

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1967 (BGBl. I S. 2141, 1996 I S. 137), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), geändert durch Gesetz vom 09. Mai 2000 (GV. NRW. S. 439, 445)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Baumutzungsverordnung (BauMUV)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der Neufassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVfPG)
vom 05. September 2001 (BGBl. I S. 2350), geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762), 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
- Bundesbodenschutzgesetz
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG)
vom 17. März 1996 (BGBl. I S. 502), geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 09. September 2001 (BGBl. I S. 2332)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2000 (GV. NRW. S. 245)
- Wasserrecht für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG-)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 25. Juni 1965 (GV. NRW. S. 926 / SGV. NRW. 77), geändert durch Gesetz vom 09. Mai 2000 (GV. NRW. S. 439), 25. September 2001 (GV. NRW. S. 708)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. September 2002 (BGBl. I S. 3622)
- Abstandsordn. NRW
RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landschaft (V B 5 - 8804.25.1) vom 02. April 1998 (MBl. NRW. S. 744 / SMBl. NRW. 285)
- Einzelhandelsfreie NRW
gem. RdErl. d. Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, d. Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landschaft u. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 07. Mai 1996 (MBl. NW. S. 922 / SMBl. NW 2311)

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauMUV

PLANZEICHENERKLÄRUNG



SO Sondergebiet
Zweckbestimmung "Nahversorgungsmarkt"
(§ 11 BauMUV)

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Allgemein zulässig ist:
- ein Nahversorgungsmarkt mit Backshop und Geträkemarkt mit zusammen maximal 1.200 m² Verkaufsfläche.

Der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen Lebensmittel und Getränke muss mindestens 80 % der zugelassenen Verkaufsfläche betragen. Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente (s. Liste) darf insgesamt 20 % der zugelassenen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Zentrenrelevante Sortimente sind ausschließlich als zugehörige Randsortimente innerhalb des Nahversorgungsmarktes zulässig.

- Liste der zentrenrelevanten Sortimente:
Bestandteile, Bekleidung, Beleuchtungskörper, Blumen, Briefmarken, Bücher, Drogeriewaren, Elektrowaren (kleinteilige), Feinmechanische Erzeugnisse, Foto- geräte und Fotowaren, Gardinen und Zubehör, Geschenkartikel, Glas, Hausrat, Haus- und Heimtextilien, Jagdbedarf, Keramik, Kosmetika, Körperhygiene, Kunstgewerbe, Kurzwaren und Handarbeiten, Lederbekleidung, Leder- und Gelenkwaren, Modewaren, Musikalienhandel, Nähmaschinen, Nähzubehör, Oberbekleidung, Optische Erzeugnisse, Orthopädie, Papier- und Schreibwaren, Pharmazeutika, Porzellan, Reformwaren, Schmuck, Schuhe, Schulbedarf, Silberwaren, Spielwaren, Sportartikel, (kleinteilige) Sportbekleidung, Stoffe und sonstige Artikel, Tiere und Tierhaltung, Tierpflanzmittel, Tonträger, Uhren, Unterhaltungselektronik, Videogeräte, Wäsche, Waffen, Wolle und Zellwolle

Nicht zulässig sind weiterhin:
Werbeanlagen, welche als Außenwerbung der Fremdwerbung zu dienen bestimmt sind und die als bauliche Anlagen im Sinne des § 2 BauMUV zu beurteilen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauMUV)

Für das Sondergebiet gelten die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNG

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauMUV)

z.B. Grundflächenzahl-GRZ- § 16 (2) Nr. 1 BauMUV

Gemäß § 19 Abs. 4 BauMUV sind die Grundflächen von Garagen, Stellflächen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauMUV sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Grundstück lediglich unter- baut wird, auf die Grundflächenzahl mit anzurechnen.

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

3. Bauweise, überbaubare Fläche

a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauMUV) zulässig sind auch Baukörper über 60 m Gesamtlänge mit seitlichem Grenzabstand

Baugrenze (§ 23 (3) BauMUV)

Außerhalb der überbaubaren Flächen kann im Zufahrtbereich zur Herforder Straße ausnahmsweise ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 6 m ausschließlich für Werbung an der Stätte der Leistung zugelassen werden.

