



STADT BAD SALZUFLEN

Bebauungsplan Nr. 0210 A/I "Gänsefeld" Ortsteil Schötmar

Erläuterungen

Lage des Geltungsbereiches (s. Übersichtspl.)
Der Geltungsbereich umfasst die Flur 22, Flurstücke 619, 620 und 621 (Schloßstraße 60-62)

Gemarkung: Schötmar
Größe des Geltungsbereiches: ca. 0,34 ha
Katastermaßstab: 1:500, Flur 22, Schötmar
Katastergrundlage: Stand: November 2002

I. Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung:

Mi Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
(siehe auch textliche Festsetzungen 1.1)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl-GRZ (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

II Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- bzw. Höchstgrenze (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

H = 10,0 m max. zulässige Höhe (Firsthöhe oder Oberkante Dach) der baulichen Anlagen über vorhandenem Gelände (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Fläche

o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

■ Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Verkehrsflächen/Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

▲ Zufahrtbereich (siehe textl. Festsetzungen Nr. 3.0)

5. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

□ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe auch textliche Festsetzungen)

6. Sonstige Planzeichen

□ Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) BauNVO)

II. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauNVO)

Werbeanlagen

Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbung) dürfen nur in Form von Einzelbuchstaben oder als Schriftzüge in einer max. Gesamthöhe von 0,90 m ohne Hintergrund direkt auf der Wandfläche angebracht werden. Sie sind nur bis 20 cm unter der Trauf-, bzw. Dachhöhe zulässig. Die Gesamtlänge der Buchstaben hat sich der Hausgestaltung anzupassen. Werbeanlagen mit senkrecht untereinanderstehenden Buchstaben dürfen nicht verwendet werden. Bei Flachlächern können Werbeanlagen an der Stelle der Leistung ausnahmsweise auch auf der Dachkante zugelassen werden.

III. Kennzeichnung von Flächen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe textliche Festsetzungen Nr. 4)

IV. Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

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

1.1. Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Das Mischgebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschärft:

- Wohnungen sind erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

Für alle Einzelhandelsnutzungen sind die in der folgenden Liste aufgeführten zentrenrelevanten Branchengruppen nicht zulässig:

Liste der zentrenrelevanten Branchengruppen des periodischen und aperiodischen Bedarfs:

periodischer Bedarf - Gesundheits- und Körperpflege

- Pharmazeutika

aperiodischer Bedarf - Bekleidung

a. Bekleidung/Textilien - Lederartikel

- Schuhe

- Stoffe

b. Hartwaren, bestehend aus

- Technik

- Elektrogeräte, Leuchten

- neue Medien

- Unterhaltungselektronik

- Foto, Video- und optische Geräte

- Haushalts- und persönlicher Bedarf

- Uhren, Schmuck

- Bücher, Schreibwaren

- Hausrat, Glas, Porzellan

- Geschenkartikel

- Musikalien

- Spiel, Sport, Hobby

Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten darf der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente (s. Liste) 10 % der zugelassenen Verkaufsfläche der einzelnen Einzelhandelsbetriebe nicht überschreiten.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe und Vergnügungstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 und 8 BauNVO)

- Vergnügungstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO

2.0 Stellplätze und Garagen

2.1 Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den festgesetzten Flächen zulässig.

2.2 Begrünung der Stellplatzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Stellplatzflächen sind flächenhaft zu begrünen. Für je 6 Stellplätze ist ein langlebiger Laubbaum, Stammumfang mindestens 20 cm, Hochstamm, der Arten Ahorn, Eiche, Platane oder Linde zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume sind in einem offenen Pflanzbeet von mind. 10 m² Größe zu pflanzen. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von 6 m² nachzuweisen.

3.0 Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Der festgesetzte Pflanzstreifen darf nur durch die eingetragene Ein- und Ausfahrt unterbrochen werden. Es ist eine Baumreihe mit standortgerechten Laubgehölzen (z.B. Ahorn, Eiche, Platane, Linde o.ä.), Hochstämme, mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm bei einem Pflanzabstand von max. 10 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumreihe ist mit einer mindestens zweireihigen standortgerechten Unterpflanzung (z.B. Faldahorn, Hartriegel, Liguster, Weißdorn) zu versehen, bei einem Pflanzabstand von 1,5m in der Reihe und 1,0 m zwischen den Reihen. Erforderliche Grundstückszufahrten sind als Unterbrechung des Pflanzstreifens bis zu einer Breite von 6,50 m zulässig. Ausnahmsweise können untergeordnete Bauwerke und Stellplätze in geringem Umfang zugelassen werden, soweit eine durchgehende Baumreihe hergestellt werden kann. Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf der bauordnungsrechtlichen Schlussabnahme bzw. der Anzeige der Fertigstellung der baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode abzuschließen.

