



STADT BAD SALZUFLEN

Bebauungsplan Nr. 1030 C/I "Südfeld, Bauabschnitt C/I", Ortsteil Werl - Aspe



Planzeichen

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO

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

II-III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

II-IIII Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

TH 6,5m Traufhöhe, als Höchstmaß

FH 10,5m Firsthöhe, als Höchstmaß

GH 10,5m Gebäudehöhe, als Höchstmaß

2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus (§ 9 (1) Nr. 6 BauNVO)

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

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

ED Bebauungsart: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

--- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Gestalterische Festsetzungen

SD, ZD, FD zulässige Dachform, wie z.B. SD = Satteldach, ZD = Zeltdach oder FD = Flachdach

DN 35°-45° zulässige Dachneigung mindestens 35° und maximal 45°

+ Firstrichtung

5. Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und (6) BauGB)

--- Straßenverkehrsflächen

--- Straßenbegrenzungslinie

--- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

--- Zweckbestimmung: Rad- und Gehweg

6. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

--- Öffentliche Grünflächen

--- Zweckbestimmung: Parkanlage

7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

--- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

--- Umgrenzung von Flächen, Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

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

--- Vorhandenes Wohngebäude gggls. mit Hausnummer

--- Vorhandenes Nebengebäude

--- Geschosskante, z.B. II

--- noch nicht eingemessen

Bestandsangaben

---	Flurstücksgrenze	---	Vorhandenes Wohngebäude gggls. mit Hausnummer
---	Flurgrenze	---	Vorhandenes Nebengebäude
---	Gemarkungsgrenze	---	Geschosskante, z.B. II
---	Höhenlinie	---	noch nicht eingemessen

Textliche Festsetzungen und Hinweise

I Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Das Allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO wie folgt gegliedert:

Zulässig sind:

- Wohngebäude

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Bohrerbergungsgewerbes

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen

- Gartenbaubetriebe

- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO sowie § 9 (3) BauGB)

2.1 Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der dem Baugrundstück vorgelagerten Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstückes im Endausbauzustand. Sofern ein Baugrundstück an zwei Erschließungsstraßen unterschiedlicher Höhe angrenzt, gilt die jeweils höhere Oberkante der Fahrbahnmitte als unterer Bezugspunkt.

2.2 Die Traufhöhe TH ist die traufseitige Wandhöhe, gemessen von dem unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der öffentlichen Verkehrsflächen bis zur vorderen Baugrenze.

2.3 Die Firsthöhe FH ist das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante vom höchsten Punkt des geneigten Daches.

2.4 Die Gebäudehöhe GH ist das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante vom höchsten Punkt des Daches.

2.5 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um max. 20 % überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

3.1 Die Bauweise wird im gesamten Plangebiet als offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser.

3.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen um bis zu 3 m ist zulässig.

4. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO über 30 qm umbaubarer Raum sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

4.3 Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen, den seitlichen Abstandsflächen, den festgesetzten Flächen für Stellplätze sowie auf den unter 4.5 genannten Zufahrten zulässig.

4.4 Zwischen Garagen (auch Carports) und der zugeordneten Erschließungsstraße ist auf der Zufahrtsseite ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

4.5 Auf der Zufahrt zu Garagen und Carports ist die Nutzung eines zusätzlichen Stellplatzes direkt ab der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus beträgt zwei.

6. Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)

Eine Konkretisierung der Festsetzung erfolgt zum Bebauungsplan-Entwurf.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

7.1 Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird, soweit er nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt, gemäß § 1a (3) BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB auf externen Kompensationsflächen vorgesehen. Eine Konkretisierung erfolgt zum Bebauungsplan-Entwurf.

7.2 Artenschutz / Bauzeitenbeschränkung

Vom 1. März bis zum 30. September dürfen Baumfällungen und Gehölzschritte nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden (BNatSchG). Eine Konkretisierung erfolgt zum Bebauungsplan-Entwurf.

8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

8.1 Pro angefangene 400 m² privater Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger, standortgerechter, heimischer Laubbaum (Mindeststammumfang von jeweils 12/14 cm gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen, mindestens jedoch ein heimischer Laubbaum pro Grundstück.

8.2 Vorgärten sind, soweit sie nicht für Zufahrten benötigt werden, zu begrünen und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Der Vorgarten umfasst die Fläche zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen bis zur vorderen Baugrenze.

Hinweis: Zur Begrünung der Vorgärten siehe auch II Öffentliche Bauvorschriften Nr. 6.

II Öffentliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

1. Allgemein

Bei der Errichtung eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe sind die aneinander grenzenden Häuser in gleicher First- und Wandhöhe sowie Dachform zu errichten.

2. Gestaltung der Dächer

Geneigte Dächer sind mit Dachpappen (Dachziegel, Dachsteine) einzudecken. Begrünte Dachflächen, Fotovoltaik, Solar Kollektoren, Glasflächen sind zulässig.

2.2 Für untergeordnete Bauteile (z.B. Anbauten, Vor- und Rücksprünge) sowie für Nebenanlagen, Carports und Garagen sind auch Flachdächer und fach geneigte Dächer zulässig.

2.3 Bei Zeltdächern sind Dachgauben, Nebengiebel und Zwerchhäuser nicht zulässig.

2.4 Dachgauben und -anschnitte sind nur einseitig zulässig und dürfen insgesamt maximal ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Sie müssen zur seitlichen Außenwand mind. 1,50 m Abstand halten und dürfen auf einer Traufseite keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen.

