

Textliche Festsetzungen und Hinweise

I Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 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 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 Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

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

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

2.1.2. Die Traufhöhe TH ist die traufseitige Wandhöhe, gemessen von dem unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

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

2.1.4. Die Gebäudehöhe GH ist das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes.

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

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um max. 50 % überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 22 und 23 BauNVO)

3.1. Offene Bauweise

Die Bauweise wird in Teilen des Plangebietes als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser.

3.2. Abweichende Bauweise

Als abweichende Bauweise wird die offene Bauweise mit der Maßgabe festgesetzt, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

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

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

4.1. Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen, den seitlichen Abstandsflächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

Hinweis: Zur Begrünung von Stellplätzen siehe auch textliche Festsetzung I Nr. 8.3

5. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

Festgesetzt wird eine private Verkehrsfläche. Innerhalb dieser Fläche sind Stellplätze zulässig.

Stellplatzflächen sind flächenhaft zu begrünen. Für je angefangene 5 Stellplätze ist ein standortgerechter heimischer Laub-

baum (Hochstamm, Stammumfang mindestens 20 cm), der Arten Ahorn, Eiche oder Linde 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

6. Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen kann, abhängig von der konkreten Vorhabenplanung und in Abstimmung mit den Stadtwerken geringfügig verschoben werden.

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

Artenschutz / Bauzeitenbeschränkung
Vom 1. März bis zum 30. September dürfen Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden (BNatSchG).

Die Brutzeit der Vögel umfasst den Zeitraum vom 15. März bis 31. Juli. Bauvorbereitende Maßnahmen sowie Gehölzfällungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit, in der Zeit vom 1. August bis zum 14. März durchgeführt werden.

Bei zwingender Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen. Darüber hinaus ist die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde notwendig.

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 Örtliche Bauvorschriften Nr. 4.

8.3. Stellplatzflächen sind flächenhaft zu begrünen. Für je angefangene 5 Stellplätze ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mindestens 20 cm), der Arten Ahorn, Eiche oder Linde 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. § 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

2.1. Geneigte Dächer sind mit Dachpfannen (Dachziegeln, Dachsteinen) 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 flach geneigte Dächer zulässig.

2.3. Flachdächer und flach geneigte Dächer mit weniger als 10° Dachneigung (DN <10°), außer Vor- und Rücksprünge, die nicht als Terrassen, Terrassenüberdachungen, Wintergärten o.ä. genutzt werden, sind ab einer Größe von 10m² 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.

2.4. Dachgauben und –einschnitte sind nur einreihig 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 bis max. 1,00 m von unten an die Firsthöhe der Hauptbaukörper 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 -einschnitten darf zusammen maximal die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.
- 2.8. Im Spitzboden sind Dachaufbauten und -einschnitte unzulässig.

3. 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. Hecken sind ohne Höhenbegrenzung zulässig.

4. Vorgärten

- 4.1. Die Befestigung der Vorgartenfläche darf maximal 30 % betragen. Der Vorgarten umfasst die Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsflächen bis zur vorderen Baugrenze.
- 4.2. Der Einbau von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der unbefestigten Fläche der Vorgärten, auch in untergeordneten Teilflächen, ist unzulässig.

Hinweis: Zur Begrünung der Vorgärten siehe auch textliche Festsetzung I Nr. 8.2.

5. Werbeanlagen

- 5.1. Es sind nur parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbung) mit einer maximalen Schrifthöhe 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.
- 5.2. Kragtransparente und Krag Schilder können unbeleuchtet bis zu einer Größe von 0,50 qm errichtet werden.

5.3. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

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

III Kennzeichnung von Flächen

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (mit der Nummer der Verdachtsfläche nach dem Atlaskataster Nordrhein-Westfalen)

3918.170 (Kiliansweg 6)

**Brennstoffhandel, Schrottplatz:
Erhebliche Belastung mit Schwermetallen
(Blei, Kupfer, Cadmium, Zink) und Mineral-
ölkohlenwasserstoffen**

Im Geltungsbereich befindet sich auf dem Flurstück 488 ein ehemaliger Schrottplatz, der als Altstandort im Verdachtsflächenkataster des Kreises Lippe verzeichnet ist.

