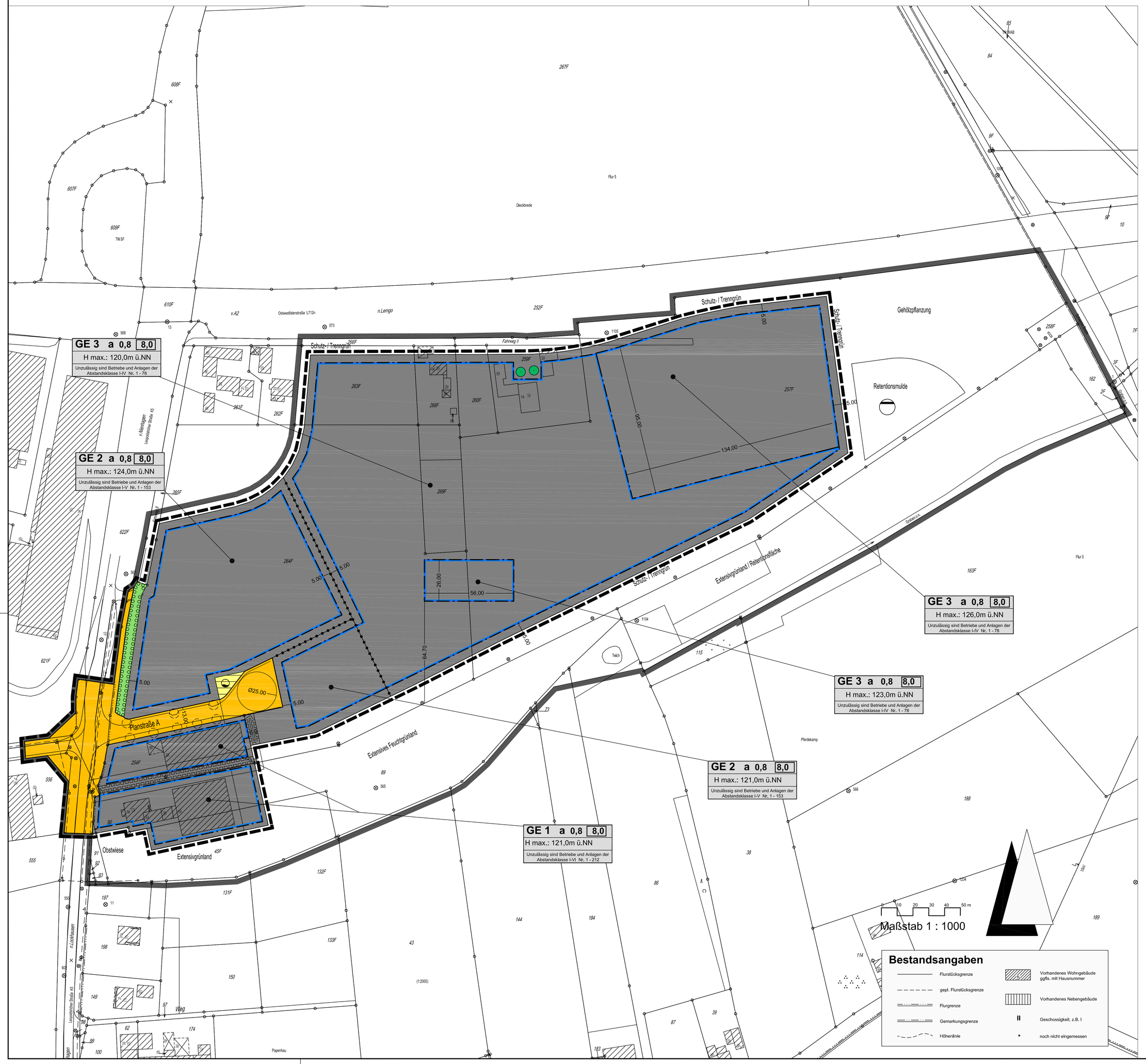
STADT BAD SALZUFLEN

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 0718
"Gewerbegebiet Dieckbrede"
Ortsteil Lockhausen

