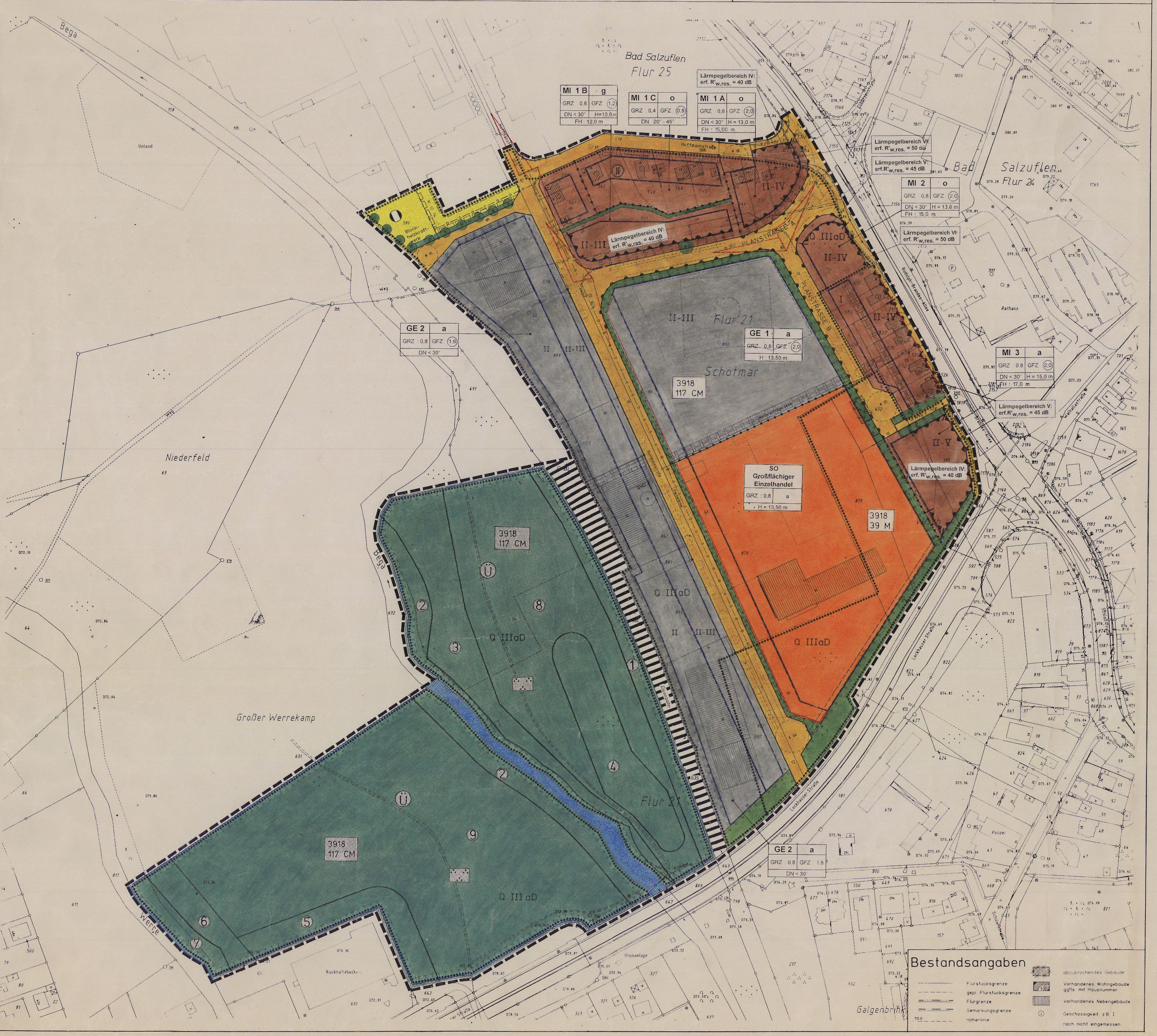
STADT BAD SALZUFLEN

BEBAUUNGSPLAN NR.: 0178 A / I

"Hoffmannstraße-südl. Teil "



