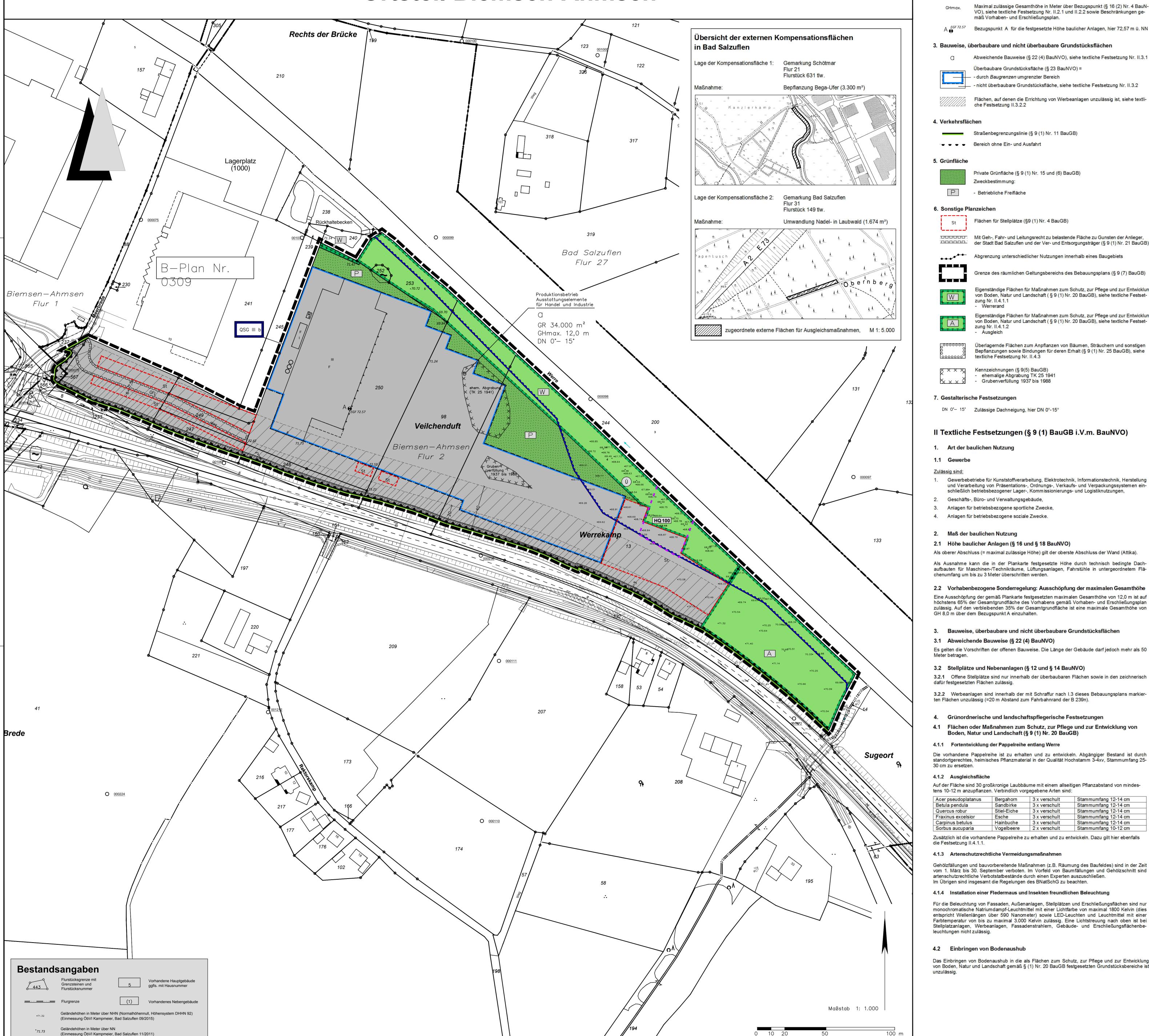


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 0311 V "Gewerbegebiet Meerbrede / Erweiterung" Ortsteil Biemsen-Ahmsen



Erläuterungen

Lage des Geltungsbereiches: Gemarkung Biemsen-Ahmsen, Flur 2 Größe des Geltungsbereichs: 5.5 ha

# I Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

Produktionsbetrieb Ausstattungselemente für Handel und Industrie, siehe textliche für Handel und Industrie Festsetzung Nr. II.1.1

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

GR 34.000 m<sup>2</sup> Zulässige Grundfläche (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO), hier 34.000 m<sup>2</sup>

Maximal zulässige Gesamthöhe in Meter über Bezugspunkt (§ 16 (2) Nr. 4 BauN-VO), siehe textliche Festsetzung Nr. II.2.1 und II.2.2 sowie Beschränkungen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan.

Bezugspunkt A für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen, hier 72,57 m ü. NN

### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO), siehe textliche Festsetzung Nr. II.3.1

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) = - durch Baugrenzen umgrenzter Bereich - nicht überbaubare Grundstücksfläche, siehe textliche Festsetzung Nr. II.3.2

Flächen, auf denen die Errichtung von Werbeanlagen unzulässig ist, siehe textliche Festsetzung II.3.2.2

### 4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) ■ ■ ■ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## 5. Grünfläche

Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB) Zweckbestimmung:

Betriebliche Freifläche

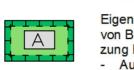
## 6. Sonstige Planzeichen

Flächen für Stellplätze (§9 (1) Nr. 4 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Anlieger, der Stadt Bad Salzuflen und der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

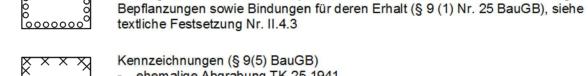
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebiets

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB) Eigenständige Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB), siehe textliche Festset-



Eigenständige Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB), siehe textliche Festset-

Überlagernde Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen



textliche Festsetzung Nr. II.4.3 Kennzeichnungen (§ 9(5) BauGB) ehemalige Abgrabung TK 25 1941

### 7. Gestalterische Festsetzungen

DN 0°- 15° Zulässige Dachneigung, hier DN 0°-15°

Grubenverfüllung 1937 bis 1988

## II Textliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO)

#### 1. Art der baulichen Nutzung 1.1 Gewerbe

# Gewerbebetriebe für Kunststoffverarbeitung, Elektrotechnik, Informationstechnik, Herstellung

und Verarbeitung von Präsentations-, Ordnungs-, Verkaufs- und Verpackungssystemen einschließlich betriebsbezogener Lager-, Kommissionierungs- und Logistiknutzungen,

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, 3. Anlagen für betriebsbezogene sportliche Zwecke,

# Anlagen für betriebsbezogene soziale Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Höhe) gilt der oberste Abschluss der Wand (Attika). Als Ausnahme kann die in der Plankarte festgesetzte Höhe durch technisch bedingte Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle in untergeordnetem Flä-

chenumfang um bis zu 3 Meter überschritten werden. 2.2 Vorhabenbezogene Sonderregelung: Ausschöpfung der maximalen Gesamthöhe Eine Ausschöpfung der gemäß Plankarte festgesetzten maximalen Gesamthöhe von 12,0 m ist auf

## GH 8,0 m über dem Bezugspunkt A einzuhalten. 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Die Länge der Gebäude darf jedoch mehr als 50

# 3.2 Stellplätze und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO)

3.2.1 Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen zulässig.

#### 3.2.2 Werbeanlagen sind innerhalb der mit Schraffur nach I.3 dieses Bebauungsplans markierten Flächen unzulässig (=20 m Abstand zum Fahrbahnrand der B 239n).

#### 4. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen 4.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) 4.1.1 Fortentwicklung der Pappelreihe entlang Werre

#### standortgerechtes, heimisches Pflanzmaterial in der Qualität Hochstamm 3-4xv, Stammumfang 25-30 cm zu ersetzen.

4.1.2 Ausgleichsfläche

tens 10-12 m anzupflanzen. Verbindlich vorgegebene Arten sind:					
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	3 x verschult	Stammumfang 12-14 cm		
Betula pendula	Sandbirke	3 x verschult	Stammumfang 12-14 cm		
Quercus robur	Stiel-Eiche	3 x verschult	Stammumfang 12-14 cm		
Fraxinus excelsior	Esche	3 x verschult	Stammumfang 12-14 cm		
Carpinus betulus	Hainbuche	3 x verschult	Stammumfang 12-14 cm		

Sorbus aucuparia Vogelbeere 2 x verschult Stammumfang 10-12 cm Zusätzlich ist die vorhandene Pappelreihe zu erhalten und zu entwickeln. Dazu gilt hier ebenfalls

# 4.1.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Gehölzfällungen und bauvorbereitende Maßnahmen (z.B. Räumung des Baufeldes) sind in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten. Im Vorfeld von Baumfällungen und Gehölzschnitt sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch einen Experten auszuschließen. Im Übrigen sind insgesamt die Regelungen des BNatSchG zu beachten.

# 4.1.4 Installation einer Fledermaus und Insekten freundlichen Beleuchtung

Für die Beleuchtung von Fassaden, Außenanlagen, Stellplätzen und Erschließungsflächen sind nur monochromatische Natriumdampf-Leuchtmittel mit einer Lichtfarbe von maximal 1800 Kelvin (dies entspricht Wellenlängen über 590 Nanometer) sowie LED-Leuchten und Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu maximal 3.000 Kelvin zulässig. Eine Lichtstreuung nach oben ist bei Stellplatzanlagen, Werbeanlagen, Fassadenstrahlern, Gebäude- und Erschließungsflächenbeleuchtungen nicht zulässig.

# 4.2 Einbringen von Bodenaushub

Das Einbringen von Bodenaushub in die als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Grundstücksbereiche ist

#### 4.3 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt ( §9 (1) Nr. 25 BauGB)

## 4.3.1 Pflanzung einer mindestens 1-reihigen Wildstrauchhecke

Innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsfläche Pflanzung standortgerechter, heimischer Laubgehölze als geschlossene Wildstrauchhecke. Mittlerer Pflanzabstand jeweils 1,5 m (= Pflanzdichte). 4.3.2 Begrünung ebenerdiger Stellplatzanlagen

Ebenerdige, nicht überdachte Stellplatzanlagen mit 5 oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortgerechtem, heimischen Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mindestens 20 cm) pro 5 angefangene Stellplätze regelmäßig zu durchgrünen. Die Mindestgröße eines Pflanzbeets beträgt

Crataegus spec.

10 m<sup>2</sup>. Werden mehrere Bäume in einem Pflanzbeet angepflanzt, ist pro Baum eine Pflanzfläche von

4.3.3 Die festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Bestand ist durch gleichartiges Pflanzmaterial in der Qualität Hochstamm 3-4xv, Stammumfang 25-30 cm zu ersetzen.

Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die abschließende Fertigstellung des Vorhabens folgenden Pflanzperiode abzuschließen.

#### 4.3.4 Pflanzliste Für die festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Arten verbindlich vorgegeben:

Quercus robur	Silberweide	Salix alba
Fraxinus excelsior	Fahlweide	Salix x rubens
Carpinus betulus	Faulbaum	Rhamnus frangula
Tilia cordata	Schneeball	Viburnum opulus
	Hasel	Corylus avellana
	Schlehe	Prunus spinosa
	Hundsrose	Rosa canina
	Kreuzdorn	Rhamnus cathartic
	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
	Pfaffenhütchen	Euonymus europae
	Hartriegel	Comus sanguinea
	Stiel-Eiche	Quercus robur
	Esche	Fraxinus excelsior
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Feldahorn	Acer campestre

#### 4.4 Zuordnung Ausgleich

6 m² vorzusehen.

