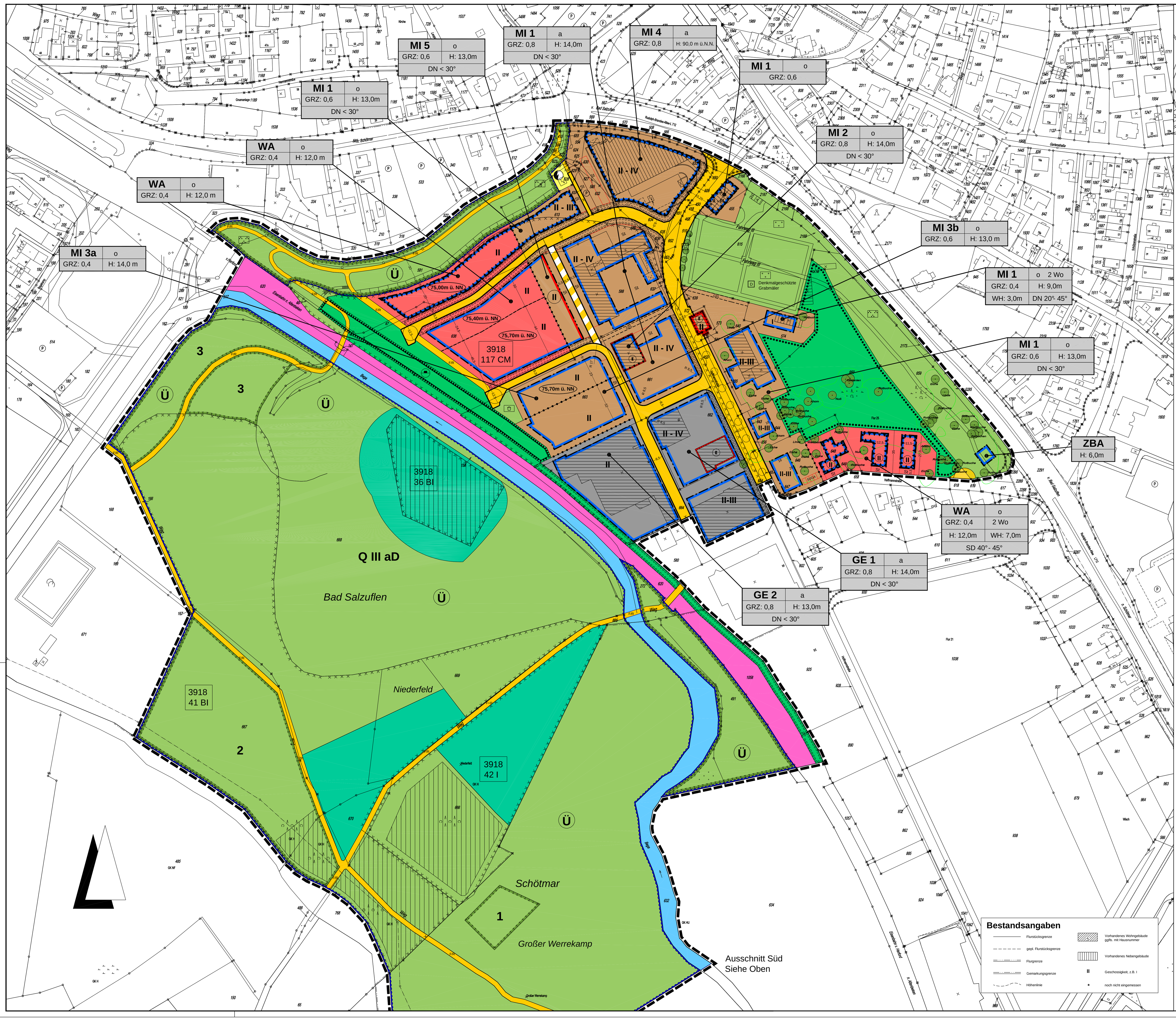

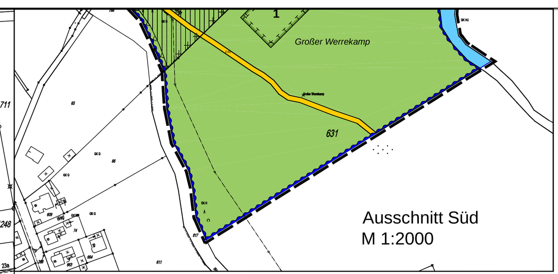

STADT BAD SALZUFLEN

Bebauungsplan Nr. 0178B/I
"Hoffmannstraße - nördlicher Teil"

Erläuterungen:

Lage des Geltungsbereiches (s. Übersichtsplan):

Der Geltungsbereich wird im Norden begrenzt durch die Mittelachse der Salze, im Osten durch die Rudolph-Brandes-Allee, im Süden durch die Hoffmannstraße bzw. durch eine Verbindungslinie zwischen Werre und Bega im Auenbereich und im Westen durch das östliche Ufer der Werre.

Gemarkung: Bad Salzuflen/Schötmar
Größe des Geltungsbereiches: ca. 32 ha
Katastergrundlage: Kataster Maßstab 1.1000, Flur 25 Bad Salzuflen, Flur 21 Schötmar

Planzeichen

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung:

- WA — **Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO**
- MI — **Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO**
- GE — **Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO**
- ZBA — **Zweckgebundene bauliche Anlage innerhalb deröffentlichen Grünfläche** (siehe textliche Festsetzung 1.5.)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

- GRZ: 0,8 — **Grundflächenzahl -GRZ-** (§ 16(2) Nr.1 BauNVO) (siehe auch textliche Festsetzungen)
- II — **Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze** (§ 16(2) Nr. 3 BauNVO)
- (II) — **Zahl der Vollgeschosse, zwingend**
- II-III — **Zahl der Vollgeschosse als Mindest- bzw. Höchstgrenze** (§16(2) Nr. 3 BauNVO)
- 2 Wo — **Anzahl der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- WH: 7,0 m — **max. zulässige Wandhöhe der baulichen Anlagen** (Wandhöhe gem BauONW über vorhandenem Gelände). (§16(2) Nr. 4 BauNVO)
