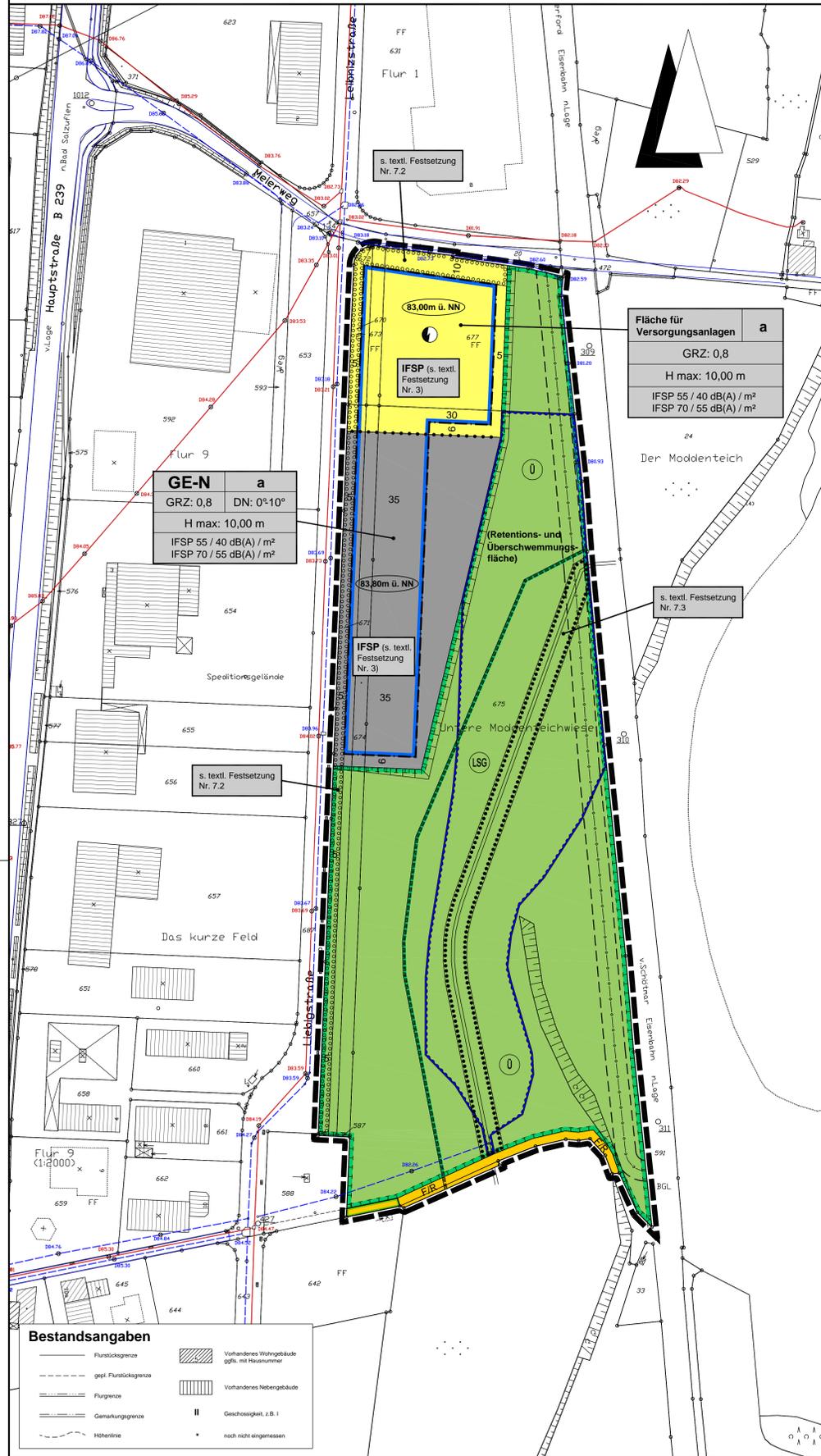




# STADT BAD SALZUFLEN

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0606/1 "Gewerbegebiet Moddenteich" Ortsteil Holzhausen



### Erläuterungen:

**Lage des Geltungsbereiches (s. Übersichtsplin):**  
Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0606/1 "Gewerbegebiet Moddenteich" betrifft das Gebiet zwischen der Eisenbahnlinie Herford-Allenbecken, Meierweg, Liebigstraße und die südliche Grenze des Flurstückes 675.

