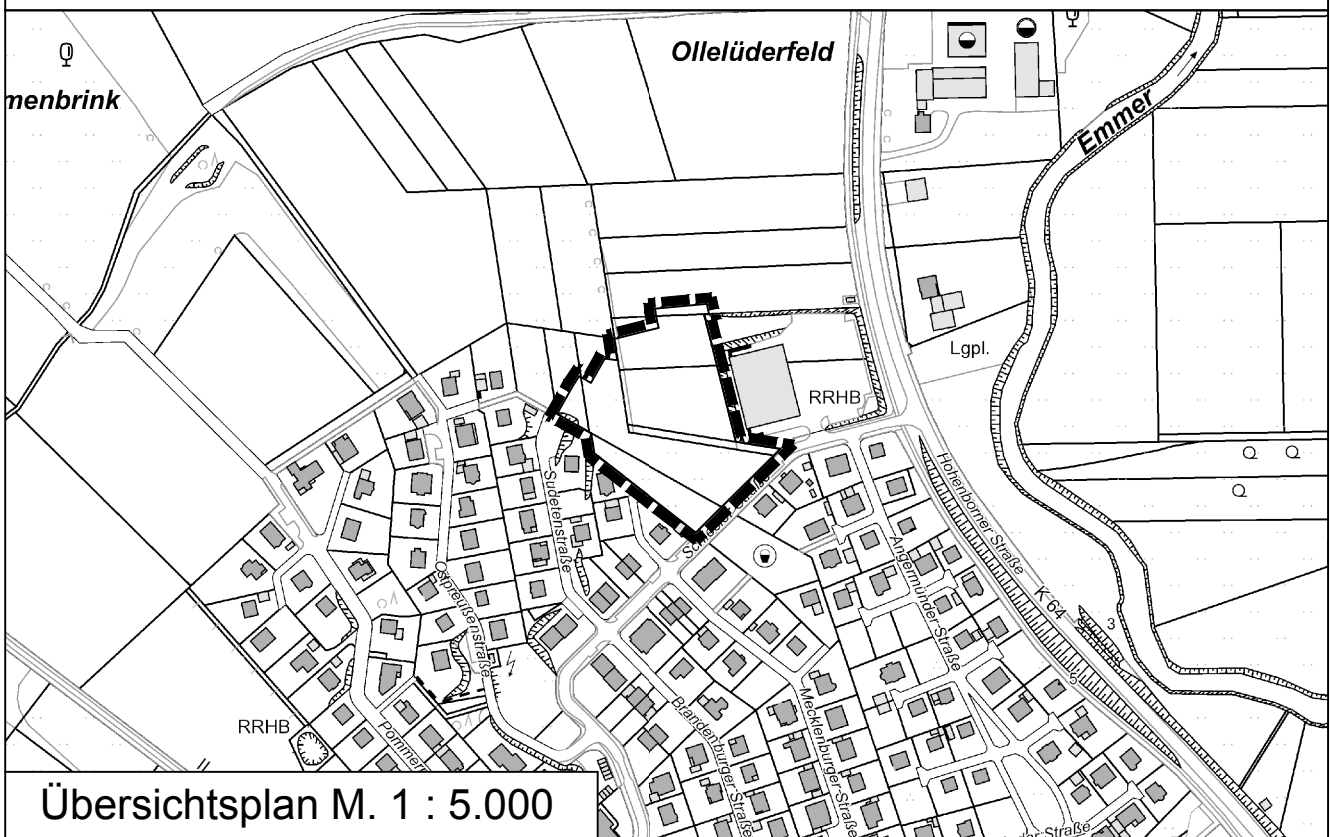


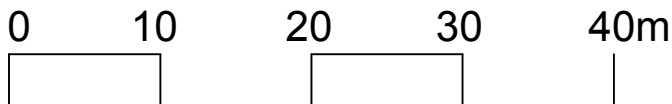
Stadt Lügde

Bebauungsplan Nr. 01/17 „Sonnenhof V“

Verfahrensstand:
Satzung gem. 10 (1) BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Maßstab im Original 1 : 500



