STADT BAD SALZUFLEN

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0178C/V "Seniorenwohnen Hoffmannpark"

Erläuterungen

Lage des Geltungsbereiches (s. Übersichtsplan):
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flächen des Hoffmannparkes zwischen dem als öffentliche Grünfläche festgesetztem Teil entlang der Rudolph-Brandes-Allee, der Hoffmannstraße, dem Postgrundstück, dem Grundstück der Musikschule und dem Friedhof.

Gemarkung: Bad Salzuflen
Größe des Geltungsbereiches: ca. 1,41 ha
Katastergrundlage: Kataster Maßstab 1:1000, Gemarkung Bad Salzuflen, Flur 25

Legende:

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung:

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 8 BauGB: Wohngebäude für Personengruppen mit besonderen Wohnbedarf (Seniorenwohnungen)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

GR = 4885 — Grundfläche (§ 16 (3) Nr. 1 BauNVO im Sinne des § 19 (4) BauNVO)

H. max = 13,0 m — max. zulässige Höhe (Firsthöhe bzw. Oberkante Dach) der baulichen Anlagen über vorhandenem Gelände (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
Als Bezugspunkt für das vorhandene Gelände gilt H: 0,0 m = 78,30 m üNN

3. Bauweise, überbaubare Fläche

g — geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

private Grünflächen

5. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

zu erhaltende Bäume (mit von Unterbauung frei zu haltendem Kronentraufenbereich)

Anzupflanzende Einzelbäume, Stammumpfang mind. 20 cm

6. Sonstige Planzeichen

St — Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB), (s. textliche Festsetzungen Nr. 2)

TG — Tiefgarage (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastete Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

G, F — Mit Geh- und Farhrecht zugunsten der Anlieger belastete Fläche

L — Mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastete Fläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

FD — Flachdach

DN: < 30° — zulässige Dachneigung

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 4)

II. Textliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

1.0 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
Gemäß § 9 (1) Nr. 8 BauGB sind ausschließlich Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (Seniorenwohnungen) zulässig, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO, die als Nutzungsergänzung für die Hauptnutzung erforderlich sind.

2.0 Stellplätze
2.1 Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
2.2 Die Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig auszuführen.

3.0 Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
3.1 Flachdächer, die nicht als Terrassen, Ausstellungsfläche o.ä. genutzt werden, sind zu begrünen. Dabei ist eine standortgerechte mindestens 8 - 10 Arten umfassende 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. Ausnahmen hiervon können bei speziellen Gebäudetypen zugelassen werden, sofern eine Begrünung aus technischer Sicht nicht machbar ist bzw. einen unverhältnismäßig hohen Aufwand hervorrufen würde (z.B. Glasdächer, Zeltkonstruktionen o.ä.)
3.2 Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die bauordnungsrechtliche Schlussabnahme bzw. die Anzeige der Fertigstellung der baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode abzuschließen.
Ebenso sind die Ersatzpflanzungen für Bäume, die aufgrund der Baumaßnahme entfernt werden müssen, spätestens in der Pflanzperiode, die auf den Zeitpunkt des Entfernens folgt, vorzunehmen.
3.3 Für die Ersatzpflanzungen für nicht zu erhaltende Bäume ist gleichartiges Pflanzmaterial in der Qualität HSt, 3-4xv, StU 25-30 zu verwenden
Als Pflanzmaterial für die entlang der Hoffmannstraße festgesetzten Baumpflanzungen ist Stieleiche (Quercus robur) in der Qualität HSt, 3xv, StU 20-25 zu verwenden.
4.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Die mit XXXXXXXX gekennzeichneten Gebäudeseiten sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in „Bettenräumen in Krankenanstalten und Sanatorien" ein Schalldämmmaß von
R` w,res = 30 dB bzw. 35 dB und in Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein Schalldämmmaß von
R` w,res = 35 dB bzw. 40 dB erreicht werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist im Baugenehmigungsverfahren vom Antragsteller zu erbringen.
5.0 Anschlusszwang Fernwärme (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
Für alle neu beantragten Nutzungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ein Anschluss- und Benutzungszwang an ein Blockheizkraftwerk (Fernwärme) festgesetzt.
6.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1a) BauGB
6.1 Die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 0178B/I „Hoffmannstraße, nördlicher Teil" werden den geplanten Eingriffen wie folgt zugeordnet:

Eingriff	*zugeordnete (Ausgleichs-) Fläche* (siehe B-Plan Nr. 0178 B/I)	*Maßnahmen*
1. WA -Gebiet im Hoffmannpark	Nr. 3	Bepflanzung im Bereich der Bega- und Werreauen