- H: 13,0 m — **max. zulässige Höhe (Firsthöhe bzw. Oberkante Dach) der baulichen Anlagen über vorhandenem Gelände** (§16(2)Nr.4 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Fläche

- o — **offene Bauweise** (§22(2)BauNVO)
- E — **offene Bauweise, nur Einzelhäuser** (§22(2)BauNVO)
- a — **abweichende Bauweise** (§22(4) BauNVO) zulässig sind auch Baukörper über 50 m Gesamtlänge mit seitlichem Grenzabstand
- **Baulinie** (§23(2) BauNVO)
- **Baugrenze** (§23(3) BauNVO)

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

- **öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie** (siehe auch Hinweise Nr. 2)
- F/R — **Fuß- und Radweg**
- **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten**
- **Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Private Verkehrsfläche)**

5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- **öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung**
  - **Parkanlage**
  - **Friedhof**
  - **Spielplatz**
- **private Grünfläche**
- **Flächen für Wald**

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. textliche Festsetzung Nr. 8)

1 extensive Mähwiese/Brache
Entsiegelung einr bisher betonierten Fläche und Entwicklung in Richtung extensive Mähwiese/Brache

2 Liegewiese des Freibades
Eine insgesamt 4060 qm große Fläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen.
Gehölzarten: Mittelwasserbereich: Alnus glutinosa (Schwarzerle), oberhalb des Mittelwasserbereiches: Fraxinus excelsior (Esche), Viburnum opulus (Schneeball), Corylus avellana (Hasel), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hunds-Rose)