Norden

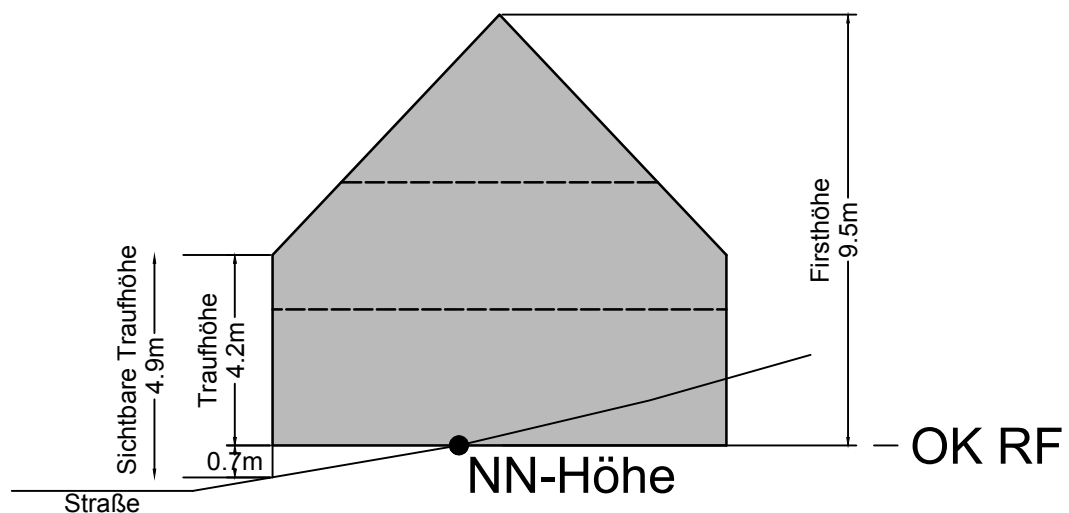
z.B. 120,50 unterer Bezugspunkt in Metern über NN (Normalnull) innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO ist die Oberkante des Rohfußbodens (OK RF) im untersten Geschoss maßgebend. Die Höhe OK RF wird mit den in der Planzeichnung eingetragenen NN-Höhen an der erschließungsseitigen Baugrenze gleichgesetzt.

Für ein neu zu errichtendes Gebäude gilt als unterer Bezugspunkt jeweils die dem geplanten Gebäude nächstgelegene NN-Höhe oder ist dieser durch die Interpolation der beiden dem Gebäude nächstgelegenen NN-Höhen zu ermitteln.

In den festgesetzten WA 1 - Gebieten kann der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen um bis zu 0,70 m unterschritten werden und somit eine maximale sichtbare Traufhöhe von 4,90 m zur erschließenden Straße zugelassen werden (siehe Darstellung zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen). Im festgesetzten WA 2 - Gebiet ist der untere Bezugspunkt einzuhalten.

Darstellung zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen:



C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

o offene Bauweise

△ E nur Einzelhäuser zulässig

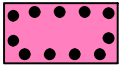
— Baugrenze

Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Grundflächenzahl nicht entgegensteht.

□ überbaubare Grundstücksfläche
□ nicht überbaubare Grundstücksfläche

↔ Hauptfirstrichtung / Stellung der Hauptbaukörper

C.5 Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen gem. § 9 (1) Ziffer 5 BauGB



Flächen für den Gemeinbedarf



Zweckbestimmung:

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte)

C.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den seitlichen Abstandsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 22 BauGB zulässig.

Bei den Grundstücken, deren maßgebliche Erschließungsseite im Süden oder Westen liegt, sind Flächen für Stellplätze und Garagen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze ausnahmsweise zulässig, sofern ihre Gesamtbreite 6,00 m nicht überschreitet und die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zum Abstand der Verkehrsfläche gewahrt bleiben.

Die Festsetzungen zu den Flächen für Stellplätze und Garagen beziehen die dazugehörigen Zufahrten nicht ein.

Ein Überschreiten der hinteren Baugrenze, gemessen von der maßgeblichen Erschließungsseite, ist nicht zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche allgemein zulässig. Zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig, sofern ihre Gesamtbreite 6,00 m nicht überschreitet.

Nicht zulässig sind Nebenanlagen gem. § 9 (1) Ziffer 19 BauGB.

Solarenergie-Anlagen sind auf oder an Gebäuden oder als untergeordnete Nebenanlagen gem. § 65 (1) Ziffer 44 BauO NRW allgemein zulässig.

C.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude auf drei Wohnungen beschränkt.

C.8 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsflächen

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahn, öffentliche Parkflächen, Baumanpflanzungen usw.) erfolgt im Zuge der Straßenausbauplanung auf der Grundlage des Bebauungsplanes und der textlichen Festsetzungen. (siehe unter Punkt C. 11)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F,R

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

C.9 Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

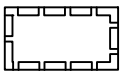


Öffentliche Grünflächen



Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

C.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB



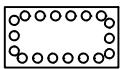
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

L

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Im Bereich der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind keine tiefwurzelnden Bepflanzungen zulässig.

