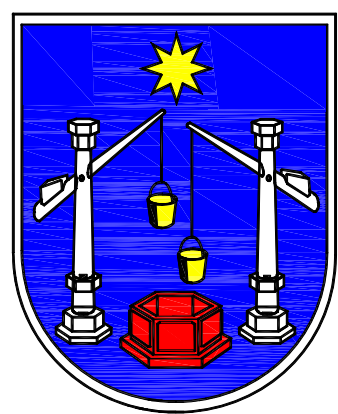
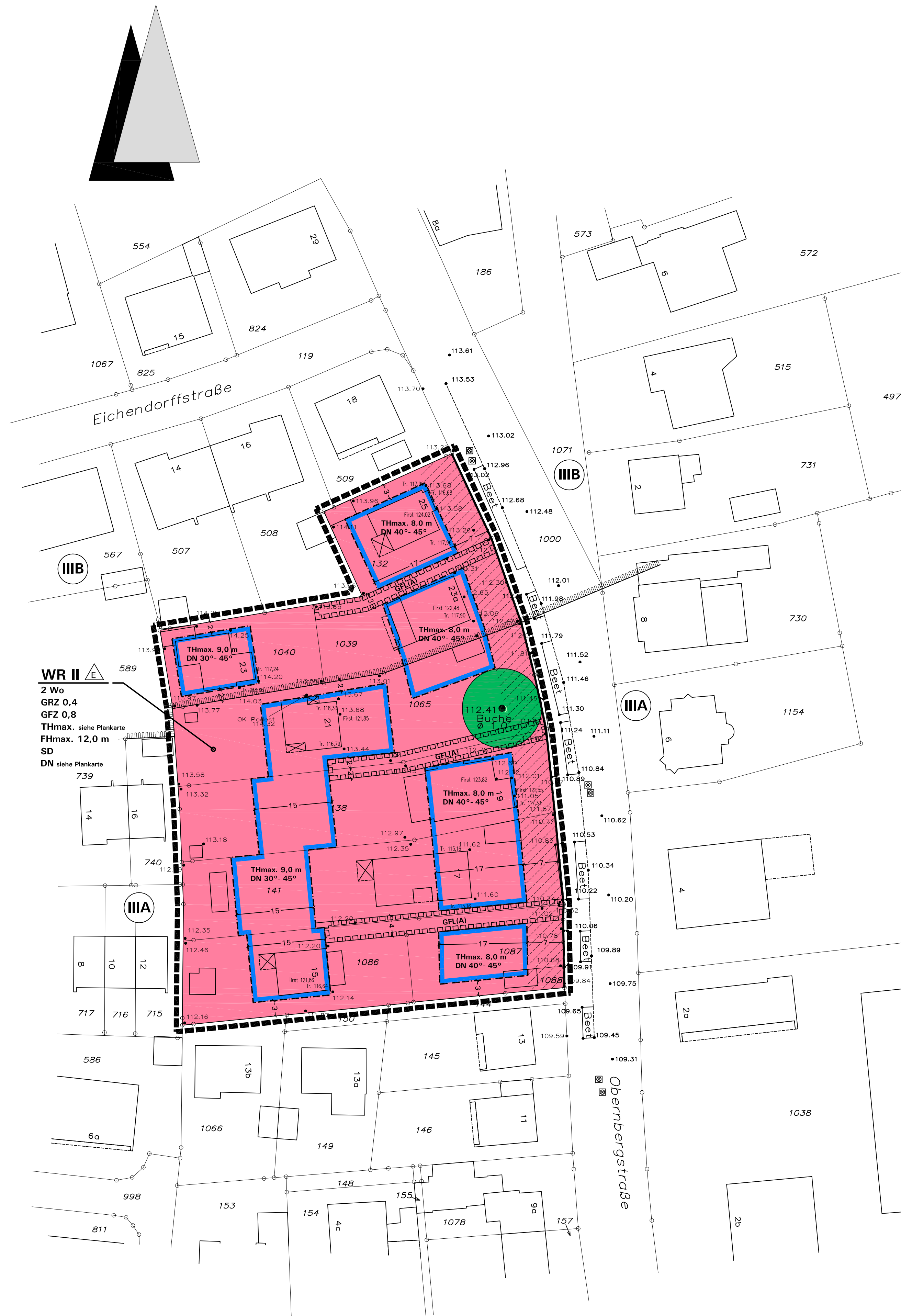


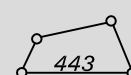


STADT BAD SALZUFLEN

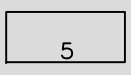
Bebauungsplan Nr. 0111/I "Freiligrathstraße/Eichendorffstraße", 1. Änderung



