

## Textliche Festsetzungen und Hinweise

### I Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

#### 1.0 Art der baulichen Nutzung

##### 1.1 Reines Wohngebiet gemäß § 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.

#### 2.0 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 Straßengrenzlinie 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).

#### 3.0 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 cbm umbauten Raum sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen 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

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

### 4.0 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 Fläche 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 Obernbergstraße 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, Zwerchgiebeln und Nebengebäuden (= Nebendächer) sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.
- b) Als Dacheindeckung sind für geneigte 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, Zwerchgiebeln und Nebengebäuden (= Nebendächer) sind auch andere Materialien zulässig. Dachbegrünungen, Glasdächer, Fotovoltaikanlagen und Solarkollektoren sind zulässig.
- c) Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel 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, Zwerchgiebel 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: Lipphisches 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 Lipphischen 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 Ar-

beiten 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 Fledermäuse/Vögel (zwei Fledermausrund- 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 Fledermäuse 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.

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“.