3 Pflanzflächen im Bereich der Bega- und Werreauen
Eine insgesamt 7.400 qm große Fläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen.
Gehölzarten: Corylus avellana (Hasel), Crataegus-Arten (Weißdorn), Rosa canina (Hunds-Rose), Prunus spinosa (Schlehe), Viburnum opulus (Schneeball), Salix caprea (Sal-Weide), Salix cinerea (Grau-Weide), Rhamnus frangula (Kreuzdorn), Sorbus aucuparia (Eberesche), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Cornus sanguinea (Hartriegel), Acer campestre (Feldahorn), Sambucus nigra (Holunder)

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

- **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25 a und (6) BauGB (s. textliche Festsetzungen Nr. 3.1)
- **Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** Innerhalb der festgesetzen Flächen sind die vorhandenen Gehölze gemäß § 9 Abs.1 Nr.25b zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Pflanzen sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
- **zu erhaltende Bäume (mit frei zu haltendem Kronentraufenbereich)**

8. Sonstige Planzeichen

- St/Ga — **Flächen für Stellplätze und/oder Garagen** (§ 9 (1) Nr 4 BauGB) (s. textliche Festsetzungen Nr. 2)
- GFL — **Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Leitungsträger zu belastende Flächen** (§9(1)Nr.21 BauGB)
- **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)
- **Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (§9(7) BauGB)
- **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung** (§1(4) BauNVO)
- **Flächen für Aufschüttungen** (§9 (17) BauGB)

II.Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW) (siehe auch textliche Festsetzungen)

- H: 10,0 m = Gebäudehöhe
- SD = Satteldach
- DN: <30° = zulässige Dachneigung

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

- **Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind** (mit der Nummer der Verdachtsfläche nach dem Altlastenkataster Nordrhein-Westfalen) (siehe auch Hinweise Nr. 1)

Altablagerung 3918 39M "Begamäander", -
Altablagerung 3918 41 BI "An der Knonbrücke", -
Altablagerung 3918 42 I "Niederfeld", -
Altstandort 3918 117 CM "Hoffmannstraße", ehemalige Stärkefabrik

Bei Erdarbeiten muß hier auf Auffälligkeiten im Baugrund hinsichtlich seiner Zusammensetzung, seiner Struktur, seiner Farbe und seines Geruchs besonders geachtet werden. Gegebenenfalls müssen entsprechende Maßnahmen zur Gefahrenabwehr, z.B. Einsatz von persönlichen Arbeitsschutzmaßnahmen, Entsorgung von hoch belastetem Aushub o.ä., ergriffen werden. Bei Baumaßnahmen sind besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch im Boden vorhandene Schadstoffe zu treffen. Diese sind in den Hinweisen Nr. 1 beschrieben. Bei der Ausweisung bzw. der Anlage von Liegewiesen im Bereich westlich der Bahnlinie ist der Oberboden auf Belastungen aus den Vornutzungen hin zu untersuchen.

- Flächen, auf denen eine Weidennutzung zur Sicherstellung, dass keine Schadstoffe aus dem Boden in die menschliche Nahrungskette gelangen können, nicht zulässig ist.
- 75,70m ü. NN — Flächen, auf denen eine Abdeckung mit unbelastetem kulturfähigen Boden durch eine entsprechende Auflage in der Baugenehmigung sicherzustellen ist. Im Plan sind die durch die Abdeckung zu erzielenden Höhenwerte in Meter über Normalnull (ü.N.N.) angegeben. Die Nachweise über die Einhaltung der festgelegten Höhenwerte sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. (Siehe Textl. Festsetzungen Nr. 10.0 und Hinweise Nr. 1)

IV. Erhaltungssatzung gem. § 172 ff BauGB

E

1. Örtlicher Geltungsbereich
Diese Satzung gilt für die so gekennzeichneten Gebäude

2. Erhaltung baulicher Anlagen
Im örtlichen Geltungsbereich dieser Satzung kann die Genehmigung für Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen aus den in Abs.3 genannten Gründen versagt werden. Von der Genehmigung ausgenommen sind innere Umbauten und innere Veränderungen von baulichen Anlagen, die das äußere Erscheinungsbild nicht berühren. Diese Satzung gilt auch für solche Vorhaben, die nach Landesrecht genehmigungsfrei sind.

3. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll,
a. weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägt oder
b. weil sie von städtebaulicher, insbesondere stadt- und baugeschichtlicher oder baukünstlerischer Bedeutung ist. Als Teile baulicher Anlagen gelten auch Einfriedungen und Stützmauern.

4. Die Genehmigung erteilt gem. § 173 BauGB die Baugenehmigungsbehörde (untere Bauaufsicht) im Einvernehmen mit der Gemeinde.

5. Ordnungswidrigkeit
Ordnungswidrig handelt, wer ein Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne Genehmigung abbricht oder ändert (§ 213 Abs. 1, Ziff. 4 BauGB). Die Ordungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- € geahndet werden (§ 213 Abs. 2 BauGB)

V. Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

- D — Bauliche Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Flächen für Bahnanlagen
- Wasserflächen
- Überschwemmungsgebiet
- unterirdische Hauptversorgungsleitungen (z.B. Fernwärme)
- Q III aD — Heilquellenschutzgebiet Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen

Textliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete -WA- gem. § 4 BauNVO
Die **WA Gebiete** werden gemäß § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt:
Nicht zulässig sind:
die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ((§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO)

1.2. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für alle MI- und GE -Gebiete gem. § 6 und 8 BauNVO
Die **MI- und GE - Gebiete** werden gemäß § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt:
Nicht zulässig sind:
Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrumsrelevanten Sortimenten/Sortimentsgruppen:
Bastelartikel, Bekleidung, Beleuchtungskörper, Blumen, Briefmarken, Bücher, Drogeriewaren, Elektrowaren (kleinteilige), Feinmechanische Erzeugnisse, Fotogeräte und Fotowaren, Gardinen und Zubehör, Geschenkartikel, Glas, Hausrat, Haus- und Heimtextilien, Jagdbedarf, Keramik, Kosmetika, Kürschnerwaren, Kurzwaren und Handarbeiten, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, 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 Tiernahrung, Tierpflegemittel, Tonträger, Uhren, Unterhaltungselektronik, Videogeräte, Wäsche, Waffen, Wolle, Zeitschriften

1.3. Mischgebiete -MI- gem. § 6 BauNVO
Die **MI Gebiete** werden gemäß § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt:
Nicht zulässig sind:
Gartenbaubetriebe, Tankstellen (§6 Abs.2 Nr.6 und 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§6 Abs.2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO)
MI 1-Gebiet (ergänzende Festsetzungen):
Wohnungen sind erst ab dem 2. Obergeschoss zulässig.
Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gem § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind nur im Erdgeschoss zulässig. Im Bereich südlich des Briefverteilzentrums auf den Flustücken 644 und 646 der Flur 25 können in dem Mischgebiet Wohnungen auch im Erdgeschoss zugelassen werden.
MI 2-Gebiet (ergänzende Festsetzungen):
Wohnungen sind erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig
In Verbindung mit der Nutzung des erhaltenswerten Gebäudes der ehemaligen Heizzentrale der Fa. Hoffmann (s. Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB) können ausnahmsweise auch Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden zentrumsrelevanten Sortimenten/Sortimentgruppen (s.auch Liste unter 1.2) zugelassen werden:
Gardinen und Zubehör / Geschenkartikel / Glas / Hausrat / Haus- umd Heimtextilien / Keramik/ Kunstgewerbe / Porzellan / Stoffe und sonstige Artikel
Die Gesamtverkaufsfläche darf insgesamt 700 qm nicht überschreiten. Sie kann zu untergeordneten Teilen in dem o.g. erhaltenswerten Bauwerk zugeordneten Gebäuden realisiert werden.
MI 3 a-Gebiet (ergänzende Festsetzungen):
Einzelhandelsbetriebe und gewerbliche Nutzungen sind nicht zulässig.
MI 3 b-Gebiet (ergänzende Festsetzungen):
Einzelhandelsbetriebe und Wohnungen sind nicht zulässig. Jedoch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ab dem 1. Obergeschoss zulässig.
MI 4-Gebiet (ergänzende Festsetzungen):
Wohnungen sind erst ab dem 3. Obergeschoss zulässig.
MI 5-Gebiet (ergänzende Festsetzungen):
Einzelhandelsnutzungen sind im MI-5-Gebiet nicht zulässig.

