

Textliche Festsetzungen und Hinweise

I Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 i.V.m. § 9 (1) Nr. 5 u. Nr. 9 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet WA 1 und 2 (gem. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schrank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungswesens

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

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

Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante des Firstes.

3. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

nicht überbaubare Flächen

Eine Überschreitung der Baugrenzen kann durch untergeordnete Bauteile um 1,5 m und insgesamt bis max. zu einem Drittel der Gebäudebreite ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Stellplätze, Garagen Carports und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO)

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

4.2. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen, in den seitlichen Abstandsflächen, den dafür ausgewiesenen Flächen sowie im Vorgartenbereich (siehe Festsetzung 5.2) auf den unter 4.3 genannten Zufahrten zulässig.

4.3. Zwischen Garagen, Carports sowie Stellplätzen und der zugeordneten Erschließungsstraße ist auf der Zufahrtsseite ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

4.4. Nebenanlagen über 30 cbm umbauter Raum sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

5.1 Artenschutz / Bauzeitenbeschränkung
Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sowie Abbruch- und Umbauarbeiten sind nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen von Gehölzen bzw. Vegetationsflächen außerhalb des Zeitraums muss durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, Ge-

bäuden oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiersnutzung sind.

Bei Rodung und Räumung von Vegetationsflächen sowie Abbruch- und Umbauarbeiten von baulichen Anlagen, in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, muss eine ökologische Baubegleitung sicherstellen, dass die bauliche Anlage bzw. die Vegetation nicht von Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder als Quartier genutzt werden.

Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung, etc.) müssen auf die notwendigste Fläche beschränkt werden. Außerdem ist ein Abstand von mind. 1,5 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen (Wurzelbereich) einzuhalten, die zum Erhalt festgesetzt sind.

5.2 Vorgärten

Vorgärten sind, soweit sie nicht für Zufahrten oder Zuwegungen benötigt werden, zu begrünen und mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Der Vorgarten umfasst die Fläche zwischen der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze.

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

5.3 Flächenversiegelung

Je Baugrundstück sind maximal zwei Grundstückszufahrten zulässig.

Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen dürfen eine Breite von max. 3 m nicht überschreiten.

Werden die zwei zulässigen Grundstückszufahrten zusammengelegt, ist die maximale gemeinsame Zufahrtsbreite auf max. 5 m begrenzt.

6. **Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

6.1 Erhalt von Baumflächen

Auf den hierfür festgesetzten Flächen zum Erhalt sind die bestehenden Bepflanzungen mit Bäumen zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in der auf den Verlust folgenden Pflanzperiode durch gleichwertige standortgerechte heimische Laubbäume zu ersetzen. Wachsen die nachgepflanzten Bäume nicht an, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen.

6.2 Erhalt von Einzelbäumen

Die zur Erhaltung zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume entlang der Straßen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der auf den Verlust folgenden Pflanzperiode am zeichnerisch festgesetzten Standort zu ersetzen. Für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte heimische Laubbäume in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 20 cm bis 25 cm zu verwenden. Wachsen die nachgepflanzten Bäume nicht an, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen.

II **Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018**

1. **Gestaltung der Dächer**

1.1. Geneigte Dächer sind mit Dachpfannen (Dachziegeln, Dachsteinen) einzudecken. Glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig (z.B. glasiert).

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

1.3. Dachgauben und –einschnitte müssen zur seitlichen Außenwand mind. 1,50 m Abstand halten und dürfen auf einer Traufseite keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen. Die Firsthöhe von Nebengiebeln und

Dachaufbauten darf bis max. 1,00 m von unten an die Firsthöhe der Hauptbaukörper heranreichen.

- 1.4. Nebengiebel dürfen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dach-einschnitten darf zusammen maximal die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.

2. Werbeanlagen

- 2.1. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur mit einer maximalen Schrifthöhe von 40 cm zulässig. Sie haben von den Gebäudekanten mindestens 1,25 m Abstand zu halten.
- 2.2. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.3. Blink-, Wechsel-, oder Reflexbeleuchtung ist nicht zulässig.

III Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

Bodendenkmal – Landwehr

Im Plangebiet befindet sich eine Landwehr. Nach § 2 DSchG NRW handelt es sich um ein Bodendenkmal, an dessen Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht. Die Umgrenzung des Bodendenkmals wurde in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

IV 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, Ameide 4, 32745 Detmold, Tel.: 05231/9925-0, Fax.: 05231/9925-25 – anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten. Vor Beginn der Erdarbeiten ist dem Lippischen Landesmuseum Detmold

die zeitliche Möglichkeit einer archäologischen Voruntersuchung einzuräumen.

2. Kampfmittelräumdienst

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

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

4. Baugrund

Das Plangebiet liegt am Rand einer Subrissionsenke. Die Senke ist maximal ca. 60 m tief und mit Schluff, Sand und Kies gefüllt. Aufgrund der Heterogenität des Baugrundes kann es zu Setzungsunterschieden kommen. Dieser Aspekt sollte bei einer Baugrunderkundung berücksichtigt werden.

5. Telekommunikationslinien

Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom vorhanden. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Tk-Linien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Tk-Linien vermieden werden kann. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Tk-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Tk-Linien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage

der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Tk-Linien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Für eine gegebenenfalls zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Tk-Linien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Maßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

6. Verstöße gegen gestalterische Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW 2018

Verstöße gegen die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW 2018 stellen eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann (gemäß § 86 (1) Nr. 20 BauO NRW 2018).

7. Quellenschutzgebiet

Für das Plangebiet fand bis 2014 die Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhaus - Bad Salzuflen vom 16.07.1974 Anwendung (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286-292), wonach hier die Zone III b festgelegt war. Eine Novellierung der Quellenschutzgebiete befindet sich aktuell in Aufstellung. Dementsprechend werden bei der Einrichtung und Änderung von baulichen Anlagen die Belange des Quellenschutzes zu berücksichtigen sein.