Stiel-Eiche

Winterlinde

Esche Hainbuche

Der Ausgleich, der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird, soweit er nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgt, gemäß § 1a (3) BauGB i.V.m. § 9(1a) BauGB auf externen Kompensationsflächen vorgesehen. Eine Fläche liegt in der Gemarkung Schötmar, Flur 21 auf dem Flurstück 631 tlw. und umfasst 3.300 m². Der Ausgleich erfolgt durch Bepflanzung des Bega-Ufers im Bereich der Hofmannwiesen mit standortgerechten, heimischen Landschaftsgehölzen. Eine weitere Kompensationsfläche befindet sich im FFH-Gebiet "Stadtwald Bad Salzuflen" auf dem Flurstück 631 tlw. (Gemarkung Bad Salzuflen, Flur 31) mit einer Fläche von 1.674 m². Der Ausgleich erfolgt durch Umwandlung einer Fichtenmonokultur in einen Traubeneichen-Buchenmischwaldbestand. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Durchführung des Eingriffes

#### 5. Bezug zum Durchführungsvertrag (§ 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB)

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst die Flurstücke 13 tlw., 98 tlw., 248 tlw., 250 tlw. und 253 tlw. der Flur 2, Gemarkung Biemsen-Ahmsen mit insgesamt rd. 38.920 m2. Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## III Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauONW i.V.m. § 9 (4) BauGB)

1. Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen (§ 86 (1)

#### 1.1 Gestaltung der Außenfassaden An allen der Bundesstraße zugewandten Gebäudeflächen sind grellfarbige und reflektierende Fassa-

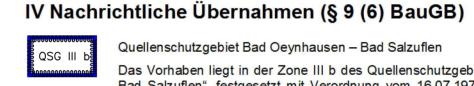
denteile und Baumaterialien nicht zulässig (grellfarbig: z.B. signalgelb, -rot, -weiß etc. (RAL 1003, 2010, 3001, 4008, 9003 etc.) oder leuchtgelb, -orange, -rot etc. (RAL 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 etc.)).

# 1.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden sind je Fassadenseite nur in einer Fläche von höchstens 50 m² sowie nur bis zur Oberkante der jeweiligen Fassade zulässig. Als freistehende Werbeanlagen sind ausschließlich 3 Fahnen im gesamten Geltungsbereich zulässig. Generell ist die Festsetzung zu Punkt II.3.2.2 einzuhalten.

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NRW vorgenommenen gestalterischen Festsetzungen stellen

## Ordnungswidrigkeiten dar, die mit einem Bußgeld geahndet werden können (§ 84 (1) BauO NRW).



1.3 Verstöße

Quellenschutzgebiet Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen Das Vorhaben liegt in der 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. Insbesondere sind gemäß § 5 der Verordnung gewerbliche Betriebe und Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe anfallen, gelagert und gesammelt werden, erheblich eingeschränkt bzw. verboten.

notwendige Genehmigungen benötigen die Zustimmung der obersten Landesstra-

# Ermitteltes Überschwemmungsgebiet

# HQ100 Abgrenzung des neuen Retentionsraums HQ100

Baubeschränkungszone Bauliche Anlagen an Bundesstraßen (§ 9(2) Bundesfernstraßengesetz (FStrG)): Grenze des 40 m-Bereichs (Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften

ßenbaubehörde)

V Sonstige Hinweise

# 1. Kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde und Kampfmittel

In unmittelbarer Umgebung befindet sich ein Urnenfriedhof. Die Ausdehnung kann bis in den Geltungsbereich hineinreichen. Im Vorfeld von Baumaßnahmen und Erdarbeiten sind daher archäologische Untersuchungen in Abstimmung mit dem Lippischen Landesmuseum durchzuführen. Ansonsten gilt, dass wenn bei den Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (Ton-

scherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes in NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der

zuständigen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Wenn den entdeckten Bodenfunden oder Befunden ein erheblicher wissenschaftlicher Wert zukommt, muss dem Amt für Bodendenkmalpflege die Möglichkeit zu einer archäologischen Ausgra-

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmit-

# Niederschlagswasserbeseitigung

telräumdienst zu benachrichtigen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist wie im Bestand bereits vorhanden auch bei der Erweiterungsplanung durch Einleitung des unverschmutzten Niederschlagswassers in die Werre vorgesehen. Im Rahmen der Umsetzung ist festzulegen, ob weitere Einleitungsstellen vorgesehen werden oder eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers erfolgt. Daher sind ggf. auf den Flächen des Vorhabens Vorbehandlungsanlagen einzurichten. Die entsprechenden wasserrechtlichen Verfahren sind durch den Vorhabenträger durchzuführen.