1.4. Gewerbegebiete -GE- gem. § 8 BauNVO
Die **GE Gebiete** werden gemäß § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt:
Alle zulässigen gewerblichen Nutzungen sowie das Lagern von Gütern und Waren aller Art ist ausschließlich innerhalb geschlossener Baukörper zulässig.
Nicht zulässig sind:
Betriebe und Anlagen, die hinsichtlich ihres Emissionsgrades den Abstandsklassen I-VI (Abstände größer als: 100m) gem. Abstandserlass NRW, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02. April 1998 zu zurechnen sind
Lagerplätze gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
Tankstellen gem § 8 Abs.2 Nr.3 BauNVO
GE 1-Gebiet (ergänzende Festsetzungen):
Nicht zulässig sind:
Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 (3) Nr. 1.BauNVO) erst ab dem 1. Obergeschoss.
GE 2-Gebiet (ergänzende Festsetzungen):
Nicht zulässig sind:
Einzelhandelsbetriebe
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs.3 Nr. 1.BauNVO)
Vergnügungsstätten § 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspiel- und/oder Unterhaltungsgeräten wie z.B. Spielkasinos und Spiel-/ Automatenhallen sind, sowie Bordelle
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr.4 BauNVO)

1.5. Zweckgebundene bauliche Anlage -ZBA- innerhalb der öffentlichen Grünfläche
Es sind nur Nutzungen zulässig, die mit der Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche-Parkanlage-vereinbar sind, z.B. Kultureinrichtungen wie Museum, Kunstausstellungen und Schank- und Speisewirtschaften (Café, Gartenlokal o.ä.).
Sonstige gewerbliche Nutzungen, Wohnnutzungen, Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltung oder Nutzungen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.
Innerhalb der überbaubaren Fläche sind max. zwei Stellplätze (Anlieferung) zulässig. Sonstige notwendige Stellplätze sind außerhalb der öffentlichen Grünfläche vorzusehen.

2.0 Stellplätze, Garagen, Carports
2.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, den seitlichen Abstandsflächen oder auf den festgesetzten Flächen zulässig.
2.2 Stellplätze sind mit Ausnahme der WA-Gebiete auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete zulässig.
2.3 Die Stellplatzflächen sind durch eine bituminöse Decke bzw. durch einen Pflasterbelag zu versiegeln.
2.4 Begrünung der Stellplatzflächen (§9 (1) Nr. 25 BauGB)
Stellplatzflächen sind flächenhaft zu begrünen.
Für je 6 Stellplätze ist ein standortgerechten Laubbaum, Stammumfang mindestens 20cm, Hochstamm, der Arten Ahorn, Eiche, Platane oder Linde zu pflanzen und zu erhalten
Die Bäume sind in einem offenem Pflanzbeet von mindestens 10 qm Größe zu pflanzen. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von 6 qm nachzuweisen.

3.0 Festsetzungen gem § 9 (1) Nr. 25a BauGB
3.1) 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. Feldahorn, Hartriegel, Liguster, Weißdorn) zu versehen, bei einem Pflanzabstand von 1,5 m 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 Bauteile und Stellplätze in geringem Umfang zugelassen werden, soweit eine durchgehende Baumreihe gem. text. Festsetzung Nr. 3.1 hergestellt werden kann.
Die Anpflanzungen entlang der Bahntrasse ist vom Grundstückseigentümer mit dem Bahnbetreiber abzustimmen.

