

## I Textliche Festsetzungen

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

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1) (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:

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

#### 1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA 2) (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,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO.

##### Unzulässig sind:

- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 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.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 sowie § 9 (3) BauGB)

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

Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um maximal 50% überschritten werden.

#### 2.2 Abweichungen

Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und den überbaubaren Flächen sind zulässig, soweit diese mit nachbarlichen Belangen vereinbar sind und zur Erfüllung einer Pflicht im Sinne der EnEV oder des EEWärmeG vorgenommen werden (gem. § 248 BauGB - Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie).

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

Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude beim Einzelhaus auf zwei Wohnungen beschränkt.

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

Die festgesetzten Standorte zum Anpflanzen von Bäumen sind mit standortheimischen Bäumen (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 sind gleichwertig in Anzahl und als Landschaftsgehölze zu ersetzen.

4.1 Auf den privaten Grundstücksflächen ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum je Baugrundstück fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (siehe Pflanzliste).

#### 4.2 Pflanzliste:

Standortgerechte Landschaftsgehölze sind z.B.: Feldahorn, Hainbuche, Weide, Spit-

zahorn, Winter-Linde, Stieleiche, Sandbirke, Eberesche

## **II Gestalterische Festsetzungen** (gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW)

### **1. Gestaltung der Dächer**

Geneigte Dächer sind mit Dachpfannen (Dachziegeln, Dachsteinen) in den Farben rotbraun, rot, anthrazit oder schwarz einzudecken. Hochglänzend glasierte Materialien sind nicht zulässig. Begrünte Dachflächen, Fotovoltaik, Solarkollektoren, Glasflächen sind zulässig.

### **2. Gestaltung der Fassaden**

2.1 Die Außenwandflächen der Gebäude sind in Verblend- bzw. Sichtmauerwerk, Putz oder Holz zu erstellen.

2.2 Für untergeordnete Teilflächen insbesondere im Bereich der Giebel, Brüstungen, Balkone, Stützen, Vordächer und Gesimse dürfen andere Materialien verwendet werden.

### **3. Werbeanlagen**

3.1 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.

3.2 Kragtransparente und Krag Schilder können unbeleuchtet bis zu einer Größe von 0,50 qm errichtet werden.

3.3 Im Vorgarten sind Werbeanlagen und Warenautomaten nur bis zu einer Größe von 1 qm zulässig.

3.4 Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung ist nicht zulässig.

3.5 Im WA-2-Gebiet sind zusätzlich ein Werbeschild mit einer Höhe von 3 m und

maximal 3 Werbeflächen (Abmessungen: 1mal 1,0 m x 1,0 m, 2mal 0,75 m x 0,75 m) sowie Hinweisschilder an den Zu- und Abfahrten zulässig. Fremdwerbung ist jedoch nicht zulässig.

### **4. Einfriedungen**

Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur als Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Zur Sicherheit können in vorgenannten Hecken Maschendraht- oder Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von 0,70 m eingesetzt werden.

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

**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 III b festgelegt wurde.

## **IV 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 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

### **2. Kampfmittelräumdienst**

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außerge-

## **2. Änd. Bebauungsplan Nr. 1002 A/I „Wülferlieth-Nord/Finkenweg“**

wöhnliche 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).