



STADT BAD SALZUFLEN

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 0250 V "Wohnbebauung Walhalla", Ortsteil Schötmar

PLANZEICHEN Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung



Wohnnutzung

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. IV (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

TH max. 13,50 m max. zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

FH max. 15,00 m max. zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Fläche

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Grünflächen

private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anzupflanzende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

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

7. Sonstige Planzeichen

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

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauB)

Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen mit einem Untergeschoss (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauB)

8. Kennzeichnung von Flächen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind mit der Nummer der Altablagerung

9. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

QSG III b Quellenschutzgebiet, Schutzzone III b

Gestalterische Festsetzungen

DN max. 15° zulässige Dachneigung, z. B. maximal 15°

Sonstige Darstellungen

Höhenpunkt, Angabe der geplanten Höhe in Meter über Normalnull

Bestandsangaben

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Vorhandenes Wohngebäude ggfls. mit Hausnummer

Vorhandene / geplante Böschungen

Vorhandenes Nebengebäude

Flurstücksnummer

vorhandene / geplante Böschungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan



W	IV
o	DN 15°
FHmax. 15,0m	THmax. 13,5m

I Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Im Gebiet für Wohnnutzung sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO

a) Grundflächen

Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

b) Baugrenzen

Für untergeordnete Bauteile ist das Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen um bis zu 0,50 m zulässig.

c) Höhe baulicher Anlagen

Für die Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

Traufhöhe:

Die Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut über der geplanten ausgebauten, zur Erschließung genutzten privaten Verkehrsfläche.

Firsthöhe:

Die Firsthöhe ist definiert als Maß zwischen dem höchsten Punkt der Dachfläche und der geplanten ausgebauten, zur Erschließung genutzten privaten Verkehrsfläche. Ausnahmeweise kann eine Überschreitung der zulässigen maximalen Trauf- und Firsthöhen für untergeordnete Bauteile, Dachaufbauten sowie installationstechnische Bauteile zugelassen werden.

3. Fläche für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) 4 BauGB

Stellplätze und Garagen sind außerhalb der für Stellplätze und Tiefgaragen festgesetzten Flächen unzulässig. Tiefgaragen bzw. Tiefgaragenteile, die nicht unter Gebäuden liegen, sind mit einer Erdschicht von mindestens 50 cm zu überdecken.

4. Private Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Innerhalb der Flächen ist die Anlage von Wegen und Plätzen in untergeordnetem Umfang zulässig.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB

a) Im gesamten Plangebiet ist eine Versickerung von Niederschlagswasser, von versiegelten Flächen, nicht zulässig. Das anfallende Niederschlagswasser ist in das öffentliche Kanalsystem abzuführen.

b) Die Nutzung von Erdwärmesonden ist im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

c) Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen sich auf die zukünftig überbauten Bereiche beschränken. Betankungen von Baufahrzeugen dürfen nur außerhalb des Grundstückes auf befestigten Flächen stattfinden.

d) Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen dürfen nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeintlicher Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

e) Die Fällung der potenziellen Quartierbäume, die in der Artenschutzprüfung dargestellt sind, ist nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar (Schwärmphase und Überwinterungszeit) bei Temperaturen über 10° Celsius zulässig. Bei der Fällung muss ein Fledermausexperte anwesend sein, so dass ggf. trotz der Vorsichtsmaßnahmen betroffene Tiere fachgerecht versorgt werden können. Eine Fällung von potenziellen Höhlenbäumen außerhalb des vorgenannten Zeitraums ist nur möglich, wenn vorher ein Sachverständiger attestiert hat, dass der jeweilige Baum nicht von Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder als Quartier genutzt wird. Höhlen, die nicht von Fledermäusen besetzt sind, sind sofort bei der Kontrolle zu verschließen. Bei einem vermuteten Besatz ist ein Einwegsystem zu installieren, das einen Ausflug jedoch keinen Einflug ermöglicht.

6. Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 a und b BauGB

a) Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Eingrünung von Stellplatzbereichen sowie sonstigen Nebenanlagen. Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 2 Kraftfahrzeuge sind an ihren Außenkanten mit einer mindestens 1,0 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzung (mit einer Pflanzdichte von 4 Pflanzen je laufenden Meter) einzugrünen. Dies gilt nicht für die Bereiche der Zufahrten bzw. Zuwege.

