

# STADT BAD SALZUFLEN BEBAUUNGSPLAN NR.0606/I

## 1. Änderung "GEWERBEGEBIET MODDENTEICH"

PLANGRUNDLAGE: KATASTERKARTE M 1: 1000  
VERGRÖßERT AUS M 1: 2000  
FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER HAUPTSTRASSE (B 239),  
DER EISENBANLINIE HERFORD-ALTEN-  
BEKEN, DER OSTWESTFALENSTRASSE  
(L 712) UND DEM MEIERWEG

### FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGESETZBUCH

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**  
GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG  
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES  
BEBAUUNGSPLANS

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
Im Bauland sind die Grundstücksflächen innerhalb der Baulinien und Baugrenzen bzw.  
innerhalb der Begrenzung der Flächen für Garagen entsprechend der angegebenen Art  
und dem Maß der baulichen Nutzung und der vorgesehenen Bauweise überbaubar. Die  
nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind farblich angelegt:

- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WB Besonderes Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- GE-N Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung
- GI Industriegebiet
- SO Sondergebiet mit Angabe der Zweckbestimmung wie z.B. Kultur
- KUR Kur

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
Zuwendende Zahl der Vollgeschosse  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze  
Das obere Vollgeschoss muß im Dachraum liegen

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
Baulinie  
Baugrenze  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Nicht überbaubare Grundstücksfläche  
Baugrenze mit Nutzungsbeschränkung

**GEMEINBEDARFSFLÄCHE**  
Flächen für den Gemeinbedarf mit Angabe der Nutzung wie:  
Schule  
Kirchliche Gebäude und Einrichtungen  
Soziale Gebäude und Einrichtungen  
Post

**VERKEHRSLÄCHEN**  
Straßenverkehrsfläche  
Verkehrsfläche  
Öffentliche Verkehrsfläche  
Fußweg

**VERSORGUNGSFLÄCHEN HAUPTLEITUNGEN**  
Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen oder für die Besorgung von  
Abwasser oder festen Abfallstoffen wie z.B.  
Kabelstation  
Gedrucktverteilung  
Oberirdische Versorgungsleitungen  
Unterirdische Versorgungsleitungen

**ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE**  
Grünfläche  
Sportplatz  
Parkanlage

**WASSERFLÄCHEN LANDWIRTSCHAFT, SCHUTZFLÄCHEN U.A.**  
Wasserfläche  
Flächen in Anlagen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Gehölzarten  
Flächen zur Erhaltung v. Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Gehölzarten

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**  
Fläche der baulichen Anlage  
Fläche der baulichen Anlage  
Fläche der baulichen Anlage

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
1. Das Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO wird wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt:  
1.1. In dem als GE-N1 gegliederten Teil des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur Gewerbe-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Sozialräume, Ausstellungsräume, öffentliche Betriebe sowie Lagerhäuser zulässig. Öffentliche Betriebe sowie Lagerhäuser sind die aufgeführten Betriebe und Anlagen nur zulässig, wenn deren gesamte Schallemissionsleistung im Sinne der Abschirmung in einer Höhe von 9 m an der durch Schallschraffur gekennzeichneten Baugrenze nicht über 39 dB(A) (Hauptstrasse) von tags (6,00 - 22,00 Uhr) 59 dB(A) nachts (22,00 - 6,00 Uhr) 44 dB(A) oder ohne die a. Abschirmung 53 dB(A) nachts (22,00 - 6,00 Uhr) 38 dB(A) nicht überschreitet.

In dem als GE-N2 gegliederten Teil des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur die Betriebsarten der Abstandsklasse VII des Abstandslandes des Mittelalters (PSP) mit Anlagen mit ähnlichem Schallemissionsniveau zulässig. Darüber hinaus sind Betriebe und Anlagen nur zulässig, wenn deren gesamte Schallemissionsleistung im Sinne der Abschirmung in einer Höhe von 9 m an der durch Schallschraffur gekennzeichneten Baugrenze nicht über 39 dB(A) (Hauptstrasse) von tags (6,00 - 22,00 Uhr) 62 dB(A) nachts (22,00 - 6,00 Uhr) 47 dB(A) oder ohne die a. Abschirmung 57 dB(A) nachts (22,00 - 6,00 Uhr) 42 dB(A) nicht überschreitet.

