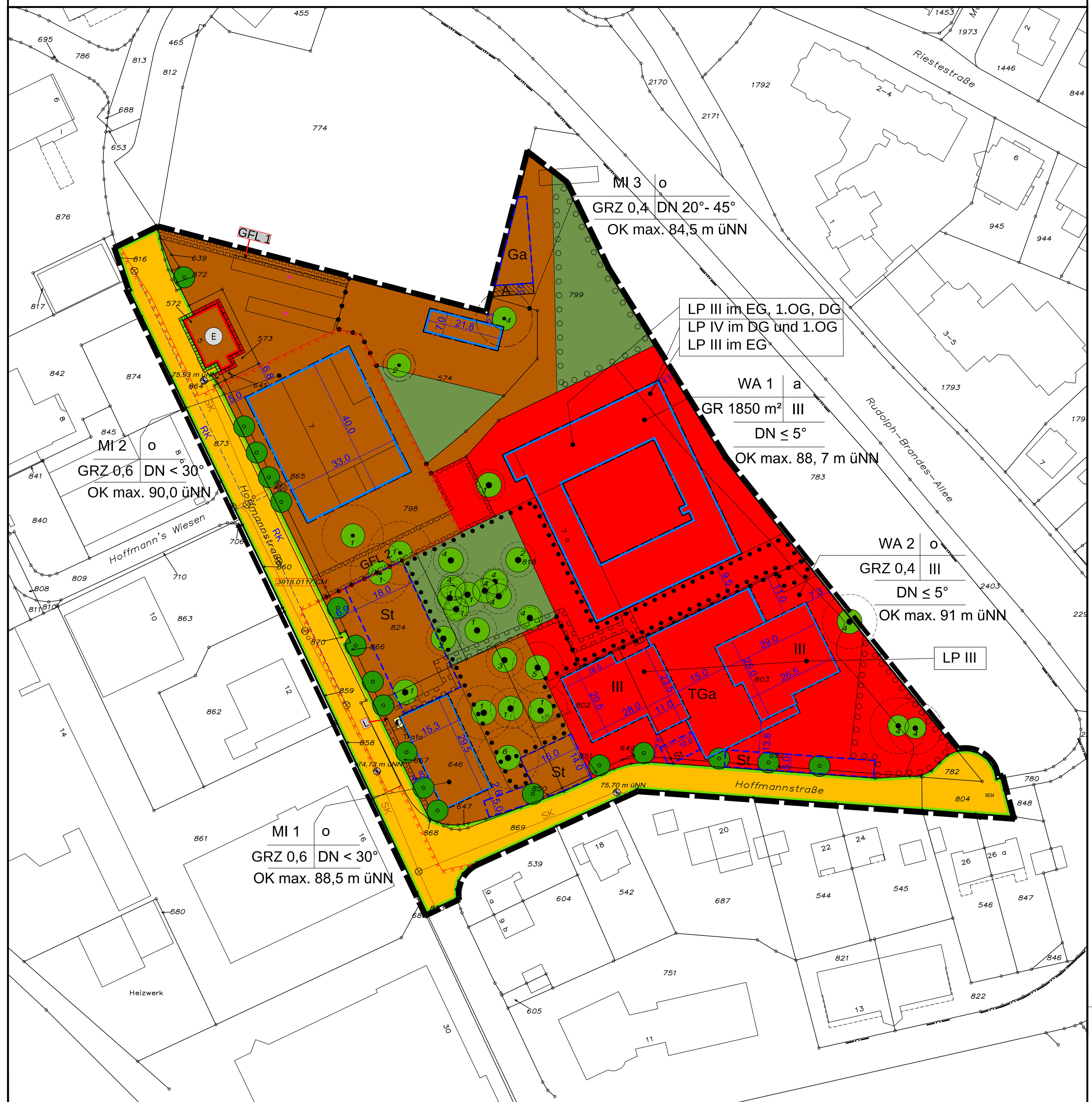


06.06.2016___HEMPEL_+_TACKE

Anlage 1
Sortimentsliste der Stadt Bad Salzuflen („Bad Salzufler Liste“), Juli 2011

