

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

(§ 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 Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen

(§§ 16 und 18 BauNVO)

Oberer Bezugspunkt:

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1-WA3) dürfen die Oberkanten der Gebäude die in Metern über Normalhöhennull (m NHN) mit dem Planzeichen GH max. festgesetzten höchstens zulässigen Gebäudehöhen nicht überschreiten.

Heizungs- und Lüftungsanlagen, PV-Anlagen und zur Belichtung erforderliche Bauteile dürfen die Gebäudehöhe (GH) um das technisch erforderliche Maß überschreiten.

Gebäudehöhe bzw. Gebäudeabschluss im Sinne dieser Festsetzung ist der obere Abschluss des Gebäudes und seiner Bauteile.

2.2 Zulässige Grundfläche (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1-WA3) liegt die höchstzulässige GRZ bei 0,4 und die höchstzulässige GFZ bei 1,2.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Die festgesetzte Baugrenze kann durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Balkone, Erker, überdachte Eingangsbereiche und / oder Terrassen um jeweils maximal 2,00 m auf maximal 50 % der Fassadenlänge überschritten werden

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

4.1. Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der zeichnerisch dafür festgesetzten Fläche ist eine eingeschossige Tiefgarage zulässig.

In den Bereichen in denen die Tiefgarage nicht mit Stellplätzen, Terrassen oder Gebäuden überbaut ist, ist sie mit einer mindestens 0,6 m hohen, homogenen Erdüberdeckung herzustellen.

Hinweis: Zur Begrünung von Stellplätzen siehe auch textliche Festsetzung Nr. 6.4

4.2. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO 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 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 oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiersnutzung sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung, etc.) müssen auf die notwendigste Fläche beschränkt werden. Außerdem ist ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten, die im Zuge der Planung erhalten bleiben.

6. Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Ziffer 25a und b BauGB)

- 6.1 Erhalt von Bäumen
Die zur Erhaltung zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Verlust in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Standorte für die Ersatzpflanzungen können, sofern aus bautechnischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich, geringfügig verschoben und der örtlichen Situation angepasst werden. Für Ersatzpflanzungen sind, unter Berücksichtigung der klimatischen Veränderungen, möglichst Bäume in gleicher Art, in der Qualität Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 30 cm bis 40 cm zu verwenden.

Die innerhalb der festgesetzten Fläche vorhandenen Gehölze sind zu erhalten, zu

pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- 6.2 Flachdächer und flach geneigte Dächer mit weniger als 10° Dachneigung (<10° DN), außer Vor- und Rücksprünge, die nicht als Terrassen, Terrassenüberdachungen, Wintergärten o.ä. genutzt werden, sind ab einer Größe von 5m² zu begrünen. Dabei ist eine standortgerechte Bepflanzung (z.B. Sedum-Gras-Kraut Begrünung) vorzusehen, mit einer darauf abgestimmten Substratzusammenstellung und einer Schichtdicke von mindestens 10 cm. Für eine fachgerechte Ausführung ist zu sorgen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
Von einer Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen sind Flächen für haustechnische Anlagen sowie Anlagen die der Gewinnung von solarer Strahlungsenergie dienen.
- 6.3 Innerhalb der im Plan entsprechend umgrenzten und gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume und Bepflanzungen zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Abgängige Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- 6.4 Stellplatzflächen sind flächenhaft zu begrünen. Für je angefangene 5 Stellplätze ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mindestens 20 cm) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Bäume sind in einem offenen Pflanzbeet von mindestens 10 qm Größe zu pflanzen. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von 6 qm nachzuweisen.

II Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

1. Gestaltung der Dächer

- 1.1. Es sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°-7° zulässig.

- 1.2. Für untergeordnete Bauteile (z.B. Anbauten, Vor- und Rücksprünge) sowie für Nebenanlagen, Carports und Garagen sind auch andere Dachformen zulässig.

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.

3. Zufahrten und Stellplätze

Die neu anzulegenden Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteinen, Pflastersteinen mit breiten Fugen, etc.) zu versehen, soweit die Belange der Barrierefreiheit dem nicht entgegenstehen.

4. Einfriedungen

Einfriedungen aus Beton, Kunststein, Kunststofffertigteilen und Nadelgehölzen sowie Metallzäune in Verbindung mit Sichtschutzelementen wie z. B. PVC-Folien sind unzulässig. Gabionen sind nur untergeordnet in Verbindung mit Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig.

III Hinweise

1. Brunnen

Die Errichtung eines Brauchwasserbrunnens unterliegt - aufgrund der sensiblen wasserwirtschaftlichen Situation - einer Genehmigungspflicht durch den Kreis Lippe, FG 701. Die Ausführung der Arbeiten (Brunnenbohrung) darf erst nach Erteilung der entsprechenden Genehmigung erfolgen.

2. Geothermie

Für den Bau und Betrieb von geothermischen Anlagen (Erdwärmesonden, Kollektoren etc.) ist eine eigenständige wasser-

rechtliche Erlaubnis einzuholen. In wasserwirtschaftlich sensiblen Bereichen ist der Bau und Betrieb dieser Anlagen verboten. Die Genehmigungsfähigkeit dieser Anlagen ist daher vor Antragsstellung mit dem Kreis Lippe abzuklären.

3. 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 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Vor Beginn der Erdarbeiten ist dem Lippischen Landesmuseum Detmold die zeitliche Möglichkeit einer archäologischen Voruntersuchung einzuräumen.

4. 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.

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 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten.

6. Verstöße gegen gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

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

7. Ökologische Belange und Niederschlagswasser

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung

umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen.

Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Zur Steigerung der Energieeffizienz sind solartechnische Anlagen im Planungsgebiet erwünscht.

Das anfallende Niederschlagswasser ist gedrosselt in den vorhandenen RW-Kanal abzuleiten. Die Drosselwassermenge beträgt 10 l/s*ha

IV Planaufhebung

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 0154 "Sophienhaus" wird der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 0164 „Parkstraße“, Ortsteil Bad Salzuflen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0154 aufgehoben.