3.2 Flachdächer, die nicht als Terrassen, Ausstellungsfläche o.ä. genutzt werden, sind zu begrünen. Dabei ist eine standortgerechte mindestens 8 - 10 Arten umfassende Bepflanzung (z.B. Sedum-Gras-Kraut Begrünung) vorzusehen, mit einer darauf abgestimmten Substratzusammenstellung und einer Schichtdicke von mindestens 10 cm. Für eine fachgerechte Ausführung ist zu sorgen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
Ausnahmen hiervon können bei speziellen Gebäudetypen zugelassen werden, sofern eine Begrünung aus technischer Sicht nicht machbar ist bzw. einen unverhältnismäßig hohen Aufwand hervorrufen würde (z.B. Glasdächer, Zeltkonstruktionen o.ä.)
3.3 Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die bauordnungsrechtliche Schlußabnahme bzw. die Anzeige der Fertigstellung der baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode abzuschließen.

4.0 Beseitigung des Niederschlagswassers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m § 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB)
Das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht durch Dachbegrünungen etc. zurückgehalten und zur Verdunstung gebracht werden kann, über Regenwasserkanäle ortsnah in die Bega abzuleiten. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Öl- und Benzinabscheider) ist sicherzustellen, daß das einzuleitende Wasser nicht durch Stellplatznutzung o.ä. belastet ist. Eine Versickerung ist innerhalb der gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, nicht zulässig. Anderweitige Regenwassernutzungen sind zulässig.

5.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Die Gebäude innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 40 dB (A) und in Schlafräumen nachts 30 dB (A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist im Baugenehmigungsverfahren vom Antragsteller zu erbringen.

6.0 Anschlusszwang Fernwärme (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
Für alle neu beantragten Nutzungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ein Anschluss- und Benutzungszwang an ein Blockheizkraftwerk (Fernwärme) festgesetzt.

7.0 Zulässige Nutzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche zwischen Bahntrasse und Werre mit der Zweckbestimmung Parkanlage
Private oder öffentliche Nutzungen von Teilbereichen (z.B. landwirtschaftliche Nutzungen wie Viehweiden oder Freizeitnutzungen wie Ballspiele, Eislaufflächen im Winter, Ballonlandeplatz etc.) können zugelassen werden, wenn sie die ökologische Wirkung der Grünflächen nicht wesentlich beeinträchtigen und mit den Bodenbelastungen der gekennzeichneten Flächen vereinbar sind (s. auch unter Hinweise Nr. 1 und Kennzeichnung von Flächen).

8.0 Zuordnung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft gem. § 9 (1a) BauGB
Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe Festsetzungen gem. § 9 Ab. 1 Nr. 20 BauGB, Flächen -Nr. 1-3) werden den geplanten Engriffen wie folgt zugeordnet:

Eingriff	*zugeordnete (Ausgleichs-) Fläche*	*Maßnahmen*
1. WA -Gebiet im Hoffmannpark	Nr. 1	extensive Mähwiese/Brache
2. WA -Gebiet an der Hoffmannstraße	Nr. 2	Bepflanzung Liegewiese Freibad
3. WA/MI-Gebiet südlich der Salze	Nr. 3	Bepflanzung im Bereich der Bega- und Werreauen

Der Baubeginn in diesen WA-Gebieten ist an die Durchführung der zugeordneten Ausgleichsmaßnahme gekoppelt. Die Durchführung ist im Baugenhemigungsverfahren nachzuweisen.

9.0 Sichtdreiecke
In den Sichtdreiecken sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1BauNVO unzulässig. Einfriedigungen, Hecken und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 Meter nicht überschreiten. Bäume sind auf 2,50 Meter astfrei zu halten.