In dem als GE-N3 gegliederten Teil des Gewerbegebietes sind Betriebe und Anlagen nur zulässig, wenn deren gesamte Schallemissionsleistung im Sinne der Abschirmung in einer Höhe von 9 m an der durch Schallschraffur gekennzeichneten Baugrenze nicht über 39 dB(A) (Hauptstrasse) von tags (6,00 - 22,00 Uhr) 80 dB(A) nachts (22,00 - 6,00 Uhr) 50 dB(A) nicht überschreitet.

In dem als GE-N4 gegliederten Teil des Gewerbegebietes sind Betriebe und Anlagen nur zulässig, wenn deren gesamte Schallemissionsleistung im Sinne der Abschirmung in einer Höhe von 9 m an der durch Schallschraffur gekennzeichneten Baugrenze nicht über 39 dB(A) (Hauptstrasse) von tags (6,00 - 22,00 Uhr) 65 dB(A) nachts (22,00 - 6,00 Uhr) 48 dB(A) nicht überschreitet.

Schallschraffuränderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmungen erreicht werden, können in der Höhe des Schallschraffurwertes, bezogen auf den relevanten Immissionsort, dem Wert des Schallemissionsniveaus gegenübergestellt werden (Berechnungsverfahren nach DIN 18005, Teil 1 (5/87)).

2. Nur entlang der durch Schallschraffur gekennzeichneten Baugrenze sind lärmabsorbierende Maßnahmen zulässig. Diese Maßnahmen sind aus hochschallabsorbierendem Material herzustellen. Außerdem sind die zur Bundesstraße 239 (Hauptstrasse) gerichteten Mauer des GE-N1 bis zu einem Winkel von 90° zur Straßenecke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO ebenfalls aus hochschallabsorbierendem Material herzustellen. Dies gilt nur für die nichtverglaselten Gebäudeteile und nur dann, wenn keine davorliegende Lärmschuttwand errichtet ist.

3. Im Gewerbegebiet gilt die besondere Bauweise (b) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe, daß Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Die in Bebauungsplan vorgesehene Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten der Stadt Bad Salzufflen und der öffentlichen Versorgungsanlagen festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen der Pflanzgebiete gelten hier eingeschränkt mit der Maßgabe, daß nur flächenweiche Gehölze vorsehen sind.

6. Innerhalb der Fläche (entlang der Hauptstrasse B 239, der Eisenbahnlinie Herford-Altenteben und der Eisenbahnlinie Landesstraße 712) zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauNVO sind standortgerechte Bäume und Sträucher nach der zu diesem Plan gebildeten Pflanzliste unter Nr. 7.1.1. anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Abgestorbene Pflanzen sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Eine Unterbrechung des Pflanzstreifens entlang der Eisenbahnlinie Herford-Altenteben zum Zwecke des Anschlusses eines Nebengleises für die anliegenden Grundstücke ist im notwendigen Umfang zulässig. Neupflanzungen entlang der Bundesbahn dürfen nur mit ständig wechsellagernden Gehölzen vorgenommen werden, die den Lichtraum der Bundesbahn nicht beeinträchtigen.

7. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauNVO ist an den Grundstücksgrenzen bei Grundstücken bis 1.000 qm Größe ein mindestens 6 m breiter Pflanzstreifen, über 8.000 qm Größe ein mindestens 6 m breiter Pflanzstreifen aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern nach der zu diesem Plan gebildeten Pflanzliste anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Die Pflanzstreifen dürfen nur zum Zweck der Grundstücksgrenzen bis max. 22 m Länge und der Errichtung von Gebäuden innerhalb dieser festgesetzten Flächen unterbrochen werden. Darüber hinaus ist pro Stellplätze auf dem Grundstück 1 Baum nach der Pflanzliste Abschnitt II außerhalb der beschriebenen Gehölzreihen anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Abgestorbene Pflanzen sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

