



# STADT BAD SALZUFLEN

## Bebauungsplan Nr. 0247 "Schloßstraße/ Am alten Teich" Ortsteil Schötmar

### Erläuterungen

**Lage des Geltungsbereiches (s. Übersichtsplan):**  
Der Geltungsbereich wird begrenzt entlang der Nordgrenze der Straße Am Alten Teich, der Ostgrenze der Elisabethstraße, der Südgrenze der Wilhelmstraße und der Ostgrenze der Schödtstraße.

**Gemarkung:** Schötmar  
**Größe des Geltungsbereiches:** ca. 1,92 ha  
**Katastergrundlage:** Kataster-Maßstab 1:1000, Flur 22, Schötmar  
Stand: August 2001

### Legende:

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

##### 1. Art der baulichen Nutzung:

**SO** Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO  
Zweckbestimmung: "Großflächige Einzelhandelsbetriebe"

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

**GRZ: 0,8** Grundflächenzahl-GRZ (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)  
**III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)  
**H: 13,0 m** max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)  
(Wandhöhe gem. BauNVO über vorhandenem Gelände)

##### 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 (1) Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

#### 5. Sonstige Planzeichen

zu bepflanzende Flächen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB) des Baugrundstückes

anzupflanzende Bäume (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

zu erhaltende Bäume (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Fläche für Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

#### II. Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

**FD** zulässige Dachform, Flachdach

#### III. Textliche Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

##### 1.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächige Einzelhandelsbetriebe" gemäß § 11 BauNVO

Bei den zulässigen Einzelhandelsnutzungen wird unterschieden nach nahversorgungsrelevanten Sortimenten für den periodischen Bedarf sowie den zentren- und nichtzentrenrelevanten Sortimenten des aperiodischen Bedarfs.

#### Liste der nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Branchengruppen des periodischen und aperiodischen Bedarfs:

- |   |   |
|---|---|
| <b>periodischer Bedarf</b>                          | - Nahrungs- und Genussmittel<br>- Gesundheits- und Körperpflege<br>- medizinische Produkte / Pharmazeutika                              |
| <b>aperiodischer Bedarf</b>                         | - Bekleidung<br>- Lederartikel<br>- Schuhe<br>- Stoffe  |
| <b>a. Bekleidung/Textilien</b><br>Schuhe/Lederwaren | - Bekleidung<br>- Lederartikel<br>- Schuhe<br>- Stoffe  |
| <b>b. Hartwaren, bestehend aus:</b>                 | - Elektrogeräte, Leuchten<br>- Neue Medien<br>- Unterhaltungselektronik<br>- Foto-, Video- und optische Geräte                          |
| - Haushalts- und persönlicher Bedarf                | - Uhren, Schmuck<br>- Bücher, Schreibwaren<br>- Hausrat, Glas, Porzellan<br>- Geschirrkantikel<br>- Musikalien<br>- Spiel, Sport, Hobby |

- Die Gesamtverkaufsfläche aller zugelassenen Einzelhandelsnutzungen ist auf maximal 4.500 m<sup>2</sup> begrenzt
- Zulässige Einzelhandelsnutzungen:**
  - ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit maximal 2.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
  - bis zu zwei Shops außerhalb der Kassenzonen des Verbrauchermarktes mit jeweils höchstens 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
  - Einzelhandelsmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten des aperiodischen Bedarfs mit einer Verkaufsfäche von mindestens 400 m<sup>2</sup> und maximal 1.000 m<sup>2</sup> (siehe Liste)
  - Der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente darf 10 % der zugelassenen Verkaufsfläche der einzelnen Fachmärkte nicht überschreiten.
  - ein Fachmarkt für Bekleidung/Textilien mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 700 m<sup>2</sup>
- Sonstige zulässige Nutzungen:**
  - Räume für freie Berufe
  - Schank- und Speisewirtschaften im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO ab dem 1. Obergeschoss
  - sonstige das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

#### 2.0 Begrünung der Stellplatzflächen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Stellplatzflächen sind flächenhaft zu begrünen
- Für je 4 Stellplätze ist ein langlebiger Laubbaum, Stammumfang 20 cm, Hochstamm, der Arten Ahorn, Eiche, Platane oder Linde zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume sind in einem offenen Pflanzbeet von mind. 10 qm Größe zu pflanzen. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von 6 qm nachzuweisen.

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

##### 3.1. Werbeanlagen

- Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbung) dürfen bis zu einer Höhe von 1,25 m angebracht werden. Die Gesamtfläche der Buchstaben hat sich der Hausgestaltung anzupassen. Werbeanlagen mit senkrecht stehenden Buchstaben dürfen nicht verwendet werden. Einzelne Firmensignets an der Stätte der Leistung können ausnahmsweise auch größer zugelassen werden, wenn dadurch das Gesamtbild nicht negativ beeinträchtigt wird.

#### Hinweise:

##### 1. 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: Lepisches Landesmuseum Detmold (Tel. 05231/9925-0, Fax 05231/9925-25) - anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten." "Um archäologische Fundplätze, wie sie im Umfeld des Plangebietes bekannt sind, auszuschließen und um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten dem Lepisches Landesmuseum Detmold, Ameste 4, 32745 Detmold, Telefon 05231/9925-0, Fax 0521/9925-25, schriftlich, mindestens 8 Wochen im Voraus anzuzeigen."

##### 2. Kampfmittelräumdienst

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staat. Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

##### 3. Bodenaushub

Gemäß § 4 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 29.05.2000 ist unbelasteter Boden so auszubauen, zwischen zu lagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben. Wohnraumbau soll Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Sollte dies nicht möglich sein, sollte gemäß Abs. 3 geprüft werden, inwieweit Bodenaushub über einen internen Massenausgleich bei parallelen Baumaßnahmen zu verwerten ist (Abwurf ist die Boden- und Bauschuttbörse NRW unter der Internet-Adresse: www.alois.de). Alle Angebote und Nachfragen können auch kostenlos über die Gewerbeabfallberatung der Kreisverwaltung Lippe unter dem Tel. Nr. 05231/62-672 und 62-665 eingegeben oder vorhandene Angebote oder Nachfragen abgelesen werden. Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des B-Planes verbracht werden kann, ist nach § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KW-/AbfG) in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Um eine Verwertung der Bodenaushubmassen im Sinne des § 4 KW/AbfG zu erleichtern, kann das Material aufbereitet werden. Belasteter Bodenaushub ist unter dem EAK-Abfallschlüssel 170599D1 "Bodenaushub, Baggergut sowie Abfälle aus Bodenbehandlungsanlagen mit schädlichen Verunreinigungen" als besonders überwachungsbedürftiger Abfall zu entsorgen. Die Vorgaben des KW/AbfG sowie des untergesetzlichen Regelwerkes insbesondere die Verordnungen über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung) vom 10.09.1996 sind grundsätzlich zu beachten.

##### 4. Ausbau des Fernmeldernetzes

Beginn und Ablauf der Errichtungsmaßnahmen im Planbereich sollen der Deutschen Telekom, Niederlassung Münster, BZN 69 (Bezirksbüro Zugangsnetz) Herford, Maschstraße 11, in 32052 Herford, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe von Anlagen der Deutschen Telekom ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher mit dem Projektbüro Netze 30, Detmold, Rathenaustraße 28, 33102 Paderborn, Tel.: 05251/3033507 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

##### 5. Verstöße gegen gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NRW vorgenommenen gestalterischen Festsetzungen werden gemäß § 84 Abs. 1 BauO NRW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

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

Heiligenschutzgebiet Bad Oeynhäuser - Bad Salzuflen, Zone III b  
Die Quellenschutzverordnung Bad Oeynhäuser - Bad Salzuflen vom 16.07.1974 (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286 - 292) ist zu beachten.

#### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung 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 (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Bundesdenkmalgesetz (BodSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1163)
- 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)
- Gesetz über die Umweltauflagenprüfung (UAPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3530)
- 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)
- Einzelhandelsbetriebe NRW - gem. RIESG d. Ministeriums für Staatensicherung, 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

### Verfahren

Entwurf Stadtplanungsamt - Fassung vom 15.12.2004  
Stadt Bad Salzuflen, den 15.12.2004 Amtsleiter: gez. Winkler  
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

#### Katasternachweis

Die Darstellung des ausgewiesenen Zustandes innerhalb des Planungsgebietes stimmen 1 bis auf folgendes mit dem Katasternachweis überein: Die mit einem (\*) gekennzeichneten Gebäude sind nachträglich übernommen und im Kataster noch nicht nachgewiesen. Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.  
Stand der Kartengrundlage vom 05.02.2002

Kreis Lippe, Fachbereich Vermessung und Kataster  
Detmold, 25. Mai 2005  
gez. I.A. Funke  
Kreisvermessungsamt

#### Aufstellungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Bad Salzuflen vom 27.04.2004 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 26.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen, den 15.03.2005