Um eine Umnutzung des Flurstücks 488 zu Wohnzwecken (Ausweisung als WA) zu ermöglichen, ist es erforderlich, diese Fläche zunächst zu sanieren. Zur Sanierung der Fläche soll der Boden bis auf ca. 35 cm unter Gelände abgetragen und fachgerecht entsorgt werden. Sämtliche Aushubarbeiten und die fachgerechte Entsorgung werden durch einen Sachverständigen nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz überwacht und dokumentiert.

Für den Einbau von Oberboden sind die Prüfwerte der BBodSchV „Wohngebiete“ einzuhalten und es dürfen für den Horizont unterhalb des Oberbodens bzw. unterhalb der geplanten versiegelten Flächen die Werte der LAGA-Zuordnungsklasse Z1.1 nicht überschritten werden. Sowohl der Füllboden als auch der Oberboden müssen im Allgemeinen geotechnisch geeignet und frei von Fremdbestandteilen sein. Da das Grundstück vollständig saniert werden soll, wird eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit im Zuge der Umnutzung ausgeschlossen und es sind keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist im Bereich des gesamten Grundstücks ohne Einschränkungen möglich. Des Weiteren sind nach Abschluss der Sanierung zukünftig keine Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen bzgl. anfallender Erdarbeiten erforderlich.

Ohne die beschriebenen Sanierungsmaßnahmen ist das festgesetzte WA-Gebiet als Wohngebiet nicht geeignet. Vor diesem Hintergrund ist die Fläche im Bebauungsplan gem. § 9

Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

IV Hinweise

1. Kulturgeschichtliche Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel: 05231 9925-0, Fax 05231 9925-25, unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

2. Kampfmittelräumdienst

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

3. Bodenaushub

Gemäß der Satzung über Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 02.07.2012 ist unbelasteter Bodenaushub so auszubauen, zwischenzulagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustellen-

abfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben. Unbelasteter Boden, der nicht innerhalb des Plangebiets verbracht werden kann, ist nach § 6 Kreislaufwirtschaftsgesetz in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Um eine Verwertung der Bodenaushubmassen im Sinne des § 6 KrWG zu erleichtern, kann das Material aufbereitet werden.

Der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist innerhalb des Plangebietes unterzubringen, soweit der Boden für einen Wiedereinbau geeignet (d.h. nicht belastet) und dies technisch möglich ist. Auf Auffälligkeiten des Bodenaushubs ist zu achten (schwarze Flecken, Geruch) und bei Auftreten dieser Auffälligkeiten ist sofort der zuständige Bauleiter und die Untere Abfallwirtschaftsbehörde (Tel.: 05231/62-77513) zu informieren. In diesem Fall kann der sofortige Baustopp erst dann aufgehoben werden, wenn geklärt ist, dass es sich um unbedenkliche Stoffe handelt.

Boden und Steine, die gefährliche Stoffe enthalten, sind gemäß der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnis (AVV) vom 10.12.2001 in der jeweils gültigen Fassung mit dem Abfallschlüssel 17 05 03* als gefährlicher Abfall im Sinne des §3 Abs. 5 KrWG zu entsorgen. Die Vorgaben des KrWG sowie des untergesetzlichen Regelwerkes, insbesondere die Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung – NachwV) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten. Das Landesabfallgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LBodSchG) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

4. Verstöße gegen gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

Verstöße gegen die gemäß § 89 BauO NRW vorgenommenen gestalterischen Festsetzungen stellen eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann.

5. Heilquellenschutzgebiet

Nach der Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen-Bad Salzuflen von 1974 lag der Bereich des Plangebietes im Heilquellenschutzgebiet QSG Zone III B. Die Heilquellenschutzgebietsverordnung fand bis 2014 Anwendung und ist nicht mehr gültig.

Die Heilquellenschutzverordnung wird aktuell neu aufgestellt. Das Plangebiet liegt im geplanten Heilquellenschutzgebiet „Bad

Salzuflen“ in der quantitativen Schutzzone B.

6. Starkregen

Aufgrund der Lage des Bebauungsplanes kann nicht ausgeschlossen werden, dass es bei Starkniederschlagsereignissen zu einer Überflutung einzelner Grundstücke (insbesondere der östliche Bereich der Flurstücke 1511, 1510, 505 und 1505) um bis zu 50 cm und zu Schäden an der Bebauung und dem Inventar kommen kann. Eine Umsetzung möglicher Schutzmaßnahmen obliegt dem Bauherren.

7. Telekommunikationslinien

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Für eine ggf. zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet erforderlich. Es ist notwendig, dass Beginn und Ablauf von Maßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden