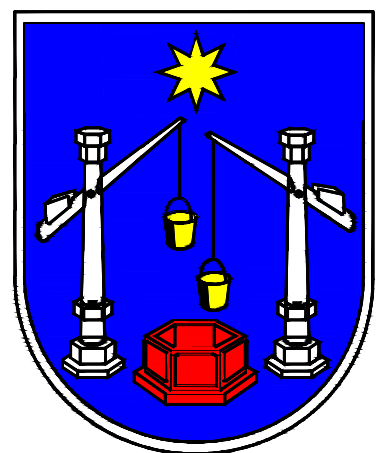




STADT BAD SALZUFLEN

Bebauungsplan Nr. 1021 B/III "Knetterheide-Südfeld, Teilbereich B/III"

Planzeichen

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

GRZ: 0,4 Grundflächenzahl, z.B. 0,4 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

TH 3,50 m max. zulässige Traufhöhe (Wandhöhe) der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

FH 8,50 m max. zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2 WE Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3. Bauweise, überbaubare Fläche

o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

FIR Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

5. Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

QSG IV Heilquellenschutzgebiet Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen, Zone IV

Gestalterische Festsetzungen

SD / PD / WD zulässige Dachformen, Satteldach / Pultdach / Walmdach

DN 30° - 45° zulässige Dachneigung

Hauptfirstrichtung

Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen

I Textliche Festsetzungen gem. § 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 umbaulen 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 Garagen (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-Gras-Kraut 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 Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erfolgt, gemäß § 1a (3) BauGB i.V.m. § 9 (1a) 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 A 1st und umfasst 10.624 qm. Der Ausgleich erfolgt durch Umwandlung einer Fichtenmonokultur in einen Edelaltholz- (Ahorn, Kirsche, vereinzelt Elsbeere) / Buchenmischwaldbestand.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Durchführung des Eingriffs 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 Nebengebäuden und Dachaufbauten darf bis max. 1,00 m von unten an die Firsthöhe der Hauptbaukörper sowie seitlich an den Ortsgang herantreten.

c) Für Nebengebäude und Zwerchhäuser darf die festgesetzte Traufhöhe um maximal 1,50 m überschritten werden. Nebengebäude 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 Traufhöhe 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 vorgeannten 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) Steilplätze 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 Schriftgröße 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) Kragtransparenze 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 Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16.07.1974 (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286 - 292) Anwendung, wonach hier die Zone IV festgelegt wurde.

IV Hinweise

1. Kulturgeschichtliche Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen - hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Aneide 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 Lippischen Landesmuseum Detmold die zeitliche 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 Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3. Bodenaushub

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

4. Bodenqualität

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich besonders schützenswerte Mutterböden mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit. Bei allen Baumaßnahmen sowie bei der späteren Pflege und Unterhaltung der privaten Garten- und öffentlichen Grünflächen ist dementsprechend mit besonderer Sorgfalt vorzugehen. Eine Verdrückung durch Baum-schneibewegungen sowie eine Verunreinigung oder Vermischung mit minderwertigen Böden ist zu vermeiden.

5. Regenwasserbewirtschaftung

Die Sammlung und Nutzung von Regenwasser in Zisternen, z. B. zur Gartenbewässerung, wird empfohlen.

6. Fernmeldewesen

Der Deutschen Telekom AG (Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, PTI 13 Münster, Dahlweg 100, 48153 Münster) ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 3 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechenden Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

7. Verstöße gegen gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

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

Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Bauabstandsverordnung (BauABstV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 272)
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 271)

jeweils in der aktuell gültigen Fassung

Verfahren

Fachdienst Stadtplanung und Umwelt

Fassung vom 15.11.2011

Stadt Bad Salzuflen, den 02.03.2012 Fachdienstleiterin: gez. Niebuhr

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 März 2011

LS Kreis Lippe, Fachbereich Vermessung und Kataster
Detmold, 20.04.2012
gez. Funke
Kreisvermessungsamtsrat

Aufstellungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Bad Salzuflen vom 17.05.2011 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 10.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen, den 23.04.2012

LS gez. Dr. Honsdorf
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 09.01.2012 bis 09.02.2012 einschließlich, öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 27.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen, den 23.04.2012

LS gez. Oberweis
1. Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Stellungnahmen am 28.03.2012 als Satzung beschlossen worden.

Bad Salzuflen, den 23.04.2012

LS gez. Dr. Honsdorf
Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 25.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen, den 26.04.2012

LS gez. Oberweis
1. Beigeordneter



Fachdienst Stadtplanung und Umwelt

Bebauungsplan Nr. 1021 B/III "Knetterheide-Südfeld, Teilbereich B/III" Ortsteil Werl-Aspe

Lage des Geltungsbereiches: Gemarkung Werl-Aspe
Flur 4
Größe des Geltungsbereiches: ca. 2,0 ha

Planzeichnung Maßstab 1:1000

Übersichtsplan

