

I. Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1.0 Begriffe

Der Vorgarten umfasst die Fläche parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen bis zur vorderen Baugrenze.

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- a) Es ist eine Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO von 0,4 festgesetzt.
- b) Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO um maximal 20% überschritten werden.
- c) Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden. Die Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut über der mittleren natürlichen Geländeoberfläche. Die Firsthöhe ist definiert als Maß zwischen dem höchsten Punkt der Dachfläche und der natürlichen Geländeoberfläche im geometrischen Mittelpunkt der Gebäude.

1.3 Garage und Nebenanlagen

Garagen (einschl. Carports) und Nebenanlagen über 30 qm umbauten Raum sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

Je Wohngebäude sind generell höchstens 2 Wohneinheiten zulässig. (1 Doppelhaus = 2 Wohngebäude).

1.5 Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Wege und Spielplätze zulässig.

1.6 Anpflanzungen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die folgenden Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen. Sie sind bei Abgang, Krankheit oder Schaden gleichwertig zu ersetzen.

- a) Auf den privaten Grundstücksflächen ist mindestens ein bodenständiger, heimischer Laubbaum je Baugrundstück fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- b) Längsseiten von Garagen, offenen Garagen (Carports) und Nebenanlagen, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen weniger als 3,00 m beträgt, sind mit einer Hecke abzupflanzen oder ganzflächig mit einer Wandbepflanzung zu begrünen.
- c) Dachflächen mit einer Neigung von 0° - 15° sind vollflächig mit Pflanzen zu begrünen; Dachterrassen, Garagen und Glasflächen bleiben hiervon ausgenommen. Dabei ist eine standortgerechte, mindestens 8 Arten umfassende Bepflanzung (z. B. Sedum-Gras-Kraut Begrünung) vorzusehen, mit einer darauf abgestimmten Substratzusammenstellung und einer Schichtdicke von mindestens 10 cm.
- d) In den Flächen für "Obstbaumwiesen" sind standortgerechte, einheimische Obstbäume (mindestens ein Baum je 100 qm Grundfläche) zu pflanzen.
- e) In den öffentlichen Verkehrsflächen ist je 200 qm versiegelter Grundfläche ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

1.7 Geländehöhen

Geländeauffüllungen in den privaten Baugrundstücken sind maximal 30 cm über der natürlichen Geländeoberkante zulässig. Davon freigestellt bleiben Terrassen, die in einem baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper stehen.

1.8 Zuordnung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

a) Festsetzung gem. 1a (3) BauGB:

Die festgesetzte Baufläche in einer Gesamtgröße von 17.536 m² erzeugt ein Kompensationsdefizit von -16.359 WE. Die festgesetzte Straßen- und Wegefläche in einer Gesamtgröße von 1.837,9 m² erzeugt ein Kompensationsdefizit von -2.757 WE.

b) Zuordnung von Ausgleichsflächen, die innerhalb des Plangebietes erfolgen können:

Der festgesetzten Ausgleichsfläche in einer Gesamtgröße von 1.096,5 m², auf der eine Obstbaumwiese angelegt werden soll, wird für die Bauflächen anteilig (85,58 % der Bauflächen, Straßen und Wege) eine Fläche von 938,4 m² = 3.378 WE und für die Straßen- und Wegeflächen anteilig (14,42 % der Bauflächen, Straßen und Wege) von 158,1 m² = 569 WE zugeordnet. Die Zuordnung der Flächen ist der Planzeichnung in der Begründung zu entnehmen.

c) Zuordnung von Ausgleichsflächen, die nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen können:

Den Bauflächen, Straßen und Wegen wird zum Ausgleich der Restdefizite eine von der Stadt Bad Salzuflen bereitgestellte Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a (3) BauGB zugeordnet. Es handelt sich um eine Teilfläche des Flurstückes 399, Flur 5, Gemarkung Ehrsen-Breden (Begaschleife) in einer Größe von 3.792 m². Den Bauflächen wird zum Ausgleich des Restdefizits von -12.981 WE eine 3.245 m² große Teilfläche, den Straßen und Wegen für -2.188 WE eine 547 m² große Fläche zugeordnet. Die Zuordnung der Flächen ist der Planzeichnung in der Begründung zu entnehmen.

Für die errechneten Ausgleichsdefizite wird auf der Fläche im Uferbereich der Bega durch die Anlage von Brachflächen und Pflanzungen von standortgerechten, einheimischen Landschaftsgehölzen eine Abgrenzung zu den intensiv bewirtschafteten Ackerflächen geschaffen.

II. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Gestaltung der Dächer

a) Die Dächer der Hauptbaukörper sind entsprechend der Festsetzungen mit Sattel- oder Pultdächern sowie mit den festgesetzten Dachneigungen von 40° - 50° auszubilden.

b) Geneigte Dächer sind mit Dachpfannen (Dachziegeln, Dachsteinen) einzudecken. Begrünte Dachflächen, Fotovoltaik, Solarkollektoren, Glasflächen sind zulässig.

c) Die Firsthöhe von Nebengiebeln und Dachaufbauten darf bis max. 1,00 m von unten an die Firsthöhe der Hauptbaukörper sowie seitlich an den Ortgang heranreichen.

d) Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und -einschnitten darf zusammen maximal die Hälfte der Traufhöhe der zugehörigen Dachfläche betragen.

e) Im Spitzboden sind Dachaufbauten und -einschnitte unzulässig.

f) Soweit die Hauptfirstrichtung im Plan dargestellt ist, ist diese bei einer zulässigen Richtungsabweichung von +/- 15° einzuhalten.

2.2 Gestaltung der Fassaden

a) Die Außenwandflächen der Gebäude sind in Verblend- bzw. Sichtmauerwerk, Putz oder Holz zu erstellen.

b) Für untergeordnete Teilflächen insbesondere in Bereich der Giebel, Brüstungen, Balkone, Stützen, Vordächer und Gesimse dürfen andere Materialien verwendet werden.

c) Die Fassaden aneinandergrenzender Hauptbaukörper (Doppelhäuser, Hausgruppen) sind in gleichem Material (Verblend-/Sichtmauerwerk, Putz oder Holz) und gleichen Farbtönen auszuführen.

d) Geschlossene Garagen sind in Material und Farbe entsprechend den zugeordneten Hauptgebäuden zu gestalten.

2.3 Gestaltung der Einfriedungen

a) Im Vorgarten sind Einfriedungen nur als Hecken bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Zur Sicherheit können in vorgenannten Hecken Maschendrahtzäune bis zur angegebenen Höhe eingesetzt werden.

b) Entlang öffentlicher Grünflächen sind Einfriedungen nur als Hecken, Trockenmauern oder in Kombination beider zulässig, zur Sicherheit können Maschendraht- oder Metallgitterzäune bis zur Höhe der Hecken eingezogen werden.

2.4 Flächenversiegelung

a) Je Baugrundstück sind maximal 2 Grundstückszufahrten zulässig.

b) Stellplätze und Zufahrten zu geschlossenen und offenen Garagen (Carpports) dürfen eine Breite von max. 3,00 m nicht überschreiten und sind in ihrer gesamten Fläche in einer möglichst luft- und waserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Insgesamt darf die Befestigung der Vorgartenfläche nur maximal 30 % betragen.

2.5 Gestaltung der Werbeanlagen

a) Es sind nur parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbung) mit einer maximalen Schrifthöhe von 40 cm zulässig. Sie haben von den Gebäudekanten mindestens 1,25 m Abstand zu halten.

Werbeanlagen mit senkrecht untereinanderstehenden Buchstaben sind nicht zulässig.

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

c) Im Vorgarten sind Werbeanlagen und Warenautomaten nur bis zu einer Größe von 1 qm zulässig.

d) Blink-, Wechsel-, oder Reflexbeleuchtung ist nicht zulässig.

III. Hinweise:

1. Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen

Die Gestaltungen der innerhalb der Straßenbegrenzungslinien sowie innerhalb der öffentlichen Grünflächen liegenden Flächen haben lediglich hinweisenden Charakter. Es ist ein verkehrsberuhigter Ausbau für die Wohnstraßen vorgesehen.

2. Bodenfunde

Wenn bei den Erdbewegungen kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes in NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege - hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum Detmold, Tel.: 05231/9925-0, Fax.: 05231/9925-25 - mitzuteilen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Wenn den entdeckten Bodenfunden oder Befunden ein erheblicher wissenschaftlicher Wert zukommt, muß dem Amt für Bodendenkmalpflege die Möglichkeit zu einer archäologischen Ausgrabung eingeräumt werden.

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn jeglicher Erdarbeiten dem Westfälischen Museum für Archäologie, hier im Auftrag Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel. (05231) 9925-0, Fax 9925-25, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

3. Regenwasserbewirtschaftung

Die Sammlung und Nutzung von Regenwasser in Zisternen, z. B. zur Gartenbewässerung, wird empfohlen.

4. Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone IV des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes "Bad Oeynhausener - Bad Salzuflen". Die Festsetzungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

5. 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 Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu beachten.

6. Bodenqualität

Innerhalb des Geltungsbereich befinden sich besonders schützenswerte Mutterböden mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit. Bei allen Baumaßnahmen sowie bei der späteren Pflege und Unterhaltung der privaten Garten- und öffentlichen Grünflächen ist dementsprechend mit besonderer Sorgfalt vorzugehen. Eine Verdichtung durch Baumaschinenbewegungen sowie eine Verunreinigung oder Vermischung mit minderwertigen Böden ist zu vermeiden.

7. Fernmeldewesen

Der Deutschen Telekom AG (T-Com, PT114 Bielefeld, Phillip-Reis-Platz 1, 33602 Bielefeld) ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 3 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.