2.5 Die Firsthöhe von Nebengiebeln und Dachaufbauten darf bei max. 1,00 m von unten an die Firsthöhe der Hauptbauteile heranreichen.

2.6 Für Nebengiebel / Zwerchhäuser darf die festgesetzte Traufhöhe um maximal 1,50 m überschritten werden. Nebengiebel / Zwerchhäuser dürfen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

2.7 Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und -anschnitten darf zusammen maximal die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.

2.8 Im Spitzboden sind Dachaufbauten und -anschnitte unzulässig.

3. Gestaltung der Fassaden

Die Außenwandflächen der Gebäude sind in Verblend- bzw. Sichtmauerwerk, Putz oder Holz zu erstellen. Für untergeordnete Teilflächen insbesondere im Bereich der Giebel, Brüstungen, Balkone, Stützen, Vordächer und Gesimse dürfen andere Materialien verwendet werden.

4. Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen in Form baulicher Anlagen als Zäune, bepflanzte Zäune und Mauern bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig. Hocken sind ohne Höhenbegrenzung zulässig.

5. Flächenversiegelung

5.1 Je Baugrundstück sind maximal zwei Grundstückszufahrten zulässig.

5.2 Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Carports dürfen eine Breite von max. 3,00 m nicht überschreiten und sind in ihrer gesamten Fläche in einer luft- und wasser-durchlässigen Bauweise herzustellen. Wenn die zwei zulässigen Grundstückszufahrten zusammengelegt, ist die maximale gemeinsame Breite auf 5,00 m zu begrenzen.

6. Vorgärten

6.1 Die Befestigung der Vorgartenfläche darf maximal 30 % betragen. Der Vorgarten umfasst die Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsflächen bis zur vorderen Baugrenze.

6.2 Der Einbau von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der unter 6.1 genannten unbefestigten Fläche der Vorgärten, auch in untergeordneten Teilflächen, ist unzulässig.

Hinweis: Zur Begrünung der Vorgärten siehe auch I Textliche Festsetzung Nr. 7.4.

7. Werbeanlagen

7.1 Es sind nur parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flächwerbung) mit einer maximalen Schriftgröße von 0,40 m zulässig. Sie haben von den Gebäudekanten mindestens 1,25 m Abstand zu halten. Werbeanlagen mit senkrecht untereinanderstehenden Buchstaben sind nicht zulässig.

7.2 Kragtransparente und Krag Schilder können unbeleuchtet bis zu einer Größe von 0,50 qm errichtet werden.

7.3 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

7.4 Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung ist nicht zulässig.

III Hinweise

1. Kulturgeschichtliche Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Toncherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege - hier im Auftrag: Lipplisches Landesmuseum, Amnede 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 Lipplischen Landesmuseum Detmold die zeitliche Möglichkeit einer archäologischen Voruntersuchung einzuräumen.

2. Kampfmittelräumdienste

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfürtung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

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 Kreisabfallwirtschaftsgesetz (KrAVG) zu beachten. Gemäß § 202 BauGB ist Müllboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen.

4. Verstöße gegen gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NRW vorgemerkten gestalterischen Festsetzungen stellen eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann.

5. Quellenschutzgebiet

Für das Plangebiet fand bei 2014 die Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausens - Bad Salzuflen vom 16.07.1974 Anwendung (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 296 - 292), wonach hier die Zone IV festgelegt war.

IV Planaufhebung

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 1021 A „Kriehelrheide-Südfeld, Teilbereich A“, aufgehoben, soweit er vom Bebauungsplan Nr. 1030 „Südfeld, Bauabschnitt C/I“ überdeckt wird.

Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

- Bauzonierungverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1922)

- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- 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 Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 922)

- Gemeinderordnung 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 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

jeweils in der aktuell gültigen Fassung

Verfahren

Entwurf Fachdienst Stadtplanung und Umwelt

Fassung vom 01.09.2021

Standort Bad Salzuflen, den _____ Fachdienstleiterin:

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss / frühzeitige Beteiligung

Katasternachweis

Die Darstellung des ausgewiesenen Zustandes innerhalb des Planungsbereiches stimmt bis auf folgendes mit dem Katasternachweis überein:

Die mit einem (*) gekennzeichneten Gebäude sind nachrichtlich übernommen und im Kataster noch nicht nachgewiesen.

Es wird bemängelt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Stand der Kartengrundlage vom 13.02.2020

LS

Kreis Lippe, Fachbereich Geoinformation, Kataster, Immobilienbewertung, Detmold.

Aufstellungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Bad Salzuflen vom aufgestellt worden.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 01.09.2021 bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen, den _____ LS

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats von _____ bis _____ einschließlich, öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am _____ bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen, den _____ LS

Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss

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

Bad Salzuflen, den _____ LS

Bürgermeister

Bekanntmachung

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen, den _____ LS

Techn. Beigeordneter



Fachdienst Stadtplanung und Umwelt

Bebauungsplan Nr. 1030 C/I "Südfeld, Bauabschnitt C/I", Ortsteil Werl - Aspe

Lage des Geltungsbereiches: Gemarkung Werl - Aspe

Größe des Geltungsbereiches: Flur 4 ca. 4,0 ha

Planzeichnung Maßstab 1:1000

Übersichtsplan



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