

Textliche Festsetzungen und Hinweise

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)
- Vergnügungsstätten
(§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)
- Vergnügungsstätten
(§ 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 Ausnahmsweise 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.

Ausnahmsweise 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 cbm umbauten Raum sowie Schwimmbecken über 100 cbm Rauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.0 Begrünung

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 erhaltenswerten und anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Pflanzen sind durch standortgerechte, heimische Neuanpflanzungen (Laubgehölze) zu ersetzen.

Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen.

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

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 Fahrstuhlmaschinenräume 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 Grundstücksteilen 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 ohne 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 ausnahmsweise verwendet werden. Einzelne Firmenlogos an der Stätte der Leistung können ausnahmsweise auch größer zugelassen werden.
- 4.2 Kragtransparente und Krag Schilder können nur ausnahmsweise 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, Außentreppen, 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

1.0 QSG III b Heilquellenschutzgebiet Bad Oeynhau- sen - Bad Salzuflen

Für das Plangebiet findet die Quellen-
schutzgebietsverordnung Bad Oeynhau-
sen – Bad Salzuflen vom 16.07.1974
(veröffentlicht im Amtsblatt des Regie-
rungspräsidenten 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 Gemein-
de oder dem Amt für Bodendenkmalpflege
- hier im Auftrag: Lippisches Landesmuse-
um Detmold, Tel.: 05231/9925-0, Fax.:
05231/9925-25 oder der LWL-
Archäologie – anzuzeigen und die Entde-
ckungsstätte drei Werkstage in unveränder-
tem 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 außerge-
wöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die
Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort
einzustellen und der Staatliche Kampfmit-
telräumdienst 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
Kreislaufwirtschaft- 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.