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008[1]	Bezeichnung nach WZ 2008
Periodischer Bedarf/ nahversorgungsrelevante Sortimente		
Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Blumen)
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren
Aperiodischer Bedarf/ zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Briefmarken/ Münzen	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Briefmarken und Münzen)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Computer (PC-Hardware und - Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (darunter NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g.[2] (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen a. n. g.)
Heimtextilien/ Gardinen	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. Ä.)
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarne, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Kleingeräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit medizinisch orthopädischen Kleingeräten, z. B. Bandagen, Orthesen, Inkontinenzartikel,…)
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe, Lederwaren, Reisegepäck	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote)
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	47.43 47.63	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen und Geschenkartikeln) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g[2]. (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
Aperiodischer Bedarf/ nicht zentrenrelevante Sortimente		
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	47.52 aus 47.53 aus 47.59.9 aus 47.78.9	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel) Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore) Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Boote	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Boote)
Erotikartikel	im WZ nicht definiert	Betriebstypologisch hinreichend konkret von anderen Sortimenten abgrenzbar, Einordnung an der Zielgruppe orientiert.
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9 aus 47.52.1	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g[2]. (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten) Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g[2]. (daraus NUR: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kraftfahrzeugzubehör	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g[2]. (NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)[3]
Leuchten/ Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g[2]. (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel (inkl. Garten und Campingmöbel)	47.59.1 aus 47.79.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln (einschließlich Campingmöbel) Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (daraus NUR: Einzelhandel mit Antiquitäten)
Medizinische und orthopädische Großgeräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit medizinisch orthopädischen Großgeräten, z. B. Gehhilfen, Rollatoren, Rollstühle, Duschsitze,…)
Motorradzubehör	45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör
Pflanzen/ Samen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Reitsportartikel (Sattel, Halfter, Trensen, etc.)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Reitsportartikeln wie Sätteln, Halftern und Trensen)
Teppiche (Einzelware)	47.53 aus 47.79.1	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern) Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (daraus NUR: Einzelhandel mit antiken Teppichen)
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 47.78.9 aus 47.64.2	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)
Einzelhandel anderweitig nicht genannt (a. n. g.)[4]	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Non-Food-Waren a. n. g.[2])

Quelle: Stadt + Handel auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2011

[1] WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008
[2] a. n. g. = anderweitig nicht genannt
[3] Die Zuordnung zu Haushaltsgegenständen begründet sich aus der Überleitung des WZ 2003 zum WZ 2008
[4] umfasst als Auffangkategorie mögliche weitere Sortimente, die sich nicht den oben genannten Sortimentsgruppen zuordnen lassen

Anlage 2: Schalldämm-Maße bei einem Flensterflächenanteil von bis zu 60 %

Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ [dB(A)]		Schalldämm-Maß R'_w von Wand bzw. Dach [dB(A)]		Schalldämm-Maß R_w der Fenster [1) 2)] [dB(A)]	
	Büroräume	Wohnräume	Büroräume	Wohnräume	Büroräume	Wohnräume
I	--	30	--	30	--	30
II	30	30	30	30	30	30
III	30	35	30	45	30	32
IV	35	40	45	50	32	37
V	40	45	40	60	37	42
VI	45	50	60	--	42	--

1) Auch die Rollladenkästen sollten das erf. Schalldämm-Maß der Fenster erbringen.
2) Ein Schalldämm-Maß der Fenster von R_w = 31 dB wird üblicherweise bereits durch ein gewöhnliches Fenster mit Isolierverglasung erreicht, wie es ohnehin lt. EnEV vorzusehen ist.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MI – Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO

GRZ: 0,4 – zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,4
GR: 1850 m² – zulässige Grundfläche, z.B. 1850 m²
III – Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. III
OK max. – Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß, (siehe textl. Festsetzung Nr. 2a)

Füllschema der Nutzungsschablone

WA | o	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
0,4 | III	Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse
DN	Dachneigung	
OK max. 88,7 üNN	Gebäudehöhe	

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

o – offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
a – abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

DN < 30° = zulässige Dachneigung

5. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Zweckbestimmung: Trafostation

7. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

private Grünflächen

8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zum Erhalt, zum Anpflanzen und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB) (s. textliche Festsetzung Nr. 11 a)
zu erhaltende Bäume (1= Eiche, 2= Ahorn, 3= Linde, 4= Rotbuche, 5= Hainbuche, 6= Blutbuche)
Kronentraufbereich der zu erhaltenden Bäume
anzupflanzende Bäume
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB) (s. textliche Festsetzung Nr. 11 b)

9. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz gemäß § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB

E – Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (§ 172 Abs. 1 BauGB)

10. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
A – Fläche für überdachte Abstellfläche für Fahrzeuge, Maschinen und Materialien (s. textliche Festsetzungen 5 c und 7 e)
St – Stellplätze
TGa – Tiefgarage (s. textliche Festsetzung Nr. 5 d)
Ga – Garagen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (s. textliche Festsetzung Nr. 10)
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
Altstandort 3918.0117.CM "Hoffmannstraße", ehemalige Stärkefabrik
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

11. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Flurstücksgrenze
673 – Flurstücksnummer, z.B. 673
vorhandene Flurgrenze
vorhandenes Gebäude
SK – vorhandener Schmutzwasserkanal
RK – vorhandener Regenwasserkanal
10 – Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 10 m
Höhenfestpunkt mit Höhenangabe in m üNN, z.B. 75,70 m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

I Textliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete -WA-
gemäß § 4 BauNVO
Die Gebiete WA 1 und WA 2 werden gemäß § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt:
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Mischgebiete -MI-
gemäß § 6 BauNVO
Die MI-Gebiete werden gemäß § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt:
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

a) MI 1 + MI 2 (ergänzende Festsetzung)
- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Bad Salzufler Sortimentsliste (Stand: Juli 2011, vgl. Anlage 1) sind nicht zulässig.

b) MI 3 (ergänzende Festsetzung)
- Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig,
- Sonstige das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig.

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

a) **Höhe baulicher Anlagen**
Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen beziehen sich auf die Höhe über NN (Normalnull).
Ausnahmsweise kann die maximale Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Schornsteine, um maximal 2,0 m überschritten werden.

b) **Grundflächen**
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird als Obergrenze eine Grundfläche von 1.850 m² für die baulichen Anlagen festgesetzt. Zusätzlich sind innerhalb des WA 1 maximal 1.500 m² für versiegelte Flächen (Zufahrten, Wege, Plätze) und Flächen der Nebenanlagen zulässig.

3. Bauweise
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO

a) Für das WA 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
b) Für das WA 2 wird eine offene Bauweise für die zwei oberirdischen baulichen Anlagen festgesetzt. Die dazwischenliegende Tiefgarage muss komplett erdüberdeckt werden und vollständig unterhalb des natürlichen Geländes liegen.
Hinweis: s. textliche Festsetzung Nr. 5 d.

4. Überbaubare Grundstücksfläche
gemäß § 9 Abs. 1 Nr.2 i.V.m. § 23 BauNVO
Im WA 2 ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen um bis zu 5 m zulässig.

5. Fläche für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

a) Im Mischgebiet MI 1 sind Stellplätze ausschließlich in den überbaubaren Flächen sowie innerhalb der im Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen und Carports sind ausschließlich in den überbaubaren Flächen zulässig.
b) Im Mischgebiet MI 2 sind Stellplätze, Garagen und Carports auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Carports und Garagen müssen jedoch mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurücktreten.
c) Im Mischgebiet MI 3 sind Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Flächen, in den seitlichen Abstandsflächen sowie der im Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gekennzeichneten Fläche zulässig.
In der gekennzeichneten Fläche "A" im Mischgebiet MI 3 ist eine überdachte Abstellfläche für Fahrzeuge, Maschinen und Materialien zulässig.
Hinweis: s. textliche Festsetzung Nr. 7 e
d) Innerhalb des WA 2 ist eine eingeschossige Tiefgarage innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Tiefgarage muss vollständig unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegen und ist mit einer mindestens 0,6 m hohen Erdüberdeckung herzustellen, die zu begrünen ist. Stellplätze sind nur innerhalb der im Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gekennzeichneten Fläche zulässig.
e) Oberirdische Garagen und Carports sind in den Baugebieten WA 1 und WA 2 ausgeschlossen.