**Pflanzliste:**  
1. Bäume entlang der Straßen und Wege  
1. Entlang der Grundstücksgrenzen zur B 239  
Stieleiche oder Bergahorn  
Baumabstand: 12 m  
2. Meierweg bzw. entlang der Grundstücksgrenzen zum Meierweg  
Pflanzliste A und B  
Baumabstand: 10 m  
3. Entlang der Grundstücksgrenzen (im Bereich der Gärtnerei) nördlich der Häuser Hauptstrasse 70 und 75 a  
zwischen Hauptstrasse und Eisenbahn  
Pflanzliste  
Baumabstand: 12 m

**Bestandsangaben**  
Höhengrenze  
Flüchengrenze  
Flächenabgrenzung  
Vorhandene Gebäude ggü. mit Grenzabstände  
Vorhandene Gebäude nach nicht gemessenen

**RECHTSGRUNDLAGEN:**  
Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden.

**ENTWURF:** Stadtplanungsamt  
Fassung vom 02.05.1994

**RECHTSGRUNDLAGEN:**  
Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden.

**RECHTSGRUNDLAGEN:**  
Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden.

**RECHTSGRUNDLAGEN:**  
Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden.

**RECHTSGRUNDLAGEN:**  
Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden.

**RECHTSGRUNDLAGEN:**  
Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden.

**RECHTSGRUNDLAGEN:**  
Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden.

**RECHTSGRUNDLAGEN:**  
Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden.

**RECHTSGRUNDLAGEN:**  
Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden.

**RECHTSGRUNDLAGEN:**  
Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden.

**RECHTSGRUNDLAGEN:**  
Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden.

**RECHTSGRUNDLAGEN:**  
Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden.

**RECHTSGRUNDLAGEN:**  
Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden.

**RECHTSGRUNDLAGEN:**  
Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden.

**RECHTSGRUNDLAGEN:**  
Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden.

**RECHTSGRUNDLAGEN:**  
Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden.

**RECHTSGRUNDLAGEN:**  
Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden.

