 m² beidseitig zugelassen werden. Je Hausfassade ist jeweils nur eine Werbeanlage für mehrere Geschäfte in einem Haus, höchstens zwei Flachwerbeanlagen zulässig.
4.3 Werbeanlagen in leuchtenden oder grellen Farben, Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung sind nicht zulässig.
4.4 Werbeanlagen haben mindestens 20 cm zur Unterkante von Fenstern des ersten Obergeschosses einzuhalten. Darüber sowie an nicht der Erschließungsstraße zugewandten Giebelwänden, an Einfriedungen, Außentritten, Balkonen, auf privaten Grünflächen und auf Dächern sind sie nicht zulässig. Wichtige Gestaltungselemente der Fassade dürfen nicht verdeckt werden. Außerdem haben die Werbeanlagen zu sonstigen Gestaltungselementen und Bauteilen einen ausreichenden Abstand einzuhalten.
4.5 Frei aufgestellte Fahnen und ähnliche Einrichtungen zum Zwecke der Werbung sind nicht zulässig. Ebenso sind frei aufgestellte Schaukästen und offene Verkaufsschalter grundsätzlich unzulässig.

IV Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

QSG III b

Heilquellenschutzgebiet Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen
Für das Plangebiet findet die Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16.07.1974 (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286 - 292) Anwendung, wonach hier die Zone III b festgelegt wurde.

V Hinweise

1.0 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 oder der LWL-Archäologie - 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 einer archäologischen Voruntersuchung einzuräumen.

2.0 Kampfmittelräumdienst

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

3.0 Bodenaushub

Bei dem Aushub, der Lagerung und dem Transport von Bodenaushub sind die Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 29.5.2000 und das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu beachten.

4.0 Wasserwirtschaft

Sollte das Niederschlagswasser zukünftig auf dem Grundstück versickert werden, ist vom Antragsteller nicht nur der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erbringen, sondern auch ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Kreis Lippe einzureichen.

5.0 Verstöße gegen gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NRW vorgenommenen gestalterischen Festsetzungen werden gemäß § 84 Abs. 1 BauO NRW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

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 06.10.2009 Stadt Bad Salzuflen, Fachdienstleiter: gez. Reeker Verfahrenstand: Satzungsbeschluss

Katasternachweis

Die Darstellung des ausgewiesenen Zustandes innerhalb des Planungsgebietes stimmt bis auf folgendes mit dem Katasternachweis überein: Die mit einem (*) gekennzeichneten Gebäude sind nachträglich 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
gez. I.A. Funke
Kreisvermessungsamt

Aufstellungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Bad Salzuflen vom 05.05.2009 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss ist am 25.05.2009 öffentlich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den 01.12.2009
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 06.07.2009 bis 07.08.2009 einschließlich, öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 25.06.2009 öffentlich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den 01.12.2009
LS
gez. Oberweis
1. Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Anregungen am 18.11.2009 als Satzung beschlossen worden.
Bad Salzuflen, den 01.12.2009
LS
gez. Dr. Honsdorf
Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 28.12.2009 öffentlich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den 29.12.2009
LS
gez. Oberweis
1. Beigeordneter



STADT BAD SALZUFLEN

Fachdienst Stadtplanung und Umwelt

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0216/I "Rathaus Schötmar" Ortsteil Schötmar