**Gemarkungen:** Holzhausen  
**Größe des Geltungsbereiches:** ca. 5,8 ha  
**Katastergrundlage:** Kataster Maßstab 1:1000, Flur 9  
Stand: 27. Mai 2004

### LEGENDE:

#### I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung:**
- GE - N Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung gemäß § 8 BauNVO (s. textliche Festsetzungen Nr. 1)
  - IFSP Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauNVO) Zweckbestimmung Elektrizität
  - IFSP immisionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (s. textliche Festsetzungen Nr. 3)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)**
- GRZ: 0,8 Grundflächenzahl - GRZ (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
- H max: 10,00 m max. zulässige Höhe (Firsthöhe bzw. Oberkante Dach) der baulichen Anlagen über vorhandenem Gelände (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)  
Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf zum Zweck der Errichtung von betrieblichen Nebenanlagen (wie z.B. Abgasanlagen) ausnahmsweise überschritten werden.
- 3. Bauweise, überbaubare Fläche**
- a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) zulässig sind auch Baukörper über 50 m Gesamtlänge mit seitlichem Grenzabstand
  - Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
  - FR Fuß- und Radweg
- 5. Grünflächen**
- öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) mit der Zweckbestimmung Retentions- und Überschwemmungsfläche
- 6. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Zuordnung s. textl. Festsetzung Nr. 8)
- 7. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und (b) BauGB) (s. textliche Festsetzung Nr. 7.2)
  - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b und (c) BauGB) (s. textliche Festsetzung Nr. 7.3)
- 8. Sonstige Planzeichen**
- 83,00 m NN Flächen für Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB) mit der Mindesthöhe des Geländes für das Grundstück
  - DN 0° - 10° Dachneigung z.B. 0° bis 10°
  - mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 (1) Nr. 20 und (b) BauGB) zugunsten des Versorgungsträgers „Midal“ (der Schutzstreifen darf nicht mit Tiefwurzlern überpflanzt werden)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

#### II. Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- Das GE - N Gebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt:
- Zulässig sind:**
- Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentlichen Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:**
- Ausstellungsflächen, nur betriebsbezogen im Zusammenhang mit den zugelassenen gewerblichen Nutzungen. Die Ausstellungsfläche darf 20 % der Betriebsfläche nicht übersteigen.
  - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 (3) Nr. 1 BauNVO) erst ab dem 1. Obergeschoss.
  - Erschließungsarbeiten bis max. 100 qm Verkaufsfläche und wenn sie betriebsbezogen, im Zusammenhang mit sonstigen auf dem Grundstück zugelassenen Nutzungen sind. Negative städtebauliche Auswirkungen dürfen dabei nicht zu erwarten sein.
- Nicht zulässig sind:**
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
  - Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4)
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
  - Vergnügungstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
  - Sonstige Einzelhandelsbetriebe
  - eigenständige, als gewerbliche Anlage betriebene Werkstätten
- 2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO)**
- Die Baukörperhöhe wird in dem festgesetzten Gewerbegebiet mit max. 10 m zugelassen. Der untere Bezugspunkt ist die im Plan angegebene NN-Höhe als Mindesthöhe des Geländes. Die Geländeoberfläche darf max. 1,00 m über der angegebenen Mindesthöhe des Geländes liegen.
- 3. Flächenbezogener Schalleistungspegel**
- In dem gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegliederten GE-N Gebiet sowie auf der Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 23 BauNVO sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schalleistungspegel die entsprechenden immisionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten:
- GE-N = 55 dB(A) / m² tags  
40 dB(A) / m² nachts
- Sofern eine ausreichende Abschirmung in westlicher Richtung besteht, können sich die in östlicher Richtung immisionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (§ 9 (7) BauNVO) folgendermaßen erhöhen:
- GE-N = 70 dB(A) / m² tags  
55 dB(A) / m² nachts
- 4. Grundflächenzahl (GRZ)**
- Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, auf die Grundflächenzahl mit an zurechnen. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in Satz 1 genannten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist nicht zulässig.
- 5. Stellplätze, Garagen, Carports**
- 5.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
5.2 Begrünung von Stellplatzflächen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)  
Stellplatzflächen sind flächentafel zu begrünen.  
Für je 6 Stellplätze ist ein langstieliger Laubbäum, Stammumfang mindestens 20cm, Hochstamm, der Arten Ahorn, Eiche, Platane oder Linde zu pflanzen und zu erhalten.  
Die Bäume sind in einem offenen Pflanzbeet von mindestens 10 qm Größe zu pflanzen. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von 6 qm nachzuweisen.  
Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.