C.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20, 25 BauGB



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

Private Grünflächen:

Je 100 m² Grundstücksfläche sind 15 m² als geschlossene Pflanzung mit Gehölzen der Artenliste (siehe Auflistung unter Punkt E. Empfehlungen) zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Diese Flächen mit Pflanzgebot sind an den Grundstücksgrenzen, jedoch nicht an der Straßenseite, anzulegen.

Begrünung nicht überbaubarer Flächen:

Die nicht überbaubaren Flächen sind zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Mindestens 30 % der Gartenflächen sind mit Gehölzen der Artenliste (siehe Auflistung unter Punkt E. Empfehlungen) zu bepflanzen.

Dabei ist mindestens 1 großkroniger Baum oder 10 Sträucher der Artenliste je 100 m² Gartenfläche zu pflanzen. Die privaten Grünflächen mit Pflanzgebot werden mit zu den 30 % naturnaher Gartenfläche gerechnet.

Zierasen oder Nadelgehölzanpflanzungen gelten nicht als naturnah.

Durchgrünung der oberirdischen, freien privaten Stellplätze:

Für die oberirdischen, freien privaten Stellplätze ist für je 4 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Baum der Artenliste (siehe Auflistung unter Punkt E. Empfehlungen) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Die Baumscheiben sind als mindestens 10 m² große, offene und begrünte Fläche anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Befestigte Flächen wie Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken sollen als wassergebundene Wegedecke bzw. Pflasterung mit mindestens 30 % durchbrochenem Anteil oder 3 cm Fugen ausgeführt werden.

Die Gehölze innerhalb der Flächen, die im Zusammenhang mit privaten Baugrundstücken stehen, sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung zu pflanzen.

Begrünung des Straßenbereiches:

Die Bereiche für die Begrünung des Straßenraumes sollen im Rahmen der Ausführungsplanung ermittelt werden und im Zusammenhang mit den Parkplätzen stehen. Sie sind als mindestens 10 m² große, offene und begrünte Fläche anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Dazu ist ein Baum der Artenliste (siehe Auflistung unter Punkt E. Empfehlungen) zupflanzen sowie eine Unterbepflanzung aus niedrigen Gehölzen und Stauden vorzunehmen.



anzupflanzender Baum (nicht lagegenau)

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB

Um das Töten und Verletzen häufiger und weit verbreiteter Vogelarten zu vermeiden dürfen Fäll- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit von Vögeln im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Sollte eine Inanspruchnahme der Gehölze im Zeitraum von 1. März bis 30. September notwendig sein, muss vor der Fällung durch einen Gutachter sichergestellt werden, dass sich keine Vogelbruten an den Bäumen befinden. Wird keine Vogelbrut festgestellt, dürfen die Bäume im Anschluss entfernt werden. Wird ein Besatz festgestellt, muss bis zu der Beendigung der Brut und Jungenaufzucht gewartet werden.

Um eine artenschutzrechtliche Betroffenheit für die Arten Nachtigall, Neuntöter und Zauneidechse zu vermeiden, ist vor Baureifmachung der Grundstücke bzw. vor den hierfür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen gutachterlich nachzuweisen, dass eine Inanspruchnahme der jeweiligen Flächen keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) und (3) BNatSchG auslöst.

C.12 Beseitigung von Niederschlagswasser gem. § 9 (6) BauGB i. V. m. § 44 (2) LWG NRW

Auf den Baugrundstücken ist eine Regenrückhaltung mit einer maximalen Einleitungsmenge von 10 l/(s*ha) herzustellen.

D. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

Dachformen / Dachneigung

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Dachformen Satteldach, Walmdach und versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von 33° - 45° für die Hauptbaukörper zulässig.

Flachere Dachneigungen können ausnahmsweise bei der Ausführung von Dachbegrünungen zugelassen werden.

Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Ortgang einhalten. Die Traufe darf nicht unterbrochen werden. Die Höhe der senkrechten Gaubenfront darf über alles gemessen nicht mehr als 1,50 m, der obere Abstand bis zum First muß mindestens drei Pfannenreihen betragen. Die Gauben an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Veränderungen des gewachsenen Geländes

Veränderungen des gewachsenen Geländes sind, soweit es der Hochbau und die Erschließung erfordern, zulässig. Die gewachsene Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu erhalten. Für Terrassen und Freisitze ist eine Aufschüttung auf Erdgeschossenebene pro Baugrundstück auf der Talseite bis zu einer Fläche von maximal 20 m² zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Maschendraht- und Stabgitterzäune sind zur Grundstückseite hin und in der Hecke integriert zulässig.

