



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
 10 Baumassenzahl
 H max = Maximale Baukörperhöhe bezogen auf derzeit gewachsenes Geländeeiveau siehe textliche Festsetzung Nr. 4

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

a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 5
 - - - - - Baugrenze

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

Strassenverkehrsflächen
 - - - - - Straßenbegrenzungslinie

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

Flächen für Ver- und Entsorgung
 Abwasseranlage
 Löschwasserzisterne

GRÜNLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche
 Private Grünfläche

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Fläche für die Wasserwirtschaft

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

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

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

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Zu erhaltende Einzelbäume
 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 - - - Abgrenzung unterschiedlicher baulicher und sonstiger Nutzungen
 - - - - - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsweg zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 - - - - - Mit Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger
 - - - - - Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger
 (F1) (F2) Ausgleichsfläche, siehe textliche Festsetzung Nr. 7 a)

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

○ Vorhandene Flurstücksgrenze
 162 Vorhandene Flurstücknummer
 □ Vorhandene Gebäude
 - - - Leitungen (unterirdisch)
 - - - Schutzstreifen
 - - - Wasserflächen, gem. § 31 WHG
 ○ Beumpflanzungen im Straßenraum (hinweislich) - nach Detailplanung verschiebbar

HINWEISE

a) Gem. § 25 I. V. m. § 28 StrWG NW bedarf die Errichtung und Änderung von Anlagen der Außenwerbung...
 b) Im Falle von kulturhistorischen Bodenkunden sind die Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten...
 c) Die Grundstücke „Öffentlichen Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Extensivgrünland“ bzw. „extensives Feuchgrünland“ sind entsprechend der Vorgaben des Grünordnungsplanes zu pflegen und zu unterhalten.

TEXT

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 1988 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.04.1988) unter der Nr. (Abstandsliste) aufgeführt sind (Anlage zur Begründung). Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt.
 c) § 31 (1) BauGB (HINWEISLICH)
 Ausnahmeregelungen können Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsliste (höhere Abstandsformal) zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von dem 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. Ausnahmeregelungen können zugelassen werden: Einzelne Verkaufsräume im Plangebiet anlässlich Produktions- oder Handwerksbetriebe. Der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit muß dabei deutlich überwiegen. Negative städtebauliche Auswirkungen dürfen dabei nicht zu erwarten sein.
 b) In den festgesetzten Gewerbegebieten sind die nach § 15 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 Beringungspersonen gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise ab dem 1. Obergeschoß zugelassen werden.
 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 max. 12,0 m bzw. max. 15,0 m zugelassen. Die jeweiligen Bereiche sind in den Planzeichnungen entsprechend gekennzeichnet. Unterer Bezugspunkt ist wegen des fallenden Geländes der größere Höhen jeweils das teilweise derzeit vorhandene Geländeeiveau. Oberer Bezugspunkt 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 Gebäudehöhen 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 (6) 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 entlang je 6 Stellplätze ein großkröniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen (siehe Pflanzliste). Die Bäume sind in offenen Pflanzbeeten von mind. 10 qm Größe zu pflanzen. Je Baum ist eine Pflanzfläche von mind. 6 m nachzuweisen. Die Baumstandorte sind gleichmäßig über die jeweilige Stellplatzanlage zu verteilen.
 b) Im Verlauf der Erschließungsstraßen ist bodseitig alle 15 m ein großkröniger Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahren, Stellplätze im Straßenraum, etc.) abzustimmen. Die Abstände sind demnach geringfügig verschiebbar.
 c) In der öffentlichen Grünfläche am Zuleiter zum Regenrückhaltebecken (Kernzeichnung mit F 1) ist bodseitig im Verlauf des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsweges alle 15 m ein großkröniger Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation abzustimmen. Die Abstände sind demnach geringfügig verschiebbar.
 d) In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzplantzung“ sind bodenständige Gehölze (siehe Pflanzliste, Pflanzabstand 1 m x 1,2 m) zu pflanzen.
 e) In den angrenzenden an die gewerblichen Bauflächen festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ ist eine Hecke (siehe Pflanzliste, Pflanzabstand: 1 x 1 m, 5 % Bäume 1. Ordnung, 10 % Bäume 2. Ordnung) anzupflanzen.