6. Private Grünflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Innerhalb der privaten Grünflächen sind die Vegetationsbestände dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Verlust in der auf den Verlust folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

a) Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind in teilversiegelter Ausführung [z.B. sickerfähiges Pflaster (Verbundpflaster)] zu gestalten. Der Abflussbeiwert darf maximal 0,7 betragen.
b) Versickerungsmulden dürfen nur außerhalb der Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume angelegt werden.
c) Baumaßnahmen jedweder Art haben die DIN 18920 zum „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ (liegt im Fachdienst Stadtplanung und Umwelt der Stadt Bad Salzuflen zur Einsicht bereit) und die Standards der RAS-LP-4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (liegt im Fachdienst Stadtplanung und Umwelt der Stadt Bad Salzuflen zur Einsicht bereit) zu beachten.
d) Artenschutz:
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist ganzjährig durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.
e) Die in der gekennzeichneten Fläche "A" zulässige Überdachung der Abstellfläche ist auf maximal sechs Punktfundamenten zu gründen. Eine Befestigung der Überdachung an nördlich, innerhalb der Fläche für Garagen (Ga), gelegenen baulichen Anlagen ist zulässig. Die einzelnen Punktfundamente dürfen die folgenden Abmessungen nicht überschreiten: Länge = 0,4 m; Breite = 0,4 m; Tiefe = 1,0 m (gilt für jedes Punktfundament einzeln). Eine Befestigung dieser Fläche ist ausschließlich wasserdurchlässig mit Schotter oder Rasengittersteinen zulässig. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist im Kronentraufbereich des angrenzenden, erhaltenswerten Baumes zur Versickerung zu bringen.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

a) Geh-, Fahr- und Leitungsrecht "GFL 1" zur Erschließung des MI 3 zugunsten der Leitungsträger und der Anlieger.
b) Geh-, Fahr- und Leitungsrecht "GFL 2" zur Erschließung des WA 1 und der dazugehörenden Stellplatzanlage durch Erschließungsträger, Anlieger und Besucher der Seniorenresidenz.
c) Leitungsrecht "L" zur Sicherung der Leitungen (Fernwärme, Wasser, 10kV, Fernmeldekabel) der baulichen Anlagen im MI 1, WA 1 sowie WA 2 zugunsten der Versorgungsträger

9. Anschlusszwang Fernwärme
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB
Für alle neu beantragten Nutzungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB ein Anschluss- und Benutzungszwang an ein Blockheizkraftwerk (Fernwärme) festgesetzt.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB
Das Allgemeine Wohngebiet WA 1 liegt im Erdgeschoss gemäß DIN 4109 im Lärmpegelbereich III; das Obergeschoss und Dachgeschoss liegt in den Lärmpegelbereichen III und IV (s. zeichnerische Festsetzung).
Das Allgemeine Wohngebiet WA 2 liegt im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss gemäß DIN 4109 im Lärmpegelbereich III.

Zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen sind passive Lärmschutzmaßnahmen mit den in Anlage 2 dargestellten Schalldämm-Maßen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

11. 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 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

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

Gestaltung der Dächer
Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis einschließlich 5°, die nicht als Terrassen o. ä. genutzt werden, sind zu begrünen. Dabei ist eine standortgerechte mindestens 8 - 10 Arten umfassende Bepflanzung (z.B. Sedum-Gras-Kraut-Begrünung) mit einer darauf abgestimmten Substratzusammenstellung und einer Schichtdicke von mindestens 10 cm vorzusehen. Für eine fachgerechte Ausführung ist zu sorgen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Artenliste und Pflanzqualitäten
Für anzupflanzende Bäume sind folgende heimische und standortgerechte Arten zu verwenden:
Hainbuche, Feldahorn, Spitzahorn, Traubeneiche oder Eberesche. Für die Anpflanzungen sind Bäume in der Qualität Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang 25 cm bis 30 cm zu verwenden.

Baumpflanzungen innerhalb der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen
Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist pro angefangenen 100 m² dieser Fläche ein Baum der o.g. Pflanzliste und Pflanzqualität zu pflanzen. Zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen können auf die nach Satz 1 zu ermittelnde Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. Diese Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Baumpflanzungen entlang der Straßen
Für die entlang der Hoffmannstraße zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind ausschließlich Hainbuchen in der o.g. Pflanzqualität zu verwenden. Diese Bäume sind jeweils in einem Pflanzbeet mit einer Mindestgröße von 10 m² zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Eingrünung von Standflächen für Müllbehälter
Standflächen für Müllbehälter sind an ihren Außenkanten mit einer mindestens 1,5 m hohen heimischen und standortgerechten Hecken- oder Strauchpflanzung (mit einer Pflanzdichte von 4 Pflanzen je laufenden Meter) einzugrünen. Die Eingrünung kann auch durch heimische und standortgerechte rankende, klimmende oder schlingende Pflanzen erfolgen. Diese Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Zeitpunkt der Anpflanzungen
Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Anzeige der Fertigstellung der baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode abzuschließen. Gleiches gilt für den Ersatz von Bäumen, die aufgrund der Baumaßnahme entfernt werden müssen.

b) Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume
Die zur Erhaltung zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der auf den Verlust folgenden Pflanzperiode am zeichnerisch festgesetzten Standort zu ersetzen. Für Ersatzpflanzungen der zum Erhalt zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind Baumarten der o.g. Pflanzliste zu verwenden. Für Ersatzpflanzungen sind Bäume in der Qualität Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang 35 cm bis 40 cm zu verwenden.
Für zur Erhaltung zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume, denen jeweils ein Pflanzbeet mit weniger als 10 m² Fläche zur Verfügung steht, ist bei Änderung der Versiegelung innerhalb des Kronentraufbereiches des betroffenen Baumes oder im Fall von Ersatzpflanzungen ein Pflanzbeet mit einer Mindestgröße von 10 m² herzustellen.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume - soweit sie nicht als Einzelbäume zeichnerisch festgesetzt sind - dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der auf den Verlust folgenden Pflanzperiode innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind gemäß der o.g. Pflanzliste und Pflanzqualität zu pflanzen.

II Gestalterische Festsetzungen

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

1. Fassadengestaltung/Materialien
Die Außenwände der Gebäude sind mit einem hellen Putz zu versehen oder in einem vergleichbar hellen Material herzustellen. Farb- und Materialkombinationen mit Stahl, Holz und Glas sind zulässig.

2. Werbeanlagen
Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbung) dürfen nur in Form von Einzelbuchstaben oder als Schriftzüge in einer max. Gesamthöhe von 0,60 m ohne Hintergrund direkt auf der Wandfläche angebracht werden. Sie sind nur bis 20 cm unter der Trauf- bzw. Dachhöhe zulässig. Werbeanlagen mit senkrecht untereinanderstehenden Buchstaben dürfen nicht verwendet werden.

III Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB

Altstandort 3918.0117.CM "Hoffmannstraße", ehemalige Stärkefabrik und Laboratorium mit Technikum der Hoffmann`s Stärke Fabriken AG.

Mit dem Prüfbericht Nr. 16-17287[1] vom 04.05.2016 wurden auf dem Grundstück Hoffmannstraße 7 Auffüllungen mit technogenen Materialien in einer Stärke von einem Meter nachgewiesen. Bei Erdarbeiten ist mit Aushub zu rechnen, der nicht vor Ort wieder eingebaut werden darf, sondern entsorgt bzw. verwertet werden muss. Die abfall- und wasserrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

[1] Prüfbericht Nr. 16-17287, UCL Umwelt Control Labor GmbH, 04.05.2016

IV Nachrichtliche Übernahmen

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Quellenschutzgebiet
Das Vorhaben liegt in der Zone III a D des Quellenschutzgebietes „Bad Oeynhausen-Bad Salzuflen“, festgesetzt mit Verordnung vom 16.07.1974.
Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.
Die Errichtung und der Betrieb von geothermischen Anlagen sind in diesem Bereich verboten.

V Hinweise

1. Kulturgeschichtliche Bodenfunde
Wenn bei Erdarbeiten 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 Detmold, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231 9925-0, Fax.: 05231 9925-25, - anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage 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
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

3. Kampfmittelräumdienst
Weist bei Ausführung der Bauvorhaben 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.

4. Einleitungswasserspende
Die Einleitungswasserspende aus der technischen Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist auf 7l/(s*ha) zu begrenzen.

VI Erhaltungssatzung

gemäß § 172 ff BauGB

1. Örtlicher Geltungsbereich
Die Satzung gilt für das gemäß § 172 BauGB gekennzeichnete Gebäude.

2. Erhaltung baulicher Anlagen
Im örtlichen Geltungsbereich dieser Satzung kann die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung der baulichen Anlage aus den in Abs. 3 genannten Gründen versagt werden. Von der Genehmigung ausgenommen sind innere Umbauten und innere Veränderungen der baulichen Anlage, die das äußere Erscheinungsbild nicht berühren. Diese Satzung gilt auch für solche Vorhaben, die nach Landesrecht genehmigungsfrei sind.

3. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll,
a) weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägt oder
b) weil sie von städtebaulicher, insbesondere stadt- und baugeschichtlicher oder baukünstlerischer Bedeutung ist. Als Teile baulicher Anlagen gelten auch Einfriederungen und Stützmauern.

4. Die Genehmigung erteilt gem. § 173 BAuGB die Baugenehmigungsbehörde (untere Bauaufsicht) im Einvernehmen mit der Gemeinde.

5. Ordnungswidrigkeit
Ordnungswidrig handelt, wer ein Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne Genehmigung abbricht oder ändert (§ 213 Abs. 1, Ziff. 4 BauGB). Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- € geahndet werden (§ 213 Abs. 2 BauGB).

VII Planüberlagerung

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 0150 „Am Hoffmannpark“, Ortsteil Bad Salzuflen, werden die Festsetzungen der im Folgenden aufgelisteten Bebauungspläne, soweit diese vom Bebauungsplan Nr. 0150 "Am Hoffmannpark", Ortsteil Bad Salzuflen, überdeckt werden, überlagert.

Liste überlagerter Bebauungspläne:
- 0178 A/I "Hoffmannstraße - südlicher Teil"
- 1. Änderung des Bebauungsplanes 0178 A/I "Hoffmannstraße - südlicher Teil"
- 3. Änderung des Bebauungsplanes 0178 A/I "Hoffmannstraße - südlicher Teil"
- 0178 B/I "Hoffmannstraße - nördlicher Teil"
- 2. Änderung des Bebauungsplanes 0178 B/I "Hoffmannstraße - nördlicher Teil"
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan 0178 C/V "Seniorenwohnen Hoffmannpark"
- 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 0178 C/V "Seniorenwohnen Hoffmannpark"

Die Festsetzungen der vorstehend genannten Bebauungspläne, welche nicht durch den Bebauungsplan Nr. 0150 "Am Hoffmannpark", Ortsteil Bad Salzuflen, überdeckt werden, bleiben unberührt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);

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. 1548);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);

§ 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 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

Verfahren

Fachdienst Stadtplanung und Umwelt
Fassung vom 06.06.2016
Stadt Bad Salzuflen, den 01.07.2016 Fachdienstleiter(in): gez. Niebuhr
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Katasternachweis
Die Darstellung des ausgewiesenen Zustandes innerhalb des Planungsgebietes 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 November 2015
LS
Kreis Lippe, Fachbereich Geoinformation, Kataster, Immobilienbewertung
Detmold, 29.06.2016
gez. i.A Schräder
Kreis Lippe

Aufstellungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Bad Salzuflen vom 21.04.2015 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss ist am 25.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den 13.07.2016
LS
gez. Thomas
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 21.03.2016 bis 29.04.2016 einschließlich, öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 10.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den 13.07.2016
LS
gez. Oberweis
1. Beigeordneter

Satzungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Stellungnahmen am 06.07.2016 als Satzung beschlossen worden.
Bad Salzuflen, den 13.07.2016
LS
gez. Thomas
Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 25.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den 26.07.2016
LS
gez. Oberweis
1. Beigeordneter

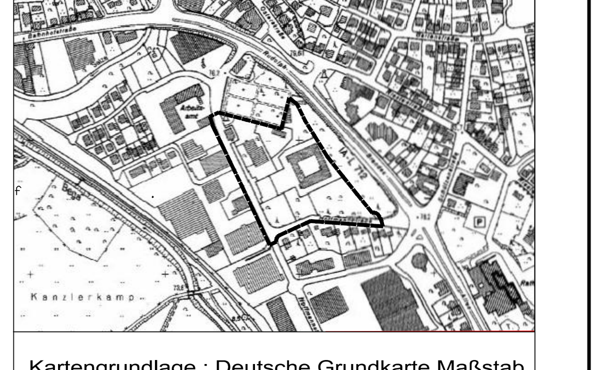
STADT BAD SALZUFLEN
Fachdienst Stadtplanung und Umwelt

Bebauungsplan Nr. 0150 "Am Hoffmannpark"
Ortsteil Bad Salzuflen

Lage des Geltungsbereiches: Gemarkung Bad Salzuflen, Flur 25
Größe des Geltungsbereiches: ca. 24.996 m²

Planzeichnung Maßstab 1:500

Übersichtsplan



Kartengrundlage : Deutsche Grundkarte Maßstab 1:5000