Die Nutzung des Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser ohne Trinkwasserqualität, z. B. in der Produktion, wird empfohlen. Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung/DIN 1988 sind zu beachten und den Wasserversorgungsunternehmen schriftlich anzuzeigen.

# 3. Hochwassergefährdung

Gemäß der Bestandsaufnahme zur EU-Hochwasserrisikomanagementrichtlinie können jederzeit seltenere Hochwasserereignisse mit höheren Wasserspiegellagen als der hier angenommene hundertjährige Hochwasserabfluss (HQ100) auftreten und Schadenspotentiale an der Bebauung und dem Inventar auslösen.

Rechtlichte Ansprüche aus resultierenden Schäden bei Hochwasserereignissen der Werre können nicht geltend gemacht werden. Diesbezüglich wird empfohlen, den Abschluss entsprechender Schadensversicherungen zu prüfen.

Hinweise zu einer hochwasserangepassten Bauweise sind der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Herausgeber: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Invalidenstraße 44, 10115 Berlin) zu entnehmen.

# 4. Bodenaushub

gültigen Fassung soll unbelasteter Bodenaushub innerhalb des Plangebiets verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebiets verbracht werden kann, ist gemäß § 7 (2) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 vorrangig stofflich

Gemäß § 4 (2) der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 27.06.2005 in der derzeit

Die Verwertung kann z.B. über die Boden- und Bauschuttbörse NRW erfolgen (Internet-Adresse www.alois-info.de).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 0311 V "Gewerbegebiet Meerbrede / Erweiterung" überplant einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 0309 "Gewerbegebiet Meerbrede". Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 0311 V "Gewerbegebiet Meerbrede / Erweiterung" werden die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 0309 insgesamt überlagert.

# Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen

durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBI. I S. 1548) Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBI. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes 22.07.2011 (BGBI. I S. 1509) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000

(GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496)

#### Verfahren Entwurf Fachdienst Stadtplanung und Umwelt Fassung vom 25.07.2016 Stadt Bad Salzuflen, den 05.09.2016 Fachdienstleiterin: gez. Niebuhr Verfahrensstand: Satzung

Katasternachweis Die Darstellung des ausgewiesenen Zustandes - - - - - Kreis Lippe, Fachbereich innerhalb des Planungsgebietes stimmt bis auf Geoinformation, Kataster, folgendes mit dem Katasternachweis überein: Immobilienbewertung Die mit einem (\*) gekennzeichneten Gebäude sind nachrichtlich übernommen und im Kataster noch nicht Detmold, 01.09.2016 nachgewiesen. Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. gez. Schräder Stand der Kartengrundlage vom 01/2012 Aufstellungsbeschluss Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Bad Salzuflen vom 09.06.2015 aufgestellt worden.

Bad Salzuflen, den 29.09.2016 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 06.01.2016 bis 05.02.2016 einschließlich, öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 28.12.2015

ortsüblich bekannt gemacht worden Bad Salzuflen, den 29.09.2016

#### Erneute Öffentliche Auslegung Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 23.05.2016 bis 06.06.2016 einschließlich, erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 10.05.2016

ortsüblich bekannt gemacht worden. Bad Salzuflen, den 29.09.2016

Satzungsbeschluss Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Anregungen am als Satzung beschlossen worden.

Bekanntmachung

Der Aufstellungsbeschluss ist am 11.06.2015

ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen, den 29.09.2016

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen, den 11.10.2016

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung 05.09.2016 Tischmann Schrooten gez. Schrooten Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Schrooten Tel. 05242 / 55 09-0, Fax 05242 / 55 09-29



# Fachdienst Stadtplanung und Umwelt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 0311 V "Gewerbegebiet Meerbrede / Erweiterung" Ortsteil Biemsen-Ahmsen