Pflanzliste:

Beurteilen 1. Ordnung:	Slechte Traubeneiche	(Quercus robur) (Quercus petraea)
Beurteilen 2. Ordnung:	Sandbirke Zitterpappel Eberesche Vogelkirsche Hainbuche	(Betula pendula) (Populus tremula) (Borus aucuparia) (Prunus avium) (Carpinus betulus)
Sträucher:	Waldgelbblättriger Himbeere / Brombeere Faulbaum Salweide Hasel Hundrose Blühenhahnen Eingriffeliger Weißdorn	(Lonicera periclymenum) (Rubus spec.) (Rhamnus frangula) (Salix caprea) (Corylus avellana) (Rosa canina) (Cornus sanguinea) (Crataegus monogyna)
Zudem für Einzelbaumpflanzungen:	Edelkastanie Buche Bergahorn Sommerlinde Winterlinde	(Castanea sativa) (Fagus sylvatica) (Acer pseudoplatanus) (Tilia platyphyllos) (Tilia cordata)

f) In den entlang des Bexterbachs festgesetzten Flächen zur Anpflanzung ist ein ein- bis dreireihiges Ufergehölz (siehe Pflanzliste, Pflanzabstand: 1,5 x 1,5 m) anzupflanzen.

Pflanzliste Ufergehölz:

Ausführung 1-reihig im Mittelwasserbereich	Schwarzzerle	(Alnus glutinosa)
Ausführung 3-reihig im Mittelwasserbereich	Schwarzzerle Bruchweide	(Alnus glutinosa) (Salix fragilis)
oberhalb des Mittelwasserbereichs	Slechte Traubeneiche Hainbuche Gemeiner Schneeball Hasel Schlehe Hundrose	(Quercus robur) (Prunus padus) (Carpinus betulus) (Viburnum opulus) (Corylus avellana) (Prunus spinosa) (Rosa canina)

g) Die Grünbeständen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neupflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen (= siehe Pflanzliste) zu ersetzen.

8) Gem. § 9 (1a) BauGB
 a) Die im Plangebiet festgesetzten mit F 1 / F 2 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen / Flächen zur Ver- und Entsorgung sind dem durch die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche verursachten Eingriff als Ausgleichsfläche zugeordnet.
 b) Die im Plangebiet festgesetzten sonstigen öffentlichen Grünflächen sind dem durch die festgesetzten Gewerbegebiete verursachten Eingriff als Ausgleichsfläche zugeordnet.

FESTSETZUNGEN GEM. § 66 BAUO NW I.V.M. § 9 (4) BAUGB

1) Die Grundstücke zur angrenzenden Verkehrsfläche ist in 5,0 m Tiefe gärtnerisch zu gestalten und entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen. Gebäudezugänge und Grundstückszufahren sind hiervon ausgenommen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Entwurf Stadtplanungamt, Bad Salzuflen, den 23.07.2001, Fassung vom 02.08.1999, 28.02.2001
 Amtsleiter: [Signature]
 Die Darstellung des im Bebauungsplan ausgewiesenen Zustandes stimmt mit dem Katasteramt überein. Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung gemäß § 9 (1) BauGB auf dem Stand der Kartengrundlage vom 2.8.01
 Krola Lippe, Katalienant, Detmold, den 11. Juli 01, [Signature]
 Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Bad Salzuflen vom 25.08.1998 aufgestellt worden.
 Der Aufstellungsbeschluß ist am 18.05.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Bad Salzuflen, den 27.07.2001, [Signature]
 Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (3) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 26.06.2000 bis 04.08.2000 einschließlich, öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 13.06.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Bad Salzuflen, den 17.07.2001, [Signature]
 Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Anregungen am 11.03.2001 als Satzung beschlossen worden.
 Bad Salzuflen, den 07.07.2001, [Signature]
 Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 10.08.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Bad Salzuflen, den 08.2001, [Signature]

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der zuletzt geänderten Fassung.
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauzonenverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 406).
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 68).
 § 99 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 215).
 § 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung v. 14.07.1984 (GV NW S. 696), zuletzt geändert durch Gesetz v. 12.12.1997 (GV NW S. 458).
 § 51 des Wassergrundgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juni 1989 in der zuletzt geänderten Fassung.
 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der zuletzt geänderten Fassung.
 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880) in der zuletzt geänderten Fassung.
 Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungspflichtige Anlagen - 4. BImSchV) vom 24.07.1985 (BGBl. I S. 1586), in der zuletzt geänderten Fassung.



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM	28.02.2001
PL ²⁰	60 x 144
BEARB.	VI
M.	1 : 1.000

0 10 20 30 40 60 m

PLANBEARBEITUNG: [Signature]
 WOLTERS PARTNER ARCHITECTEN BDA, STADTPLANER
 THEATER STRASSE 11-13, 32604 BAD SALZUFLEN
 TELEFON 05243686-0, FAX 05243686-10