4. Sonstige Festsetzungen

ST Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind nur in den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Innere der so gekennzeichneten Fläche ist ein für die Allgemeinheit nutzbarer Fußweg anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Innere der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Baumreihe mit standortgerechten Laubbäumen (z.B. Ahorn, Eiche, Platane, Linde o.ä.), Hochstämmen, mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm bei einem Pflanzabstand von max. 10m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumreihe ist mit einer standortgerechten Unterpflanzung (z.B. Feldahorn, Hartriegel, Liguster, Weißdorn) zu versehen.

Stellplatzflächen sind flächenhaft zu begrünen. Für je 6 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubb Baum, Stammumfang mindestens 20cm, Hochstamm, der Arten Ahorn, Eiche, Platane oder Linde zu pflanzen und zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.

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

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf einer von der Stadt bereit- gestellten Fläche hergestellt. Auf dem städtischen Grundstück Gemarkung Bad Salzuffen, Flur 28, Flurstück 454 wird von der Stadt eine 2.391 große Teilfläche als landschaftsgerechter Übergang zwischen dem Siedlungsgebiet und der Land- schaft mit Obstbäumen und Gehölzen bepflanzt und gepflegt.

II. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 86 BauONW

DN < 30°

Zulässige Dachneigung

Werbeanlagen

Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbung) dürfen nur in Form von Einzelbuchstaben oder als Schriftzüge in einer max. Gesamthöhe von 1,25 m direkt auf der Wandfläche angebracht werden. Sie sind nur bei 20 cm unter der Trauf-, bzw. Dachhöhe zulässig. Die Gesamtlänge der Buchstaben hat sich der Hausgestaltung anzupassen. Werbeanlagen mit senkrecht untereinanderstehen- den Buchstaben dürfen nicht verwendet werden. Einzelne Firmensignets können ausnahmsweise größer zugelassen werden.

III. Hinweise

Quellenschutzverordnung

Für den Planbereich findet die Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuffen 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 außer- gewöhnliche Verfallungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche 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 Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten. Darüber hinaus ist vor Beginn der Erdarbeiten dem Lippschen Landes- museum Detmold, Arneke 4, 32745 Detmold, Telefon 05231/9925-0, Fax 0521/9925-25, die zeitliche Möglichkeit einer archäologischen Voruntersuchung anzuzeigen.

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, Bauschuttverfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben. Weiterhin soll Bodenaushub innerhalb des Plangebietes vorzuziehen werden, soweit dies technisch möglich ist. Sollte dies nicht möglich sein, sollte gemäß Abs. 3 gepuffert werden, inwiefern Bodenaushub über einen internen Massenausgleich bei parallelen Baumaßnahmen zu vermeiden ist. (Ablauf ist die Boden- und Bauschuttörse NRW unter der Internet-Adresse: www.olois.de)

Alle Angebote und Nachfragen können auch kostenlos über die Gewerbeabfall- beratung der Kreisverwaltung Lippe unter den Tel. Nr. 05231/62-672 und 62-685 eingegangen 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 stofflich zu verwerten. Um eine Verwertung der Bodenaushub- massen im Sinne des § 4 KWVAbfG zu erreichen, kann das Material aufbereitet werden. Belasteter Bodenaushub ist unter dem EAK-Abfallschlüssel 170599D1 "Bodenaushub, Baggergut sowie Abfälle aus Bodenbehandlungsanlagen mit schäd- lichen Verunreinigungen" als besonders überwachungsbedürftiger Abfall zu ent- sorgen. Die Vorgaben des KWVAbfG sowie des untergesetzlichen Regelwerkes insbesondere die Verordnungen über Verwertungs- und Beseitigungsrichtlinien (Nachweisverordnung) vom 10.09.1996 sind grundsätzlich zu beachten.