4.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB

Die gekennzeichneten Flurstücke 619 und 620 werden im Altlasten-Kataster des Landes NRW unter der Nr. 391.0172-SG als Altstandort geführt. Grundwasser und Bodenluft sind mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen belastet. Wohngebäude und -räume müssen durch sog. Passivventilationsanlagen vor KWV, die aus dem Boden bzw. dem Grundwasser ausstrahlen, geschützt werden. Solche Anlagen bestehen aus Dränagegeräten, die unter der Gebäudesohle oberhalb des Grundwassers in Sand- oder Schotterbett verlegt werden. Mittels Durchdrücken in den Fundamenten bzw. Frostschürzen stellen sie den Austausch der Bodenluft mit der Atmosphäre her. Durch Diffusion und Luftbewegung aufgrund von Druckunterschieden wird die Entstehung kritischer Gehalte in der Bodenluft dauerhaft unterbunden. Die Entgasungsanlagen sind Teil der baulichen Anlagen. Sie sind in den Bauunterlagen zeichnerisch und textlich darzustellen.

Hinweise:

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.

Kampfmittelräumdienst

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verläufe auftreten, ist die Arbeit aus 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 05231/9925-25 - anzuzeigen und die Entdeckungssätze drei Werkstage in unverändertem Zustand zu halten.
Vor Beginn der Erdarbeiten ist dem Lippischen Landesmuseum Detmold, Armeide 4, 32745 Detmold, Telefon 05231/9925-0, Fax 0521/9925-25, die zeitliche Möglichkeit einer archäologischen Voruntersuchung einzuräumen.

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. Weiterhin 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 inneren Massenaustausch bei parallelen Baumaßnahmen zu vermeiden ist (Abwurf ist die Boden- und Bauschuttbräse NRW unter der Internet-Adresse: www.abcu.de). Alle Angebote und Nachfragen können auch kostenlos über die Gewerbeabfallberatung der Kreisverwaltung Lippe unter der Tel. Nr. 05231/62-672 und 62-665 eingegeben oder vorhandene Angebote oder Nachfragen abgerufen werden.
Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des B-Planes verbracht werden kann, ist nach § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KWV-AbfG) in der derzeit gültigen Fassung vorrangig schriftlich zu verwerfen. Um eine Verwertung der Bodenaushubmassen im Sinne des § 4 KWV-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 KWV-AbfG sowie des untergesetzlichen Regelwerkes insbesondere die Verordnungen über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung) vom 10.09.1998 sind grundsätzlich zu beachten.

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

QSG III b Heilquellenschutzgebiet Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 20. Juli 2004 (BGBl. I 2004, S. 1359)
- 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 - BBodSchG vom 17. März 1988 (BGBl. I S. 502)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880)
- Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung - (LBO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (G.V.NRW S. 255)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW S. 660)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz-LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV.NRW S. 926 / SGV.NRW 77)
- Einzelhandelsbetriebe NW, gem. RfErt. d. Ministeriums für Städtebau, 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.322)

jeweils in der aktuell gültigen Fassung

Verfahren

Entwurf Stadtplanungsamt - Fassung vom 21.04.2005
Stadt Bad Salzuflen, den 21.04.2005 Amtsleiter: gez. Winkler

Katasternachweis

Die Darstellung des ausgewiesenen Zustandes innerhalb des Plangebietes stimmt 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 November 2002 LS - - - - -
Kreis Lippe, Fachbereich Vermessung und Kataster
Detmold, 25. Mai 2005

Aufstellungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Bad Salzuflen vom 24.04.2001 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss ist am 10.05.2001 öffentlich bekanntgemacht worden.
Bad Salzuflen, den 15.06.2005 LS - - - - -
gez. Dr. Horsdorf
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 22.10.2001 bis 23.11.2001 einschließlich, öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 10.10.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Bad Salzuflen, den 15.06.2005 LS - - - - -
gez. Oberweis
Techn. Beigeordneter