Der Baubeginn in diesem WA-Gebiet ist an die Durchführung der zugeordneten Ausgleichsmaßnahme gekoppelt. Die Durchführung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
6.2 Durch geeignete Maßnahmen, z.B. Öl- und Benzinabscheider ist sicherzustellen, dass das einzuleitende Niederschlagswasser nicht durch Stellplatznutzung belastet wird.
6.3 Versickerungsmulden dürfen nur außerhalb der Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume angelegt werden.
6.4 Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind in teilversiegelter Ausführung (z.B. sickerfähiges Pflaster, Rasenfugenpflaster) zu gestalten. Ausgenommen hiervon ist die Zufahrt der Tiefgarage.

Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW)

1. Fassadengestaltung/Materialien
Die Außenwände der Gebäude sind mit einem hellen Putz zu versehen oder in einem vergleichbar hellen Material herzustellen. Farb- und Materialkombinationen mit Stahl, Holz und Glas sind zulässig.

2. Werbeanlagen
Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbung) dürfen nur in Form von Einzelbuchstaben oder als Schriftzüge in einer max. Gesamthöhe von 0,90 m ohne Hintergrund direkt auf der Wandfläche angebracht werden. Sie sind nur bis 20 cm unter der Trauf-, bzw. Dachhöhe zulässig. Die Gesamtlänge der Buchstaben hat sich der Hausgestaltung anzupassen. Werbeanlagen mit senkrecht untereinanderstehenden Buchstaben dürfen nicht verwendet werden.
Bei Flachdächern können Werbeanlagen an der Stätte der Leistung ausnahmsweise auch auf der Dachkante zugelassen werden. Einzelne Firmenlogos an der Stätte der Leistung können ausnahmsweise auch größer zugelassen werden, wenn dadurch das Gesamtbild nicht negativ beeinträchtigt wird.

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 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, Ameide 4, 32745 Detmold, Tel.: 05231/9925-0, Fax.: 05231/9925-25, die zeitliche Möglichkeit einer archäologischen Voruntersuchung einzuräumen.

2. **Ausbau des Fernmeldenetzes**
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH und der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Produktionsbüro Bielefeld, Philipp-Reis-Platz 1 in 33602 Bielefeld mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

3. **Heilquellenschutzgebiet Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen**
Für das Plangebiet findet die Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16.07.1974 (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974 S. 286-292) Anwendung. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Zone III a D festgelegt. Weitere Einzelheiten sind der Quellenschutzgebietsverordnung zu entnehmen.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des ErbStRG vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018 ff.)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644)
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514)

Verfahren

Fachdienst Stadtplanung und Umwelt - Fassung vom 10.08.2009
Stadt Bad Salzuflen, den 10.08.2009 Fachdienstleiter: gez. Reeker
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Katasternachweis
Die Darstellung des ausgewiesenen Zustandes innerhalb des Planungsgebietes stimmt bis auf folgendes mit dem Katasternachweis überein:
Die mit einem (*) gekennzeichneten Gebäude sind nachrichtlich übernommen und im Kataster noch nicht nachgewiesen.
Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Stand der Kartengrundlage vom April 2008
LS
Kreis Lippe, Fachbereich Vermessung und Kataster
Detmold, 26. Nov. 2009
gez. i. A. Funke
Kreisvermessungsamtsrat

Aufstellungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Bad Salzuflen vom 03.06.2003 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss ist am 25.06.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den 01.12.2009
LS
gez. Dr. Honsdorf
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 08.06.2009 bis 07.07.2009 einschließlich, öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 25.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den 01.12.2009
LS
gez. Oberweis
1. Beigeordneter

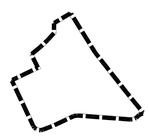
Satzungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Anregungen am 18.11.2009 als Satzung beschlossen worden.
Bad Salzuflen, den 01.12.2009
LS
gez. Dr. Honsdorf
Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 28.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den 29.12.2009
LS
gez. Oberweis
1. Beigeordneter

STADT BAD SALZUFLEN

Fachdienst Stadtplanung und Umwelt

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0178C/V "Seniorenwohnen Hoffmannpark", Ortsteil Bad Salzuflen



Kartengrundlage : Ausschnitt/Vergrößerung aus der Deutschen Grundkarte 1:5000
vervielfältigt mit Genehmigung der Katasterbehörde des Kreises Lippe - vom 04.01.1999, Nr 4/99