10.0 Stützwände
Grundstücke, deren Geländehöhe aufgrund der altlastenbedingten Überdeckung (Siehe Hinweis Nr. 1) wesentlich höher (>0,30 m) als die öffentliche Verkehrsfläche ist, müssen auf der Grundstücksfläche mit Stützmauern abgesichert werden. Böschungen sind altlastenbedingt nicht zulässig.

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

1. Fassadengestaltung/Materialien
Die Außenwände der Gebäude sind mit einem hellen Putz zu versehen oder in einem vergleichbar hellen Material herzustellen. Farb- und Materialkombinationen mit Stahl,Holz und Glas sind zulässig.
2. 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 Flachdächern können Werbeanlagen an der Stätte der Leistung ausnahmsweise auch auf der Dachkante zugelassen werden. Einzelne Firmensignets an der Stätte der Leistung können ausnahmsweise auch größer zugelassen werden, wenn dadurch das Gesamtbild nicht negativ beeinträchtigt wird.
3. Staffelgeschoss
Bei dreigeschossigen und höheren Gebäuden mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern (<15 Grad) ist das oberste Geschoss als um mindestens 1,50 m umlaufend zurückgesetztes Staffelgeschoss auszuführen.

Hinweise:

1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen als Auflagen für nachfolgende Baugenehmigungsverfahren

Maßnahmen zur Reduzierung der Sickerwasserbildung
Die gewünschte Wirkung sowie ihre zeitliche Gewährleistung werden bei den überbauten Flächen durch die Bauausführung selbst unmittelbar sichergestellt. Die öffentlichen und privaten Verkehrsfliächen einschließlich der Zufahrten und Stellplätze sind so zu versiegeln, daß es zu keiner Versickerung von Niederschlägen kommt. Der Bau von Versickerungsanlagen wird unter Bezug auf § 51(a) LWG wegen des vorrangigen öffentlichen Interesses am qualitativen Grundwasserschutz untersagt.

Unterbindung der Schadstoffaufnahme durch direkten Kontakt mit dem Boden
Durch Auflagen in den Baugenehmigungen wird vorgeschrieben, daß unversiegelte Freiflächen in den Baugebieten mit unbelastetem kulturfähigen Boden in einer Mächtigkeit von mindestens 0,5 m abgedeckt werden. Auf den Flächen mit Baum-Pflanzgebot sind keine Auflagen erforderlich, weil bei sachgerechter Ausführung der Arbeiten der Bodenauftrag (Vegetationstragschicht und Unterboden) die angegebene Mindeststärke überschreitet.

Unterbindung der Schadstoffaufnahme mit auf der Fläche angebauten Nahrungsmitteln
Bei Hausgartenflächen ist eine Abdeckung mit unbelastetem kulturfähigen Boden in einer Mächtigkeit von mindestens 100 cm durch eine entsprechende Auflage in der Baugenehmigung sicherzustellen. Im Plan sind die durch Abdeckung zu erzielenden Höhenwerte in Meter über Normalnull (ü.N.N.) angegeben. . Das WA-Gebiet direkt entlang der Salze muss auf 75 m ü.N.N. die weiteren WA-Gebiete müssen auf 75,40 m ü.N.N. beziehungsweise 75,70 m ü.N.N. aufgefüllt werden. Die Nachweise über die Einhaltung der festgelegten Höhenwerte sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. (Siehe III. Kennzeichnung von Flächen)

Unterbindung der Schadstoffaufnahme mit dem Grundwasser
Die Offenlegung und die Entnahme von Grundwasser ist unzulässig.

Öffentliche Grünflächen westlich der Bahnlinie
Bei der Ausweisung bzw. der Anlage von Liegewiesen im Bereich westlich der Bahnlinie ist der Oberboden auf Belastungen aus den Vornutzungen hin zu untersuchen.