Erneute öffentliche Auslegung

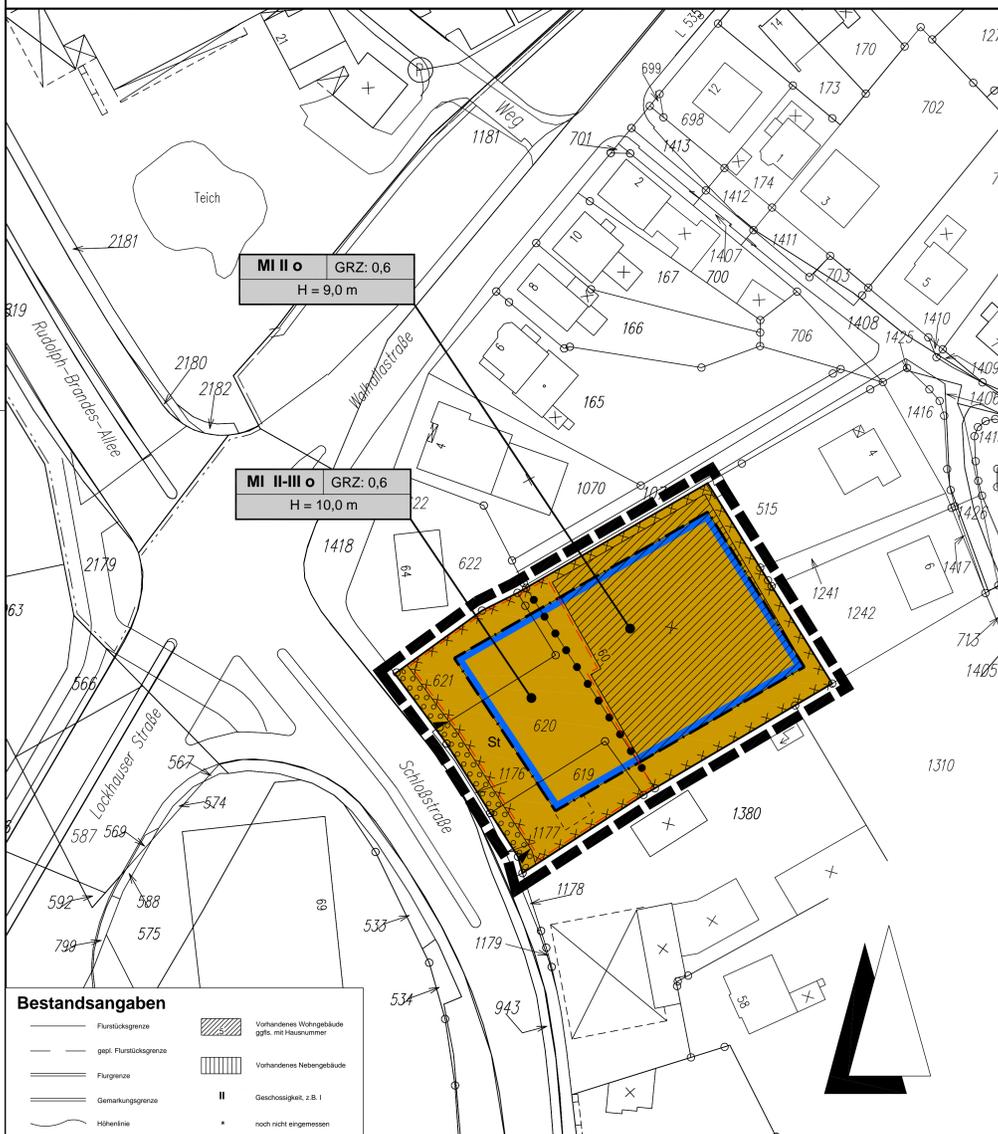
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 04.11.2004 bis 06.12.2004 einschließlich, öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 25.10.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Bad Salzuflen, den 15.06.2005 LS - - - - -
gez. Oberweis
Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Anregungen am 11.05.2005 als Satzung beschlossen worden.
Bad Salzuflen, den 15.06.2005 LS - - - - -
gez. Dr. Horsdorf
Bürgermeister

Plananzeige / Plangenehmigung

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 27.06.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den 30.06.2005 LS - - - - -
gez. Oberweis
Techn. Beigeordneter



Bestandsangaben

- Flurstücksgrenze
- gepl. Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Höhlinde
- Vorhandenes Wohngebäude ggfs. mit Hausnummer
- Vorhandenes Nebengebäude
- Geschossigkeit, z.B. II
- nach nicht eingemessen

STADT BAD SALZUFLEN
Stadtplanungsamt
Bebauungsplan Nr. 0210 A/I
"Gänsefeld"
Ortsteil Schötmar

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