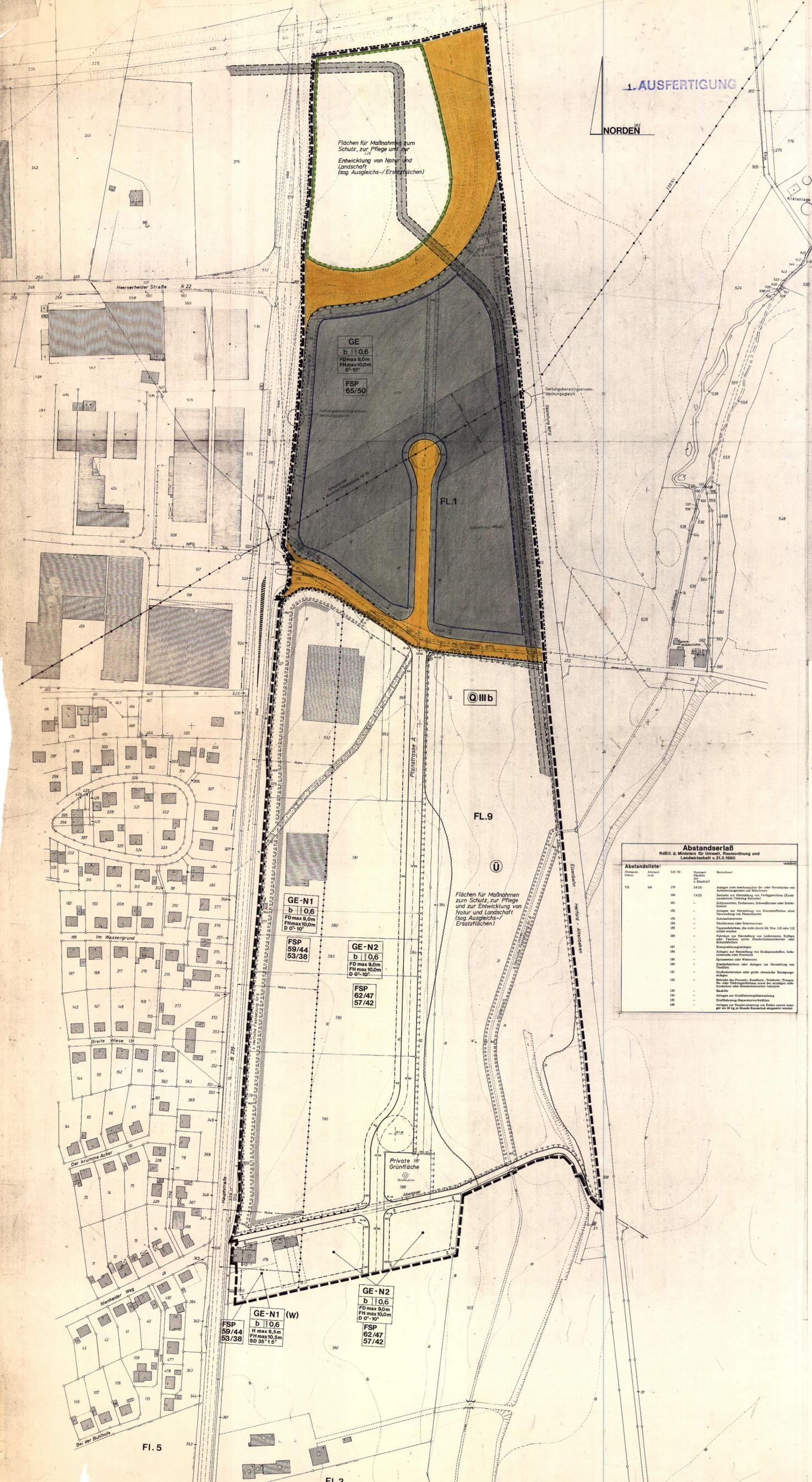
**RECHTSGRUNDLAGEN:**  
Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden.

**RECHTSGRUNDLAGEN:**  
Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden.

**RECHTSGRUNDLAGEN:**  
Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden.

**RECHTSGRUNDLAGEN:**  
Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden.

**RECHTSGRUNDLAGEN:**  
Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist vom Rat der Stadt Bad Salzufflen am 22.05.1994 beschlossen worden.



Abstandsliste	Abstand	Höhe	Abstand	Höhe
1	100	100	100	100
2	100	100	100	100
3	100	100	100	100
4	100	100	100	100
5	100	100	100	100
6	100	100	100	100
7	100	100	100	100
8	100	100	100	100
9	100	100	100	100
10	100	100	100	100



**ÜBERSICHTSPLAN**  
M. 1:5000

**Textliche Festsetzungen zur 1. Änderung**  
A. Die getroffenen Festsetzungen der Pflanzgebiete gelten hier eingeschränkt mit der Maßgabe, daß nur flächenweiche Gehölze vorsehen sind.  
B. Die nicht durch diese Änderung betroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.11.1993 gelten weiterhin.

**Textliche Festsetzungen zur 1. Änderung**  
A. Die getroffenen Festsetzungen der Pflanzgebiete gelten hier eingeschränkt mit der Maßgabe, daß nur flächenweiche Gehölze vorsehen sind.  
B. Die nicht durch diese Änderung betroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.11.1993 gelten weiterhin.

**Textliche Festsetzungen zur 1. Änderung**  
A. Die getroffenen Festsetzungen der Pflanzgebiete gelten hier eingeschränkt mit der Maßgabe, daß nur flächenweiche Gehölze vorsehen sind.  
B. Die nicht durch diese Änderung betroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.11.1993 gelten weiterhin.

**Textliche Festsetzungen zur 1. Änderung**  
A. Die getroffenen Festsetzungen der Pflanzgebiete gelten hier eingeschränkt mit der Maßgabe, daß nur flächenweiche Gehölze vorsehen sind.  
B. Die nicht durch diese Änderung betroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.11.1993 gelten weiterhin.