

Textliche Festsetzungen und Hinweise

I Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Das allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt:

zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- a) Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um maximal 20% überschritten werden.
- b) Die Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut über der mittleren natürlichen Geländeoberfläche. Die Firsthöhe ist definiert als Maß zwischen dem höchsten Punkt der Dachfläche und der natürlichen Geländeoberfläche im geometrischen Mittelpunkt der Gebäude.

3. Garage und Nebenanlagen

- a) Garagen, Carports und Nebenanlagen über 30 cbm umbauten Raum sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- b) Zwischen Garagen (auch Carports) und der zugeordneten Erschließungsstraße ist auf der Zufahrtsseite ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

4. Anpflanzungen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die folgenden Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen. Sie sind bei Abgang, Krankheit oder Schaden gleichwertig zu ersetzen.

- a) Auf den privaten Grundstücksflächen ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum je Baugrundstück fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- b) Längsseiten von Garagen, offenen Carports und Nebenanlagen, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen weniger als 3,00 m beträgt, sind mit einer Hecke abzupflanzen oder ganzflächig mit einer Wandbepflanzung zu begrünen.
- c) Dachflächen mit einer Neigung von 0° - 15° sind vollflächig mit Pflanzen zu begrünen; Dachterrassen, Garagen, Carports und Glasflächen bleiben hiervon ausgenommen. Dabei ist eine standortgerechte, mindestens 8 Arten umfassende Bepflanzung (z. B. Sedum-Graskraut Begrünung) vorzusehen, mit einer darauf abgestimmten Substratzusammenstellung und einer Schichtdicke von mindestens 10 cm.
- d) In den öffentlichen Verkehrsflächen ist je 200 qm versiegelter Grundfläche ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

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

- a) Artenschutz/Bauzeitenbeschränkung:
Sollten wesentliche eingriffsverursachende Baumaßnahmen (Baufelderschließung und -räumung, Beseitigung der Vegetation, Abschieben von Oberboden) zwischen Anfang März und Ende August erfolgen, ist ein Nachweis zu erbringen, dass keine geschützten Vogelarten entsprechend den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) beeinträchtigt werden.
- b) Zuordnung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB):
Der Ausgleich der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird, soweit er nicht innerhalb

des Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt, gemäß § 1a (3) BauGB i.V.m. § 9 (1 a) BauGB auf einer externen Kompensationsfläche vorgesehen. Diese liegt in der Gemarkung Bad Salzuflen, Flur 31 auf dem Flurstück Nr. 87 (teilweise). Das zugeordnete Teilstück liegt im FFH-Gebiet „Stadtwald Bad Salzuflen“ in der Forstabteilungsnummer 60 A¹⁺² und umfasst 10.624 m². Der Ausgleich erfolgt durch Umwandlung einer Fichtenmonokultur in einen Edellaubholz- (Ahorn, Kirsche, vereinzelt Elsbeere) / Buchenmischwaldbestand.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Durchführung des Eingriffes umzusetzen.

II Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

1. Gestaltung der Dächer

- a) Geneigte Dächer sind mit Dachpfannen (Dachziegeln, Dachsteinen) einzudecken. Begrünte Dachflächen, Fotovoltaik, Solarkollektoren, Glasflächen sind zulässig.
- b) Die Firsthöhe von Nebengiebeln und Dachaufbauten darf bis max. 1,00 m von unten an die Firsthöhe der Hauptbaukörper sowie seitlich an den Ortgang heranreichen.
- c) Für Nebengiebel und Zwerchhäuser darf die festgesetzte Traufhöhe um maximal 1,50 m überschritten werden. Nebengiebel und/oder Zwerchhäuser dürfen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.
- d) Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und -einschnitten darf zusammen maximal die Hälfte der Traulänge der zugehörigen Dachfläche betragen.
- e) Im Spitzboden sind Dachaufbauten und -einschnitte unzulässig.
- f) Soweit die Hauptfirstrichtung im Plan dargestellt ist, ist diese bei einer zulässigen Richtungsabweichung von +/- 15° einzuhalten. Die Hauptfirstrichtung entspricht der längsten Seite des Hauptbaukörpers.

2. Gestaltung der Fassaden

- a) Die Außenwandflächen der Gebäude sind in Verblend- bzw. Sichtmauerwerk, Putz oder Holz zu erstellen.
- b) Für untergeordnete Teilflächen insbesondere im Bereich der Giebel, Brüstungen, Balkone, Stützen, Vordächer und

Gesimse dürfen andere Materialien verwendet werden.

- c) Die Fassaden aneinandergrenzender Hauptbaukörper (Doppelhäuser, Hausgruppen) sind in gleichem Material (Verblend-/Sichtmauerwerk, Putz oder Holz) auszuführen.