Um wild lebenden Kleintieren das ungehinderte Überqueren der Grundstücksgrenzen zu ermöglichen, muss eine Durchlässigkeit der Einfriedungen gegeben sein. Dies kann beispielsweise durch eine ausreichende Bodenfreiheit der Einfriedung von mind. 10 cm Höhe oder durch ausreichend große Spalten von mind. 10 cm Breite in der Einfriedung erreicht werden.

E. Empfehlungen

Dacheindeckung bei geneigten Dächern

Als Dacheindeckung werden rote bzw. rotbraune Ziegel bzw. Pfannen empfohlen.

Fassadenmaterial

Fassaden sollen in Mauerwerk mit weiß oder rot bis rotbraun, sowie aus Putz, weiß oder pastellfarbig gestrichen und Holzverschalung ausgeführt werden. Für untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker, Carports, Eingangsüberdachungen können auch Metall- Glaskonstruktionen und Holz verwandt werden.

Artenliste: (beispielhafte Auswahl)

Bäume:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Buche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde


Sträucher:

Acer campestre	- Feldahorn (auch als Baum)
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn (auch als Baum)
Euonymus europaeus	- Pfaffenhut
Ligustrum vulgare	- Liguster
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Rosa canina	- Hundsröse
Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Viburnum opulus	- Schneeball

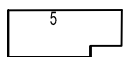
Obstbäume (Hochstamm):

Biesterfelder Renette
Kaiser Wilhelm
Roter Boskoop
Rote Sternrenette
Winterglockenapfel
Doppelte Philippsbirne
Gute Graue
Williams Christbirne
Schneiders Späte Knorpelkirsche

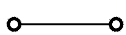
F. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

z.B.  3

Maßzahl (in m)



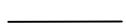
vorhandene Bebauung



vorhandene Flurstücksgrenze

26

Flurstücksnummer



mögliche Grundstückseinteilung



Sichtdreiecke

Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 1,00 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.



Landwirtschaftliche Emissionen

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen kann es zeitweise zu erhöhten Geruchsbelastungen durch die landwirtschaftliche Hofstelle Hohenborner Straße 60 kommen. Aufgrund der Lage der betroffenen Grundstücke im Übergang zum sog. Außenbereich sind diese Immissionen (insbesondere durch Geruch und Lärm) allgemein zulässig sowie als sozialadäquat einzustufen und somit hinzunehmen.

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich landwirtschaftlich genutzter Flächen. Während der Erntezeit kann es zu erhöhten landwirtschaftlichen Verkehren kommen. Ebenso können saisonbedingt durch Ernte- und Düngearbeiten erhöhte Geruchsmissionen auftreten. Grundsätzlich gilt hier das nachbarrechtliche Rücksichtnahmegebot, sodass Beeinträchtigungen, die mit Ernte- und Düngearbeiten zwangsläufig verbunden sind, hinzunehmen sind.

Bodenschutz

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 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 zu beachten.

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt.

In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt der Kreises Lippe umgehend zu verständigen.

Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.

Bodendenkmäler

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, Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, 0251 591-8961 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

Quellenschutzgebiet „Bad Pyrmont“

Der Bebauungsplan liegt in der Zone IV des Quellenschutzgebietes „Bad Pyrmont“, festgesetzt durch vorläufige Anordnung vom 11. August 2015 verlängert bis zum 31. August 2019. Das Schutzgebiet befindet sich derzeit in der Novellierung und wird im Jahr 2020 neu festgesetzt. Auf eine mögliche Genehmigungspflicht für folgende Vorhaben wird hingewiesen:

- das Errichten und wesentliches ändern von baulichen Anlagen, die zumindest zeitweise Kontakt mit dem Grundwasser haben;
- Errichten oder wesentliches ändern von privaten Wegen für KfZ-Verkehr größer 50 m²;
- Errichten oder wesentliches ändern von Stellplatzanlagen für LKW und mehr als zwei PKW
(Stellplätze sind in undurchlässiger Bauweise auszuführen. Das Niederschlagswasser ist oberflächlich über die belebte Bodenzone abzuführen);
- Herstellen von Erdaufschlüssen für bauliche Anlagen, Bohrungen, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Kanäle von mehr als 3,00 m Tiefe unter Geländeoberkante ;

Zudem wird auf mögliche Verbote aufgrund der Schutzgebietsbestimmungen hingewiesen:

- Errichten oder wesentliches ändern von befestigten öffentlichen Wegen, Straßen und Plätzen; ausgenommen Ausbau gemäß RiStWag (Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten);
- Wärmepumpen zur Nutzung von Erdwärme und/oder Grundwasser; ausgenommen Wärmepumpen mit Erdwärmekollektoren (diese unterliegen einer Genehmigungspflicht)