#### 6. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

- Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - Werbeanlagen dürfen die Höhe der Hauptgebäude nicht überschreiten, sie sind an betrieblichen Nebenanlagen, wie z. B. Schornsteinen, unzulässig.
  - Leuchtbewerbungen, Leuchtbewerbungen, in ihrer Helligkeit ständig wechselnde Leuchtbewerbungen sowie grell scheinende oder leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Schriftgröße der Buchstaben der Werbeanlagen darf 1 m nicht überschreiten.
- Bei Flachdächern können Werbeanlagen ausnahmsweise auch auf der Dachkante zugelassen werden. Einzelne Firmen-Logos können ausnahmsweise auch größer zugelassen werden, wenn dadurch das Gesamtbild nicht negativ beeinträchtigt wird.

#### 7. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- Bepflanzungen entlang der Bundesbahn dürfen nur mit niedrig wachsenden Gehölzen vorgenommen werden, die den Lichtraum der Bundesbahntrasse nicht beeinflussen. Der Bereich der Midal-Trasse ist von Bepflanzungen mit Sträuchern oder Bäumen freizuhalten.
  - Pflanzstreifen entlang der Liebigstraße und des Meierweges
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Liebigstraße und des Meierweges sind Handbücheln anzupflanzen: Baumabstand: 10 m. Als Unterbrechung sind notwendige Grundstückszufahrten bis zu einer Breite von 10,0 m zulässig.
- 7.3 Bereich entlang des Moddenbaches  
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB beidseitig des Moddenbaches sind zweifelhafte einheimische standortgerechte Landschaftsgehölze anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten: Schwarzerle, Esche, Hasel, Faulbaum, Wasserschneeball, Silberweide, Öhrchenweide, Aschweide, Bruchweide, Purpurweide, Korweide (Reihenabstand 1,0 m, Abstand in der Reihe 1,25 m). Abgängige Pflanzen sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

#### 8. Zuordnung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flurstück 675 und 677, Flur 9, Gemarkung Holzhausen) werden den geplanten Eingriffen im Bereich des Flurstückes 675 und 677, Flur 9, Gemarkung Holzhausen zugeordnet.

**8.1 Festsetzungen gemäß § 1 a (3) BauGB**  
Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen, die nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen können  
Die durch die Ausweisung von Gewerbegebieten und Flächen für die Versorgung geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft werden einer von der Stadt Bad Salzuflen bereitgestellten Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1 a (3) BauGB zugeordnet. Es handelt sich um eine Teilfläche aus dem Flurstück 399, Flur 5, Gemarkung Grastrop-Höfen (Gesamtgröße 8.238 m²).  
Für das errechnete Ausgleichsmaß in Höhe von 17.146 Punkten wird eine 4.286,5 m² große Ackerfläche mit standortgerechten, einheimischen Landschaftsgehölzen bepflanzt: Schwarzerle, Hasel, Schneeball, Purpurweide, Korweide, Öhrchenweide; Reihenabstand 1,5 m Abstand in der Reihe 1,25 m.