Beseitigung des Niederschlagswasser

Da der Mischwasserkanal über eine beschränkte Kapazität verfügt, die insbesondere im Falle von Starkregenereignissen nicht ausreicht (max. Einleitung von 40 l / Sekunde / Hektar) und darüber hinaus aus den oberhalb des Plangebietes gelegenen Grundstücken ein zusätzlicher Eintrag von Niederschlagswasser erfolgen kann, ist durch entsprechende technische Maßnahmen auf dem Baugrundstück sicherzustellen, dass die maximale Einleitungsrate nicht überschritten wird. Ferner sind weitere technische Maßnahmen zu ergreifen, um ein unkontrolliertes Abfließen des Oberflächenwassers von den umliegenden Flächen in Richtung des geplanten Nahversorgungsmarktes zu verhindern. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist deshalb durch den Antragsteller der Nachweis zu erbringen, dass eine entsprechende Pufferung des Niederschlags- wassers auf dem Grundstück durch Zisternen oder einen Staukanal gewährleistet ist und dass geeignete Maßnahmen (z.B. eine hangseitige Tiefdrainage sowie eine Verwallung mit vorliegendem Entwässerungsgraben) ergriffen werden, um ein Abfließen des Oberflächenwassers der umliegenden Flächen in Richtung des Nahversorgungsmarktes zu vermeiden.

Immissionsschutz

Aufgrund des Betriebes eines Nahversorgungsmarktes ist insbesondere mit Lärm- immissionen durch die Anlieferung des Nahversorgungsmarktes sowie durch an- und abfahrende PKW zu rechnen. Um negative Auswirkungen auf die angrenzenden Gebiete zu vermeiden, muss der Vorhabenträger im Rahmen des Baugenehmigungs- verfahrens nachweisen, dass die Grenzwerte der TA-Lärm für Mischgebiete ein- gehalten werden (täglich 60 dB(A), nachts 45 dB(A)). Ggf. sind entsprechende immissionsmindernde Maßnahmen von Seiten des Vorhabenträgers zu ergreifen, um die Einhaltung der Werte sicherzustellen.

Verfahren

Entwurf Stadtplanungsamt - Fassung vom 22.04.2003

Stadt Bad Salzuffen, den 22.04.2003 Amtsleiter: Winkler

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Katasternachweis

Die Darstellung des im Bebauungsplan ausgewiesenen Zustandes 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.

Kreis Lippe,
Katasteramt Detmold
18.07.2003

gez. Fünke

Stand der Kartengrundlage vom Dezember 2002

LS

Aufstellungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Bad Salzuffen vom 28.01.2003 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 10.02.2003 öffentlich bekannt gemacht worden.

LS

Bad Salzuffen, den 08.09.2003

gez. Kleemann
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats vom 20.02.2003 bis einschließlich 24.03.2003 öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 10.02.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

LS

Bad Salzuffen, den 08.09.2003

gez. Oberweis
Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuffen nach Prüfung der Anregungen am 07.05.2003 als Satzung beschlossen worden.

LS

Bad Salzuffen, den 08.09.2003

gez. Kleemann
Bürgermeister

Plananzeige / Plangenehmigung

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB am 25.08.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

LS

Bad Salzuffen, den 08.09.2003

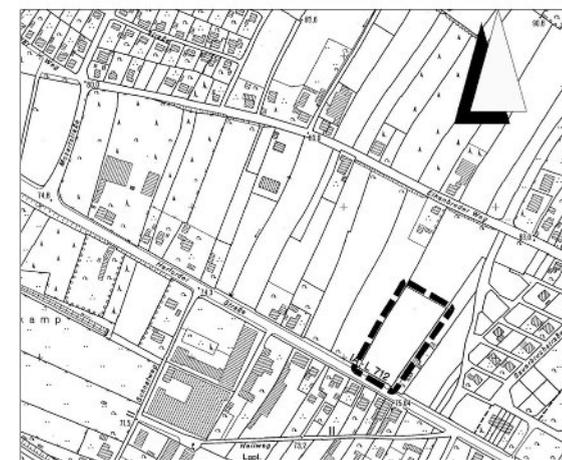
gez. Oberweis
Techn. Beigeordneter



STADT BAD SALZUFFEN

Stadtplanungsamt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 0181V
"Nahversorgungsmarkt Herforder Straße"



Kartengrundlage: Ausschnitt aus der deutschen Grundkarte 1:5.000
vielfältigt mit Genehmigung der Katasterbehörde des Kreises Lippe - 04.01.1999, Nr. 4/99

CBB
Conradi, Braum & Bockhorst
Stadtplaner und Architekten