

Textliche Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen 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)

Reines Wohngebiet WR (gem. § 3 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

2.1 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 Traufhöhe TH ist definiert als die traufseitige Wandhöhe, gemessen von dem unteren Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Dachhaut.

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

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

Die festgesetzte Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO um maximal 50% überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

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

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 sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Notwendige Stellplätze können ausnahmsweise zusätzlich im Vorgartenbereich zugelassen werden (nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze).

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.

4.2. 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

Vor Überplanung und Fällung von Bäumen sowie vor eventuellen zukünftigen Gebäudeabbrüchen oder Umbauten ist das Vorhandensein von (potenziellen) Fledermausquartieren zu untersuchen. Im Falle von nachgewiesenen Quartieren der Fledermäuse sind u.a. Fällzeiten- und Bauzeitenbeschränkungen bzw. Kontrollen auf Besatz durch Fledermäuse erforderlich.

Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. 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 Ausgestaltung der ökologischen Baubegleitung ist vorab mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Lippe (Tel. 05231/ 62 77 51 1, Email: naturschutzbehoerde@kreis-lippe.de) abzustimmen.

Die zum Abbruch oder Umbau vorgesehenen Gebäude müssen im Vorfeld auf das Vorhandensein von Mehlschwalbennestern untersucht werden. Erfolgt dort ein Nachweis, müssen die Gebäude außerhalb der Brutzeit der Mehlschwalbe (Anfang April bis Ende September), also im Zeitraum Oktober bis Ende März, abgebrochen bzw. umgebaut werden. Je nach Umfang der nachgewiesenen Mehlschwalbennester an Gebäuden im Plangebiet oder der näheren Umgebung Mehlschwalbenkunstnester angebracht werden. Hinzu kommt der Bluthänfling, welcher sich besonders in Gärten, Parkanlagen und auf Friedhöfen in Siedlungsbereichen aufhält. Im Falle einer Nachverdichtung und somit einer Inanspruchnahme von Gärten, sollten Habitatstrukturen im Plangebiet außerhalb der Brutzeit des Bluthänflings erfolgen, welches ebenfalls durch die Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf die häufig verbreiteten Vogelarten gewährleistet ist.

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.

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

6. **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen** (gem. § 9 (1) Ziffer 25a 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 mit einem Stammumfang von 20 cm bis 25 cm zu verwenden.

6.2 Vorgärten

Vorgärten sind, soweit sie nicht für notwendige Zufahrten benötigt werden, zu begrünen und mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Der Vorgarten umfasst die Fläche zwischen der an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze.

Hinweis: Zur Gestaltung der Vorgärten siehe auch II Örtliche Bauvorschriften Nr. 2.

- 6.3 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.

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

1. Gestaltung der Dächer

- 1.1. Es sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° zulässig. Dachflächen mit Fotovoltaik und Solar Kollektoren sind zulässig.
- 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, welche entsprechend bei weniger als <10° Dachneigung, ab einer Größe von 5 m² begrünt werden müssen.
- 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 Dacheinschnitten darf zusammen maximal die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen

Dachfläche betragen.

- 1.5. Für Nebengiebel und Zwerchhäuser darf die festgesetzte Traufhöhe um maximal 1,50 m überschritten werden.

2. Vorgärten

Die Befestigung der Vorgartenfläche darf maximal 30% betragen. Für notwendige Zufahrten darf dies überschritten werden. Der Einbau von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Vorgartenfläche, auch in untergeordneten Teilflächen, ist unzulässig.

3. Werbeanlagen

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

III Nachrichtliche Übernahmen gemäß §9 (6) BauGB

1. Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB

Die Gebäude Am Wellenfeld 2, 4, 6, 8 und Moltkestraße 15 liegen innerhalb der Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen im Kurbereich von 1981.

(1) Erhaltung baulicher Anlagen

Im örtlichen Geltungsbereich dieser Satzung kann die Genehmigung für Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen aus den in Abs.2 genannten Gründen versagt werden. Von der Genehmigung ausgenommen sind innere Umbauten und innere Veränderungen von baulichen Anlagen, die das äußere Erscheinungsbild nicht berühren. Diese Satzung gilt auch für solche Vorhaben, die nach Landesrecht genehmigungsfrei sind.

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll,

a) weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägt oder

b) weil sie von städtebaulicher, insbesondere stadt- und baugeschichtlicher oder baukünstlerischer Bedeutung ist. Als Teile baulicher Anlagen gelten auch Einfriedungen und Stützmauern.

(3) Die Genehmigung erteilt gem. § 173 BauGB die Baugenehmigungsbehörde (untere Bauaufsicht) im Einvernehmen mit der Gemeinde.

(4) Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt, wer ein Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne Genehmigung abbricht oder ändert (§ 213 Abs. 1, Ziff. 4 BauGB).

2. Fernwärmesatzung

Im Stadtgebiet der Stadt Bad Salzuflen ist im Mai 2023 die Fernwärmesatzung beschlossen worden. Demnach liegen Teile der Moltkestraße (29- 37) noch in dem Gebiet der Fernwärmesatzung. Die Fernwärmesatzung hat unabhängig vom Bebauungsplan ihre Gültigkeit.

3. Heilquellenschutzgebiet

Die neue Heilquellenschutzgebietsverordnung ist am 31.07.2023 bekanntgemacht worden und nun rechtswirksam. Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet „Bad Salzuflen“ in der quantitativen Zone A und der qualitativen Zone III. Dementsprechend sind bei der Einrichtung und Änderung von baulichen Anlagen die Belange des Quellenschutzes zu berücksichtigen. Die Anlage A (Genehmigungsbedürftige und verbotene Handlungen in den quantitativen und qualitativen Schutzzonen) sowie die Anlagen 1, 2 und 3 sind Bestandteile dieser Verordnung.

IV Hinweise gemäß § 9 (6) BauGB

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

Mit Novellierung der Quellschutzgebietsverordnung sind geothermischen Anlagen in der Zone III verboten. Ausgenommen von dem Verbot sind Kollektoren, sofern keine wassergefährdenden Stoffe genutzt werden und der Erhalt der Deckschichten gewährleistet ist. Die Genehmigungsfähigkeit dieser Anlagen ist daher vor Antragsstellung mit dem Kreis Lippe abzuklären.

3. 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, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder 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).

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. Abfallwirtschaft/ Bodenaushub

- 1.) 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, Baustellenabfällen 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 zu informieren. In diesem Fall kann der sofortige Baustopp erst dann aufgehoben werden, wenn geklärt ist, dass es sich um unbedenkliche Stoffe handelt.

- 2.) 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.

6. Starkregen

Auf Grund der Lage des B-Plangebietes kann nicht ausgeschlossen werden, dass es bei Starkniederschlagsereignissen zu einer Überflutung einzelner Grundstücke um über einen Meter und zu Schäden an der Bebauung und dem Inventar kommen kann. Eine Umsetzung möglicher Schutzmaßnahmen obliegt dem Bauherren. Die Bauherren sind darauf hinzuweisen, dass eine hochwasserangepasste Bauweise zu empfehlen ist.

7. Telekommunikationslinien

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

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

8. 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).

V Planaufhebung

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 0144 wird der bisher gültige Durchführungsplan Nr. 01D5 „Goethestraße/Moltkestraße/Am Wellenfeld/Volkhausenstraße“, Ortsteil Bad Salzuflen aufgehoben.