#### Hinweise:

- Beseitigung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**  
Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist gedrosselt auf den natürlichen Landabfluss dem Regenwasserkanal in der Liebigstraße zuzuführen. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Öl- und Benzinabscheider) ist sicherzustellen, dass das einzuleitende Wasser nicht durch Stofffracht o.ä. belastet ist. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- Quellenschutzverordnung**  
Für den Plangebiet findet die Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16.07.1974 (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286 - 292) Anwendung, wonach hier die Zone III b festgelegt wurde.  
Gemäß der v. g. Verordnung unterliegen das Errichten oder wesentliche Verändern von gewerblichen oder anderen Anlagen in denen wasserführende Stoffe anfallen, einer Genehmigungspflicht.  
Das Lagern und Ansameln wasserführender Stoffe (insbesondere Rohöl, Benzin usw.) in Anlage mit einem Fassungsvermögen von insgesamt mehr als 300 l. Das Lagern und Ansameln von wasserführenden Stoffen in Anlagen mit einem Fassungsvermögen von insgesamt mehr als 25 000 l unterirdisch, sowie 50 000 l oberirdisch ist verboten.
- Kampfmittelräumdienst**  
Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit an Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staat, Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
- Kulturgeschichtliche Bodenfunde**  
Wenn bei Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (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, Lippsches Landesmuseum Detmold (Tel. 05231/9925-0, Fax 05231/9925-25) - anzuzeigen und die Entdeckungssituation drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten.  
Vor Beginn der Erdarbeiten ist dem Lippschen Landesmuseum Detmold, Armeide 4, alle Angebote und Nachfragen können auch kostenlos über die Gewerbeabfallberatung der Kreisverwaltung Lippe unter dem Tel. Nr. 05231/62-672 und 62-665 eingeben oder vorhandene Angebote oder Nachfragen abgeben werden.  
Genehmigungspflichtig sind die v. g. Veränderung unterliegen: Das Errichten oder wesentliche Verändern von gewerblichen oder anderen Anlagen in denen wasserführende Stoffe anfallen.  
Das Lagern und Ansameln wasserführender Stoffe (insbesondere Rohöl, Benzin usw.) in Anlage mit einem Fassungsvermögen von insgesamt mehr als 300 l. Das Lagern und Ansameln von wasserführenden Stoffen in Anlagen mit einem Fassungsvermögen von insgesamt mehr als 25 000 l unterirdisch, sowie 50 000 l oberirdisch ist verboten.
- Abfall**  
Gemäß § 3 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 29.5.2000 ist unbelasteter Bodenaushub so auszubauen, zwischen zu lagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben. Weiterhin soll Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Sollte dies nicht möglich sein, ist gem. Abs. 3 zu prüfen, inwieweit Bodenaushub über einen internen Massenausgleich bei parallelen Baumaßnahmen bei parallelen Baumaßnahmen zu verwerten ist. Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrWG) in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Um eine Verwertung der Bodenaushubmassen im Sinne des § 4 KrWG zu erreichen kann das Material aufbereitet werden.
- Allgemeines**  
Verträge gegen die gemäß § 86 BauO NRW vorgenommenen gestalterischen Festsetzungen werden gemäß § 84 Abs. 1 BauO NRW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

#### III. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB:

- Überschwemmungsgebiet
- Landschaftsschutzgebiet

#### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256)
- Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV NRW S. 568)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. August 2002 (BGBl. I S. 3245)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV NRW S. 326)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2365)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (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)

jeweils in der aktuell gültigen Fassung  
Der Bebauungsplan ist vor Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359) eingeleitet worden

#### Verfahren

Entwurf Stadtplanungsamt - Fassung vom 11.01.2005  
Stadt Bad Salzuflen, den 11.01.2005 Amtsleiter: gez. Winkler  
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

**Katasternachweis**  
Die Darstellung des ausgewiesenen Zustandes innerhalb des Plangebietes 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 27.05.2004  
Kreis Lippe, Fachbereich Vermessung und Kataster  
Detmold, 28.06.2005  
gez. Funke  
Kreisvermessungsamt

**Aufstellungsbeschluss**  
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Bad Salzuflen vom 25.05.1994 aufgestellt worden.  
Der Aufstellungsbeschluss ist am 25.11.1996 örtlich bekanntgemacht worden.  
Bad Salzuflen, den 01.03.2005  
LS  
gez. Dr. Horsdorf  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**  
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat ersichtlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 04.08.2004 bis 17.09.2004 einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 26.07.2004 örtlich bekanntgemacht worden.  
Bad Salzuflen, den 01.03.2005  
LS  
gez. Oberweis  
Techn. Beigeordneter

**Satzungsbeschluss**  
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Anregungen am 26.01.2005 als Satzung beschlossen worden.  
Bad Salzuflen, den 01.03.2005  
LS  
gez. Dr. Horsdorf  
Bürgermeister

**Bekanntmachung**  
Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 29.03.2005 örtlich bekannt gemacht worden.  
Bad Salzuflen, den 01.04.2005  
LS  
gez. Oberweis  
Techn. Beigeordneter

### STADT BAD SALZUFLEN

#### Stadtplanungsamt

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0606/1 "Gewerbegebiet Moddenteich" Ortsteil Holzhausen

Kartengrundlage: Zusammenfassung/Verkleinerung aus der Deutschen Grundkarte 1:5000 verfeinert mit Genehmigung der Katasterbehörde des Kreises Lippe vom 04.01.1999, Nr. 4/99