LS  
gez. Dr. Hensdorf  
Bürgermeister

#### Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 04.11.2004 bis 06.12.2004 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 25.10.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen, den 15.03.2005

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 15.03.2005

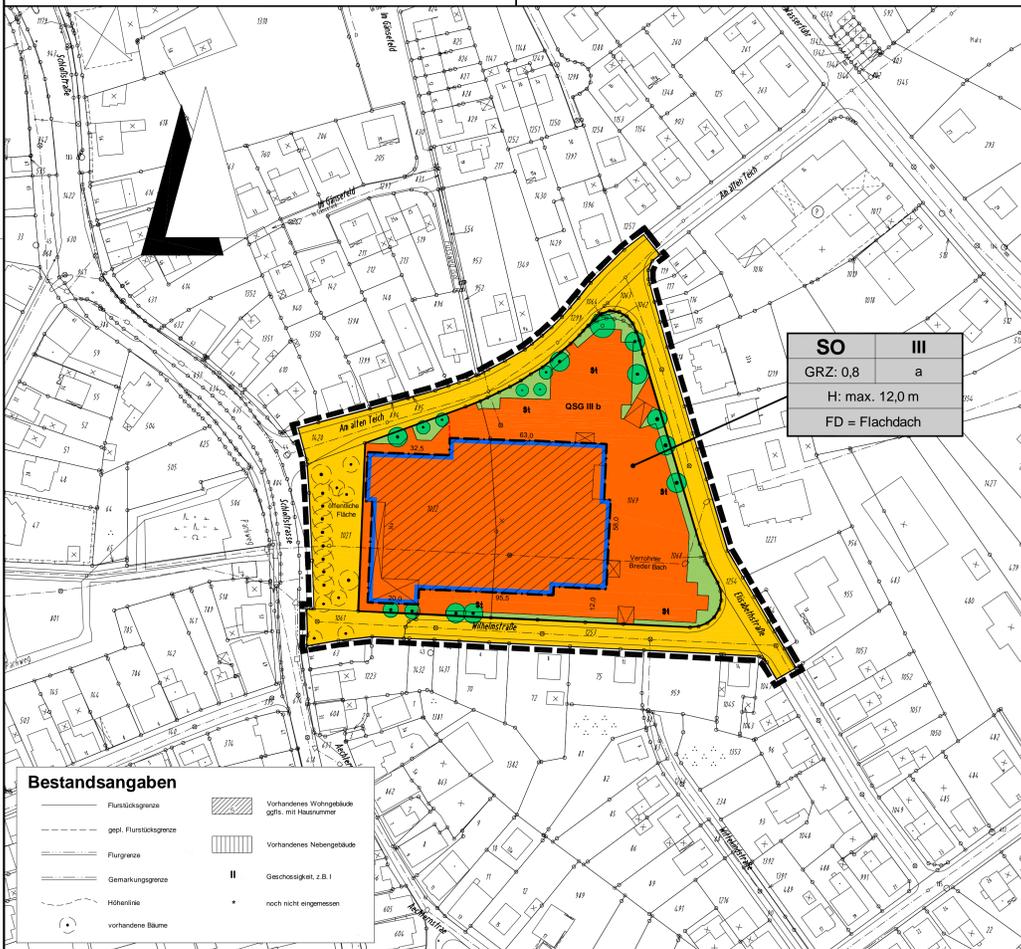
LS  
gez. Dr. Hensdorf  
Bürgermeister

#### Plananzeige / Plangenehmigung

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 28.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen, den 30.06.2005

LS  
gez. Oberweis  
Techn. Beigeordneter



**SO** III  
GRZ: 0,8 a  
H: max. 12,0 m  
FD = Flachdach

#### Bestandsangaben

- |                        |   |
|------------------------|---|
| Flurstücksgrenze       | Vorhandenes Wohngebäude ggfls. mit Hausnummer |
| gepl. Flurstücksgrenze | Vorhandenes Nebengebäude                      |
| Flurgrenze             | Geschossigkeit, z.B. I                        |
| Gemarkungsgrenze       | noch nicht eingelesen                         |
| Höhenlinie             |   |
| vorhandene Bäume       |   |

# STADT BAD SALZUFLEN

## Stadtplanungsamt

### Bebauungsplan Nr. 0247 "Schloßstraße/Am alten Teich" Ortsteil Schötmar

Kartengrundlage: Ausschnitt/Vergroßert aus der Deutschen Grundkarte 1:5000 veröffentlicht mit Genehmigung der Katasterbehörde des Kreises Lippe - vom 04.01.1998, N 499