Standflächen für Müllbehälter sind an ihren Außenkanten mit einer mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzungen (mit einer Pflanzdichte von 4 Pflanzen je laufenden Meter) einzugrünen. Die Eingrünung bei den Müllbehältern kann auch durch rankende, kletternde oder schlingende Pflanzen erfolgen. Für die Eingrünungen sind heimische Gehölze bzw. Pflanzen zu verwenden.

Waldmantelpflanzung:

Die entsprechend festgesetzten Flächen sind nach Anpassung der Böschungflächen flächendeckend dicht im Pflanzabstand von 1,0 m innerhalb bzw. zwischen den Reihen mit heimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind innerhalb der Pflanzperiode zu ersetzen. Innerhalb dieser Fläche sind zwei Wege mit einer Breite von maximal 1,5 m zur Anbindung des Gebietes für Wohnnutzung an den angrenzenden Waldweg zulässig.

b) Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen vorhandenen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch Neupflanzungen zu ersetzen.

II Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

1. Gestaltung der Dächer

Zulässige Materialien für die Gestaltung von Außenwandflächen sind:

- Putze mit mattem Anstrich in weißer bzw. hell abgestrichener Farbgebung.
- Glas als Außenwandabschluss für ganzverglaste Gebäudeteile oder für transparente Wärmedämm-Elemente.
- Klinker / Verblender.

III Nachrichtliche Übernahmen

1. Quellenschutzgebiet

Das Vorhaben liegt in der Zone III b des Quellenschutzgebietes „Bad Oeynhaus-Bad Salzuflen“, festgesetzt mit Verordnung vom 16.07.1974, sowie in der Zone III a des Wasserschutzgebietes „Bad Salzuflen-Retzten“, festgesetzt mit Verordnung vom 06.05.2002. Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

IV Hinweise

1. Kulturgeschichtliche Bodenfunde

Am Orttrand des Planungsbereiches verlief die mittelalterliche städtische Landwehr, von der noch Reste vorhanden sein könnten. Bei Bauarbeiten ist daher frühzeitig die Bodenschichtfolge des Lippischen Landesmuseums Detmold, Art. 4, 32754 Detmold, Tel.: 05231 96254, Fax: 05231 962525 zu kontaktieren. Wenn bei Erdarbeiten sonstige 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 - anzuzeigen und die Entdeckungssätze drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten. Vor Beginn der Erdarbeiten ist dem Lippischen Landesmuseum Detmold die zeitliche Möglichkeit einer archäologischen Voruntersuchung einzuräumen.

2. 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 § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW).

3. Kampfmittelräumdienst

Weist bei Ausführung der Bauarbeiten der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

3. Bodenaushub

Bei dem Aushub, der Lagerung und dem Transport von Bodenaushub sind die Satzungen über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 29.5.2000 und das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KWVG) zu beachten.

V Planüberlagerung

Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 0237/II „Walhalla“, 1. Änderung überlagert sofern er vom Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0250 V betroffen ist.

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 3748);

- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1549);

- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 109 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154);

- § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

- die 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 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878).

Verfahren Fachdienst Stadtplanung und Umwelt Fassung vom 16.02.2015 Stadt Bad Salzuflen, den 16.02.2015 Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Katasternachweis
Die Darstellung des ausgewiesenen Zustandes innerhalb des Planungsbereiches 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 Juni 2013
Kreis Lippe, Fachbereich Geodäsie/Kataster, Immobilienbewertung
Detmold, 23.02.2015
gez. I.A. Knebel
Kris Lippe

Aufstellungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Bad Salzuflen vom 26.01.2014 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 10.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den 12.05.2015
gez. Dr. Honsdorf
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 08.10.2014 bis 07.11.2014 einschließlich, öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 25.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den 12.05.2015
gez. Oberweis
1. Beigeordneter

Satzungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Stellungnahmen am 04.03.2015 als Satzung beschlossen worden.
Bad Salzuflen, den 12.05.2015
gez. Dr. Honsdorf
Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 11.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den 13.05.2015
gez. Oberweis
1. Beigeordneter

STADT BAD SALZUFLEN

Fachdienst Stadtplanung und Umwelt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 0250 V "Wohnbebauung Walhalla" Ortsteil Schötmar

Lage des Geltungsbereiches: Gemarkung Schötmar
Größe des Geltungsbereiches: Flur 22
ca. 8.964 m²
Planzeichnung Maßstab 1:500