Bestandsangaben



Flurstücksgrenze mit
Grenzsteinen und
Flurstücksnummer



Vorhandene Gebäude
ggfls. mit Hausnummer

Höhenpunkte

Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO), siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1

ZWE Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB), siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO), siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

GFZ 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2

THmax. 8,0 m - zulässige Traufhöhe in Meter als Höchstmaß, z.B. 8,0 m

FHmax. 12,0 m - zulässige Firsthöhe in Meter als Höchstmaß, z.B. 12,0 m

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

△ Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) =
- durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1

Vorgartenbereich mit Einschränkungen, siehe textliche Festsetzung Nr. 3.2

4. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

● Erhalt von Einzelbäumen, siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1

5. Sonstige Planzeichen

— Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB):
Straßenbegrenzungslinie

GF(LA)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB), siehe textliche Festsetzung Nr. 5

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

6. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) BauO NRW)

sd Zulässige Dachform der Hauptbaukörper, hier: Satteldach

DN 40° - 45° Zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper, hier z.B. 40° - 45°

7. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

IIIB Quellenschutzgebiet Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen

I Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 3 (2) BauNVO).

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 3 (3) BauNVO):

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

Zu den nach Absatz 2 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege der Bewohner dienen (§ 3 (4) BauNVO).

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ (§ 19 (4) BauNVO)

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist bis auf eine Grundflächenzahl von 0,5 möglich (§ 19 (4) Satz 1, Satz 3 BauNVO).

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

2.2.1 Maximal zulässige Firsthöhe
Die maximal zulässige Firsthöhe ergibt sich gemäß Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss gilt die Oberkante First.

2.2.2 Maximal zulässige Traufhöhe
Die maximal zulässige Traufhöhe in Meter ergibt sich gemäß Eintrag in der Plankarte. Als maximal zulässige Traufhöhe gilt die Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

2.2.3 Ermittlung des unteren Bezugspunkts für die Höhe der baulichen Anlagen
Mittlere Höhe der 2 höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahn/Gehweg in Höhe der 2 Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (OK fertige Straße, bei Ausbau im Trennungsprinzip: Oberkante Gehwegrand). Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.

2.2.4 Ausnahmeregelung nach § 31 (1) BauGB
Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans, Stand April 2012) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen; Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

3.1 Unzulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen (§§ 12, 14, 23 BauNVO)

Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen über 30 qm umbauten Raum sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den seitlichen Abstandflächen zulässig.

3.2 Vorgartenbereich mit Einschränkungen (§§ 12, 14, 23 BauNVO)

3.2.1 Stellplätze im Vorgartenbereich
Innerhalb der Vorgartenflächen sind je Baugrundstück bis zu 2 Stellplätze inklusive ihrer Zufahrten zulässig.

3.2.2 Nebenanlagen im Vorgartenbereich
Kellerräume, Geräteschuppen, Gartenlauben und ähnliche Kleingebäude sind als Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO im Vorgartenbereich unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Abfallbehälterplätze und Einfriedungen.

4. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

4.1 Erhalt von Einzelbäumen

Die festgesetzten Einzelbäume sind fachgerecht zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920). Abgänge sind standortgerecht zu ersetzen.

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

5.1 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger

Die Flächen sind in gesamter Breite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger zu belasten.

Für die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Erschließung der Wohngebäude in rückwärtiger Lage von der Oberbergstraße gilt: Eine Verlagerung um bis zu 2,0 m in Nord-Süd-Richtung ist ausnahmsweise zulässig, sofern die gemäß Eintrag in der Plankarte geforderte Mindestbreite eingehalten wird. Eine frühzeitige Abstimmung mit den Nachbarn und mit der Stadt Bad Salzuflen wird empfohlen.

II Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) BauO NRW

1. Gestaltung der Dächer

a) Zulässig für Hauptbaukörper ist die **Dachform Satteldach (SD)** jeweils mit Dachneigung gemäß Eintrag in der Plankarte. Bei untergeordneten Dachaufbauten, Zwerchiebeln und Nebengebäuden (= Nebendächer) sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

b) Als **Dacheindeckung** sind für geeignete Hauptdächer Betondachsteine und Tonziegel nur in roten bis braunen Farben sowie in den Farben von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig. Bei untergeordneten Dachaufbauten, Zwerchiebeln und Nebengebäuden (= Nebendächer) sind auch andere Materialien zulässig. Dachbegrünungen, Glasdächer, Fotovoltaikanlagen und Solarkollektoren sind zulässig.