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 1 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 5. April 2002 (BGBl. I S. 1250).
Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (G.V.NRW S. 439.
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
Bundesbodenschutzgesetz; Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666).
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV NW S. 926 / SGV NW 77)
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. September 2002 (BGBl. I S. 3622)
Abstandserlass NRW, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (V B 5 - 8804.25.1) vom 02. April 1998 (MBl. Nr. 43 vom 02. Juli 1998 S. 744)
Einzelhandelserlass NRW , , gem. RdErl. d. Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, d. Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung, und Landwirtschaft u. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 07.05.1996 (SMBL.NRW, Nr. 38 vom 20.06.1996, S.922)
--> jeweils in der aktuell gültigen Fassung



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

GE — Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1 - 3

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,8 — Grundflächenzahl

8,0 — Baumassenzahl

H max = — Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Geländehöhe über Normalnull (ü.NN) siehe textliche Festsetzung Nr.4

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

a — Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 5

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14, 16 BauGB

Flächen für Ver- und Entsorgung

Löschwasserzisterne

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Zu erhaltende Einzelbäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans 0718 gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher baulicher und sonstiger Nutzungen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt und der Versorgungsträger zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans 0718 gem. § 9 (7) BauGB

Abwasseranlage (Retentionsmulde)

Baumpflanzungen im Straßenraum (hinweislich) - nach Detailplanung verschiebbar

GRÜNFLÄCHEN gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Öffentliche Grünfläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO
a) Die festgesetzten Gewerbegebiete werden nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt.
b) Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Immissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 1998 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.04.1998) unter der lfd. Nr. (Abstandsklasse) aufgeführt sind (Anlage zur Begründung). Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt.
c) § 31 (1) BauGB (HINWEISLICH)
Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis)zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

2) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 (5) BauNVO
a) Einzelhandel ist im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Einzelne Verkaufsräume von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben. Der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit muß dabei deutlich überwiegen. Negative städtebauliche Auswirkungen dürfen dabei nicht zu erwarten sein.
b) In den festgesetzten Gewerbegebiete sind die nach § 13 BauNVO zulässigen freien Berufe ausgeschlossen.

3) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 und 1 (7) BauNVO
a) In den festgesetzten Gewerbegebieten können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 (3) Nr.1 BauNVO in begründeten Ausnahmefällen nur dann errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, daß die Schutzwürdigkeit der Wohnung zu keiner zusätzlichen Einschränkung der zulässigen Emissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt.
b) Die gem. § 8(3) Nr. 2 und 3 BauNVO in Gewerbegebieten sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete unzulässig.

4) Gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
a) Die Baukörperhöhe wird in den festgesetzten Gewerbegebieten mit Höhen über Normalnull (ü.NN) festgesetzt. Die jeweiligen Bereiche sind in den Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Oberer Bezugspunkt für die Höhen ü.NN ist jeweils die Oberkante der baulichen Anlage.
b) Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

5) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO
Auf den Baugrundstücken ist abweichende Bauweise festgesetzt, um eine produktions- bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m grundsätzlich zuzulassen. Dabei sind die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten.

6) Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO
Werbeanlagen und genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
a) Auf den Stellplatzflächen ist anteilig je 6 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen (siehe Pflanzliste des rechtskräftigen Bebauungsplanes 0718 "Dieckbrede"). Die Bäume sind in offenen Pflanzbeeten von mind. 10 qm Größe zu pflanzen.
Je Baum ist eine Pflanzfläche von mind. 6 qm nachzuweisen. Die Baumstandorte sind gleichmässig über die jeweilige Stellplatzanlage zu verteilen.
b) Im Verlauf der Planstrasse A ist beidseitig etwa alle 15 m ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten, Stellplätze im Straßenraum, etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.

8) Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB
Das Niederschlagswasser aus den **Gewerbegebieten GE 1 und dem nördlichen Teil des Gewerbegebietes GE 2** muß gedrosselt in den Bexterbach abgeleitet werden. Für das **Gewerbegebiet GE 3 und den südlichen Bereich des Gewerbegebietes GE 2** muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht werden, dass entsprechend dem **Regenwasserbewirtschaftungskonzept** die Ableitung des Niederschlagswasser in Retentionsfläche- und mulde erfolgt. Die nach Regenwasserbewirtschaftungskonzept im Bebauungsplan 0718 "Gewerbegebiet Dieckbrede" festgesetzten Retentionsflächen entlang des Bexter Bach und Retentionsmulden sind im Plan der 1. Änderung nachrichtlich dargestellt.

FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

Die Grundstücksfläche zur angrenzenden Verkehrsfläche ist in 3.0 m Tiefe gärtnerisch zu gestalten und entsprechend der Pflanzliste des rechtskräftigen Bebauungsplanes 0718 "Dieckbrede" zu bepflanzen. Gebäudezugänge und Grundstückszufahrten sind hiervon ausgenommen.

HINWEISE

a) Gem. § 25 i. V. m. § 28 StrWG NW bedarf die Errichtung und Änderung von Anlagen der Außenwerbung entlang der freien Strecke der Landesstraße L 712 in einer Entfernung von 40m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.
b) Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind die Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. 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 dem Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Telefon: 0 5231/88 25 16, Fax: -/99 25 25, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
c) Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des B-Planes verbracht werden kann ist nach § 4 Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetz (KrW/AbfG) in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Um eine Verwertung der Bodenaushubmassen im Sinne des § 4 KrW/AbfG zu erleichtern, kann das Material aufbereitet werden. Gemäß § 4 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 29.05.2000 ist unbelasteter Bodenaushub so auszubauen, zwischen zu langern und zu transportieren, daß Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben.
d) Sollte es nicht möglich sein, den Bodenaushub innerhalb des Planungsgebietes zu verbringen, sollte gemäß Abs. 3 der Satzung geprüft werden, inwieweit Bodenaushub über einen internen Massenausgleich bei parallelen Baumaßnahmen zu verwerten ist (Abrufbar ist die Boden- und Bauschuttbörse Nordrhein-Westfalen unter der Internet Adresse: www.alois-info.de. Alle Angebote und Nachfragen können auch kostenlos über die Gewerbeabfallberatung der Kreisverwaltung Lippe, unter der Telefonnummer: 0 52 31/62-5700 oder 62 569 eingegeben oder vorhandene Angebote oder Nachfragen abgerufen werden).
e) Belasteter Bodenaushub ist unter dem EAK-Abfallschlüssel 17 05 99 D1 „Bodenaushub, Baggergut sowie Abfälle aus Bodenbehandlungsanlagen mit schädlichen Verunreinigungen„ als besonders überwachungsbedürftiger Abfall zu entsorgen. Die Vorgaben des KrW/AbfG sowie des untergesetzlichen Regelwerkes insbesondere die Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung) vom 10.09.1996 sind grundsätzlich zu beachten.

ERLÄUTERUNGEN

Lage des Geltungsbereiches: Siehe Übersichtsplan
Gemarkung: Lockhausen, Flur: 5
Größe des Geltungsbereiches: ca. 8,2 ha

Änderungsverfahren

Entwurf Stadtplanungsamt - Fassung vom 26.09.2002
Bad Salzuflen, den 26.09.02 Amtsleiter: Winkler

Katasternachweis

Die Darstellung des im Bebauungsplan ausgewiesenen Zustandes 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: 11/01

LS

Kreis Lippe, Katasteramt

Detmold, den 09.12.2002

i.A. Kruel
Kreisvermessungsamtsrat

Aufstellungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Bad Salzuflen vom 18.09.2001 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 25.09.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Salzuflen, den 11. Dezember 2002

LS

gez. Kleemann
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 05.08.2002 bis 04.09.2002 einschließlich, öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 25.07.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Salzuflen, den 11. Dezember 2002

LS

gez. Oberweis
Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Anregungen am 09.10.2002 als Satzung beschlossen worden.

Bad Salzuflen, den 11. Dezember 2002

LS

gez. Kleemann
Bürgermeister

Plananzeige / Plangenehmigung

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 11.11.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen, den 11. Dezember 2002

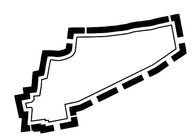
LS

gez. Oberweis
Techn. Beigeordneter

STADT BAD SALZUFLEN

Stadtplanungsamt

1. Änderung
Bebauungsplan Nr. 0718
"Gewerbegebiet Dieckbrede"
Ortsteil Lockhausen



Kartengrundlage : Ausschnitt/Zusammensetzung aus der Deutschen Grundkarte 1:5000
vervielfältigt mit Genehmigung der Katasterbehörde des Kreises Lippe - vom 04.01.1999, Nr 4/99