3. Einfriedungen

- a) Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur als Hecken bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Zur Sicherheit können in vorgenannten Hecken Maschendrahtzäune bis zur angegebenen Höhe eingesetzt werden.
- c) Entlang öffentlicher Grünflächen sind Einfriedungen nur als Hecken, Trockenmauern oder in Kombination beider zulässig, zur Sicherheit können Maschendraht- oder Metallgitterzäune bis zur Höhe der Hecken eingezogen werden.

4. Flächenversiegelung

- a) Je Baugrundstück sind maximal 2 Grundstückszufahrten zulässig.
- b) Stellplätze und Zufahrten zu geschlossenen und offenen Garagen (Carports) dürfen eine Breite von max. 3,00 m nicht überschreiten und sind in ihrer gesamten Fläche in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise herzustellen. Werden die zwei zulässigen Grundstückszufahrten zusammengelegt, ist die maximale gemeinsame Breite auf 5,00 m zu begrenzen.
- c) Insgesamt darf die Befestigung der Vorgartenfläche nur maximal 30 % betragen. Der Vorgarten umfasst die Fläche zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen bis zur vorderen Baugrenze.

5. Werbeanlagen

- a) Es sind nur parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbung) mit einer maximalen Schrifthöhe von 40 cm zulässig. Sie haben von den Gebäudekanten mindestens 1,25 m Abstand zu halten. Werbeanlagen mit senkrecht untereinanderstehenden Buchstaben sind nicht zulässig.
- b) Kragtransparente und Krag Schilder können unbeleuchtet bis zu einer Größe von 0,50 qm errichtet werden.
- c) Im Vorgarten sind Werbeanlagen und Warenautomaten nur bis zu einer Größe von 1 qm zulässig.
- d) Blink-, Wechsel-, oder Reflexbeleuchtung ist nicht zulässig.

III Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

QSG IV - Heilquellenschutzgebiet Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen

Für das Plangebiet findet die Quellen-
schutzgebietsverordnung Bad Oeynhau-
sen – Bad Salzuflen vom 16.07.1974 (ver-
öffentlicht im Amtsblatt des Regierungs-
präsidenten Detmold 1974, S. 286 – 292)
Anwendung, wonach hier die Zone IV fest-
gelegt wurde.

IV Hinweise

1. Kulturgeschichtliche Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdge-
schichtliche Bodenfunde oder Befunde
(etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle
Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien)
entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16
des Denkmalschutzgesetzes die Entde-
ckung unverzüglich der Gemeinde oder
der LWL-Archäologie für Westfalen - hier
im Auftrag: Lippisches Landesmuseum,
Ameide 4, 32756 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 Lippi-
schen Landesmuseum Detmold die zeitli-
che Möglichkeit einer archäologischen
Voruntersuchung einzuräumen.

2. Kampfmittelräumdienst

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

3. Bodenaushub

Bei dem Aushub, der Lagerung und dem
Transport von Bodenaushub sind die Sat-
zung über die Abfallentsorgung im Kreis
Lippe vom 29.5.2000 und das Kreislauf-
wirtschaft- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG)
zu beachten.

4. Bodenqualität

Innerhalb des Geltungsbereich befinden
sich besonders schützenswerte Mutterbö-
den mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit.
Bei allen Baumaßnahmen sowie bei der
späteren Pflege und Unterhaltung der pri-
vaten Garten- und öffentlichen Grünflä-
chen ist dementsprechend mit besonderer
Sorgfalt vorzugehen. Eine Verdichtung

durch Baumaschinenbewegungen sowie
eine Verunreinigung oder Vermischung mit
minderwertigen Böden ist zu vermeiden.

5. Regenwasserbewirtschaftung

Die Sammlung und Nutzung von Regen-
wasser in Zisternen, z. B. zur Gartenbe-
wässerung, wird empfohlen.

6. Fernmeldewesen

Der Deutschen Telekom AG (Deutsche Tele-
kom Netzproduktion GmbH, PTI 13
Münster, Dahlweg 100, 48153 Münster) ist
der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils
3 Monate vorher schriftlich anzukündigen,
um entsprechende Vorbereitungen zu er-
möglichen. Die Durchführung von Unter-
haltungsarbeiten an den Fernmeldeanla-
gen darf nicht beeinträchtigt werden.

7. Verstöße gegen gestalterische Festset- zungen gemäß § 86 BauO NRW

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO
NRW vorgenommenen gestalterischen
Festsetzungen stellen eine Ordnungswid-
rigkeit dar, die mit einem Bußgeld geahnd-
et werden kann (gemäß § 86 Abs. 1 Nr.
20 BauO NRW).