c) **Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchiegel** sind nur bei geneigten Dächern mit Dachneigungen von mindestens 40° zulässig. Diese sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind sie unzulässig. Alle über der Traufe angeordneten Bauteile, wie Dachgauben, Zwerchiegel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge die Hälfte der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Einzelanlagen werden zusammengerechnet (Bemessung größte Länge des Bauteils in der Dachhaut, Beispiel: Im Normalfall am Fuß einer Gaube im Schnittpunkt mit der Dachfläche).

d) **Abstand zwischen Dachaufbauten und Ortsgang:** jeweils mindestens 1,25 m.

e) **Firstoberkante von Nebendächern:** mind. 1,0 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.

f) **Abweichungen:** Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans, Stand April 2012) können Abweichungen von den Festsetzungen zur Dachgestaltung zugelassen werden.

2. Werbeanlagen

a) Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

b) Kragtransparente und Krag Schilder können unbeleuchtet bis zu einer Größe von 0,5 qm errichtet werden.

c) Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem Licht sowie Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind unzulässig.

III Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

Der Änderungsbereich liegt in der Zone III a bzw. Zone III b des Quellenschutzgebiets „Bad Oeynhausen-Bad Salzuflen“, festgesetzt mit Verordnung vom 16.07.1974 und veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286 – 292. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

IV Sonstige Hinweise

1. Kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde

Wenn bei den Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes in NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege - hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum Detmold, Tel.: 05231/9925-0, Fax: 05231/9925-25 - mitzuteilen 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. Kampfmittel

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Bodenaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche 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 27.06.2005 und das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu beachten.

4. Regenwasserbewirtschaftung

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

5. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den örtlichen Bauvorschriften

Bei Gestaltungsfragen wird in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt Bad Salzuflen empfohlen.

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NRW vorgenommenen gestalterischen Festsetzungen stellen Ordnungswidrigkeiten dar, die mit einem Bußgeld geahndet werden können (§ 84 (1) BauO NRW).

6. Artenschutz

Sofern die Birke auf dem Flurstück 1065 gefällt werden soll, wird grundsätzlich eine Fällung im Oktober empfohlen.

CEF-Maßnahme: Vor Beginn der Baumfällung sowie der Bauarbeiten sind im Umfeld vier potenzielle Ersatzquartiere für Fledermaus/Vogel (zwei Fledermausnischen- bzw. zwei Vogelkästen) nachzuweisen. Die Kästen sind jährlich zu kontrollieren und zu reinigen.

Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Baumhöhlen durch einen Fledermauskundler durch geeignete Maßnahmen auf einen möglichen Fledermausbesatz zu kontrollieren. Sofern Fledermause nachgewiesen werden, sind erforderliche Maßnahmen zum Schutz der Tiere abzustimmen.

Eine frühzeitige Abstimmung der gesamten Maßnahmen mit den zuständigen Fachämtern der Stadt Bad Salzuflen und sonstigen Fachbehörden wird empfohlen.

Grundlage:
Artenschutzrechtliche Einschätzung einer Birke im Garten des Grundstückes Oberbergstraße 21 in Bad Salzuflen. Arbeitsgemeinschaft Biotopkartierung Hadassch – Meier – Starach GbR, Herford, April 2012.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0111/I „Freiligrathstraße/Eichendorffstraße“ überplant einen Teilbereich des Ursprungsplans Nr. 0111/I vollständig. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0111/I „Freiligrathstraße/Eichendorffstraße“ werden die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Ursprungsplans Nr. 0111/I insgesamt durch die selbständig zu bewertende Planänderung überlagert.

Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d.h. bei ggf. Unwirksamkeit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0111/I tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt“ wieder auf.

Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **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), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes 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 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729)
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2011 (GV. NRW. S. 685)

jeweils in der aktuell gültigen Fassung

Verfahren Entwurf Fachdienst Stadtplanung und Umwelt Fassung vom 20.04.2012 Stadt Bad Salzuflen, den ____ Fachdienstleiterin:

Verfahrensstand: Entwurf

Katasternachweis

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV 90 vom 18.12.1990.
Stand der Planunterlage im beplanten Bereich:
02.04.2012 (bzgl. Flurstücksnachweis)
02.04.2012 (bzgl. Bebauung)
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.

Aufstellungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Bad Salzuflen vom aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen, den

LS

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

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

Bad Salzuflen, den

LS

1. Beigeordneter

Satzungsbeschluss

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

Bad Salzuflen, den

LS

Bürgermeister

Bekanntmachung

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

Bad Salzuflen, den

LS

1. Beigeordneter

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schroten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242 / 55 09-0, Fax 05242 / 55 09-29

Tischmann

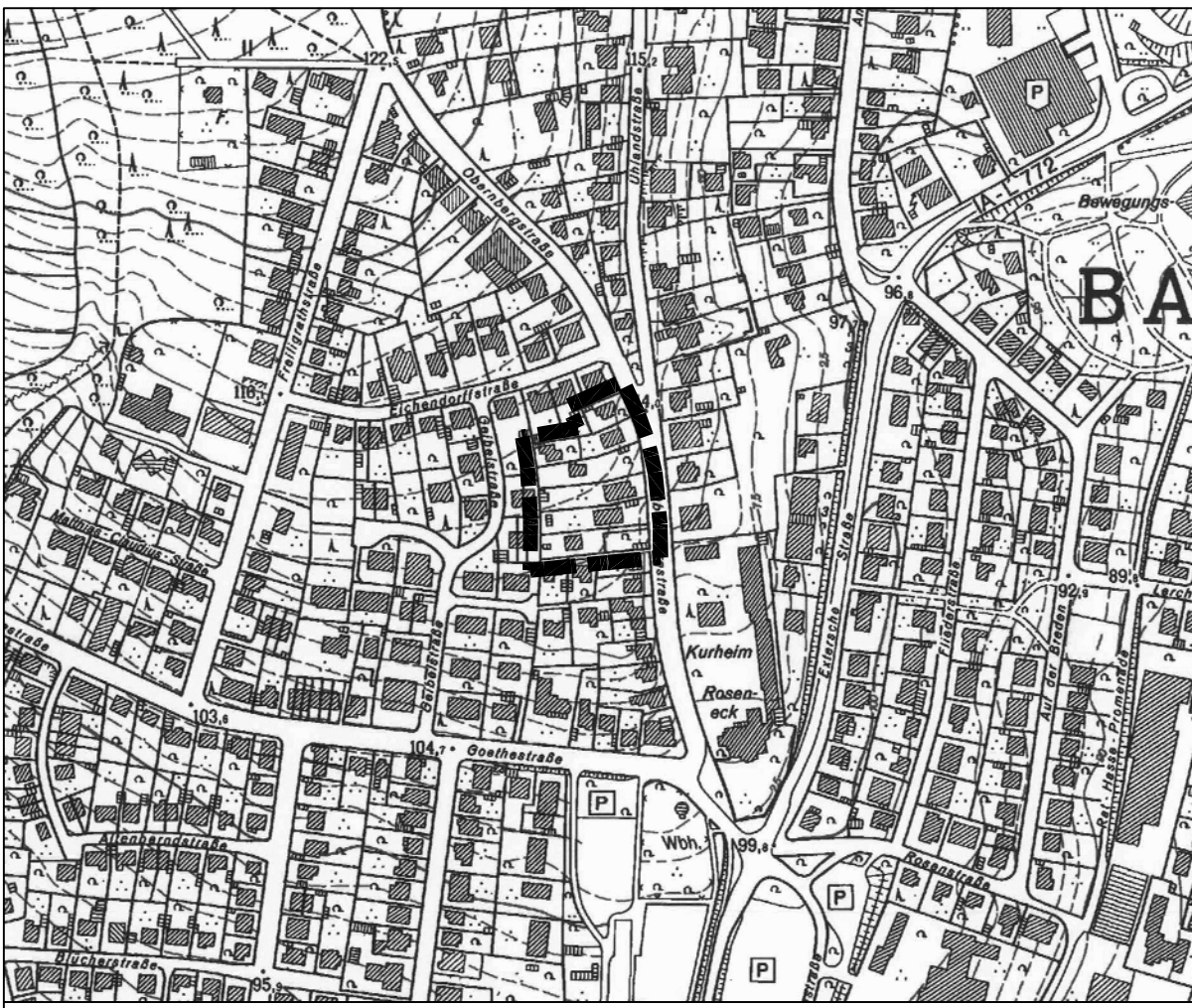
STADT BAD SALZUFLEN

Fachdienst Stadtplanung und Umwelt

Bebauungsplan Nr. 0111/I "Freiligrathstraße/Eichendorffstraße", 1. Änderung Ortsteil Bad Salzuflen

Lage des Geltungsbereiches: Gemarkung Bad Salzuflen
Flur 30
Größe des Geltungsbereiches: ca. 0,6 ha

Planzeichnung Maßstab 1:500



Kartengrundlage : Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte 1:5000
vervielfältigt mit Genehmigung der Katasterbehörde des Kreises Lippe - vom 10.01.2012, 12-NR-0013