2. Öffentliche Verkehrsflächen
Die Darstellung der Aufteilung der innerhalb der Straßenbegrenzungslinien liegenden Fläche hat lediglich hinweisenden Charakter.
3. Bodenfunde
Wenn bei den 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 der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege - hier im Auftrag : Lippisches Landesmuseum Detmold (Tel.: 05231 - 25232) - anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
Wenn den entdeckten Bodenfunden oder Befunden ein erheblicher wissenschaftlicher Wert zukommt, muß dem Amt für Bodendenkmalpflege die Möglichkeit zu einer archäologischen Ausgrabung eingeräumt werden.
Um archäologische Fundplätze, wie sie im Umfeld des Geltungsbereiches bekannt sind, auszuschließen und um eine baubegleitende Beobachtung zu organisieren, ist der Beginn der Erdarbeiten im Bereich süswestlich der Bahnstrecke Herford-Altenbeken dem Westfälischen Museum f. Archäologie, hier im Auftrag Lipp. Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel. 05231/9925-0, schriftlich, min. 4 Wochen im Voraus anzuzeigen.
4. Bereiche mit festgesetzten Schalldämm-Maßen
(s. auch textl. Festsetzung Nr.5)
Da an einigen gekennzeichneten Baugrenzen die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV überschritten sein könnten, werden an diesen Gebäudefassaden bei Schlafräumen Belüftungseinrichtungen empfohlen, wobei motorisch betriebene Lüftungen außerhalb des Fensterbereichs bevorzugt werden sollten.
5. Bepflanzungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes
Für die Bepflanzungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes ist ein Antrag gem. § 113 Landeswassergesetz erforderlich. Da es sich nur um Bepflanzungen handelt, muß lediglich der Abflußstrom von Bega und Werre sichergestellt sein. Der Antrag kann auch im Zusammenhang mit einem Bauantrag gestellt werden.
6. Ausbau des Fernmeldenetzes
Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen 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.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.Juli 2001 (BGBl. I S. 1959, 2013) in der aktuell gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (G.V.NRW S. 439) in der aktuell gültigen Fassung.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl I S. 1950, 2013)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - 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) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. März 1996 (GV NRW S. 124) - SGV NRW 2023
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV NW S. 926 / SGV NW 77)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S.1950, 1973)
- Abstandserlass NRW, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (V B 5 - 8804.25.1) vom 02. April 1998 (MBl. Nr. 43 vom 02. Juli 1998 S. 744)
- Einzelhandelserlass 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 Landwirtschaft u. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 07.05.1996 (SMBL.NRW. Nr. 38 vom 20.06.1996, S.922)

Verfahren

Entwurf Stadtplanungsamt - Fassung vom 16.05.2002
Stadt Bad Salzuflen, den 16.05.2002 Amtsleiter: Winkler

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.
Stand der Kartengrundlage vom : 01/2002 — LS
Kreis Lippe, Katasteramt
Detmold
i.A. Kruel
Kreisvermessungsamtsrat

Aufstellungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Bad Salzuflen vom 19.03.1996 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss ist am 25.11.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Bad Salzuflen, den 11.09.2002 — LS
gez. Kleemann
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 26.04.2002 bis 10.05.2002 einschließlich, öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 31.01.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Bad Salzuflen, den 11.09.2002 — LS
gez. Oberweis
Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Anregungen am 05.06.2002 als Satzung beschlossen worden.
Bad Salzuflen, den 11.09.2002 — LS
gez. Kleemann
Bürgermeister

Plananzeige / Plangenehmigung
Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 10.09.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den 11.09.2002 — LS
gez. Oberweis
Techn. Beigeordneter

STADT BAD SALZUFLEN

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 0178B/I
"Hoffmannstraße - nördlicher Teil"
Ortsteil Bad Salzuflen und Schötmar

Kartengrundlage : Verkleinerung aus der Deutschen Grundkarte M = 1:5.000
vervielfältigt mit Genehmigung der Katasterbehörde des Kreises Lippe - vom 04.01.1999, Nr 4/99