

## Textliche Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

### I Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB)

##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

###### Zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.

###### Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.

###### Auch als Ausnahme sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 sowie § 9 (3) BauGB )

##### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4.

##### 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 0,8.

##### 2.3 Zahl der Vollgeschosse (gem. §§ 16 und 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt.

##### 2.4 Wandhöhe -WH- / Firsthöhe -FH- (gem. § 16 und 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhöhe -WH- der baulichen Anlagen ist im Plan als maximale Höhe über NN (Normalnull) eingetragen (Wandhöhe gem. § 6 (4) BauO NRW und gem. § 16 (2) Ziffer 4 BauNVO).

Die maximal zulässige Firsthöhe -FH- ist im Plan als maximale Höhe über NN (Normalnull) eingetragen (Firsthöhe gem. § 6 (4) BauO NRW und gem. § 16 (2) Ziffer 4 BauNVO).

#### 3.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB)

3.1 Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude beim Einzelhaus auf zwei Wohnungen und bei einer Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt.

#### 4.0 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB)

4.1 Die mit Leitungsrechten zu belastende Flächen sind zugunsten der Stadtwerke Bad Salzulen GmbH festgesetzt. In dem Bereich sind keine tiefwurzelnde Gehölze zulässig.

**5.0 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen (gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB)**

5.1 Kennzeichnung der Fassadenseiten in den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Notwendigkeit passiver Schallschutzmaßnahmen

Bei Neubauten an den der Lockhauser Straße gekennzeichneten Fassadenseiten ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.

**6.0 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gem. § 9 (1) Ziffer 25 BauGB)**

6.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zur landschaftlichen Einbindung des Plangebietes mit mindestens 2-reihigen Pflanzungen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern (siehe Pflanzliste) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist

spätestens auf die der Fertigstellung der baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichwertig in Anzahl und als Landschaftsgehölze zu ersetzen.

Standortgerechte Landschaftsgehölze sind z. B.:

Pflanzliste:

Roter Hartriegel, Haselnuss, Feldahorn, Hainbuche, Faulbaum, Wildrose, Weide, Heckenkirsche

6.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB)

In den festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der Bestand an Gehölzen dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichwertig in Anzahl und als Landschaftsgehölze zu ersetzen.

**II Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (5) und (6) BauGB**

**1. Quellenschutzgebietsverordnung gem. § 9 (6) BauGB**

Für den Planbereich 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 QSG IV festgelegt wurde.

**III Hinweise**

**1. Kulturgeschichtliche Bodenfunde**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich an-

## **Bebauungsplan Nr. 1026 „Rückertstraße Ortsteil Werl-Aspe**

zuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

### **2. Kampfmittelräumdienst**

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

### **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) vom 01.06.2012 zu beachten.

### **4. Ausbau des Fernmeldenetzes**

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich soll der Deutschen Telekom, Niederlassung Münster BZN 69 (Bezirksbüro Zugangsnetz) Herford, Maschstraße 11, in 32052 Herford, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe von Anlagen der Deutschen Telekom ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher mit dem Projektbüro Netze 30, Detmold, Rathenaustraße 28, 33102 Paderborn, Tel. 05251/3033507 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

### **5. Verstöße gegen gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW**

Verstöße gegen die gem. § 86 BauO NRW vorgenommenen gestalterischen Festsetzungen stellen eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann (gem. § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW).

## **Rechtsgrundlagen**

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlage:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung 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)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

**Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW)** in der Fassung 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)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23.10.2012 (GV NRW S. 474);

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (GV NRW S. 95).

jeweils in der aktuell gültigen Fassung