Erläuterungen:

Lage des Geltungsbereichs: (s. Übersichtsplan)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0178 A/I "Hoffmannstraße - südlicher Teil" umfaßt den südlichen Teilbereich des Geländes der ehemaligen Hoffmann Stärkefabrik zwischen Hoffmannstraße im Norden, Rudolph-Brandes-Allee im Osten, der Lockhauser Straße im Süden und der Bahnlinie im Westen. Außerdem liegt eine Teilfläche der westlich angrenzenden Bega- und Werre-Auenlandschaft innerhalb des Geltungsbereichs.

Gemarkung:	Bad Salzuflen/Schötmar
Größe des Geltungsbereichs:	ca 20 ha
Katastergrundlage:	Kataster M. 1.1000, Flur 25 Bad Salzuflen und Flur 21 Schötmar

LEGENDE:

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung:

MI

Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

1. Das **MI 1-Gebiet** wird gemäß § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt:
1.1 Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen (§6 Abs.2 Nr.6 und 7 BauNVO)und Vergnügungsstätten (§6 Abs.2 Nr 8 und Abs. 3 BauNVO)
1.2 MI 1A-Gebiet
Wohnungen sind erst ab dem 1. Obergeschoß zulässig.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 200 qm pro Grundstück. Bei nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (z.B. Autosalon o.ä.) kann eine Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufsfläche zugelassen werden.
1.3 MI 1B-Gebiet
Wohnungen sind erst ab dem 1. Obergeschoß zulässig.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Einzelhandelsbetriebe, wenn sie betriebsbezogen im Zusammenhang mit sonstigen gewerblichen Nutzungen sind -die maximale Verkaufsfläche ist auf 100 qm pro Betrieb beschränkt.
1.4 MI 1C-Gebiet
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Geschäfts- und Bürogebäude (§6 Abs 2 Nr. 2 BauNVO)
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§6 Abs 2 Nr.3 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale,gesundheitliche und sportliche Zwecke (§6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)

Nicht zulässig sind:
- Sonstige Gewerbebetriebe gem § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3

2. Das **MI 2 Gebiet** wird gemäß § 1 Abs.4 bis 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt:
- Wohnungen sind erst ab dem 1. Obergeschoß zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 Abs 2 Nr. 3 BauNVO mit Verkaufsflächen ausschließlich im Erdgeschoß bis zu einer Bautiefe von maximal 20 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Rudolph-Brandes-Allee. Die Ausrichtung (Haupteingang) der Verkaufsflächen hat zur Rudolph-Brandes-Allee zu erfolgen. Die maximale Verkaufsfläche ist auf 100 qm pro Betrieb und 200 qm pro Grundstück begrenzt. Bei nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (z.B. Autosalon o.ä.) kann eine Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufsfläche zugelassen werden.

Sonstige Gewerbebetriebe gem § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ausschließlich in den Erdgeschossen
Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§6 Abs.2 Nr.6 bis 8 BauNVO)

3. Das **MI 3-Gebiet** wird gemäß § 1 Abs.4 bis 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt:
Wohnungen sind erst ab dem 1. Obergeschoß zulässig.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO lediglich bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 200 qm pro Grundstück. Bei nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (z.B. Autosalon o.ä.) kann eine Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufsfläche zugelassen werden.
Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§6(2) Nr.6 bis 8 BauNVO)

GE

Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO

1. Das **GE 1-Gebiet** wird gemäß § 1 Abs.4 bis 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt:
Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
Es sind lediglich Gewerbebetriebe bzw. Dienstleistungsunternehmen zulässig, die im Bereich Forschung, Entwicklung und Design tätig sind oder hieraus gewonnene Erkenntnisse und Ergebnisse vermarkten. Kleinserienfertigung ist zulässig.
insbesondere: Ingenieurgesellschaften, Entwicklungslabors, Einrichtungen der Meß-und Prüftechnik sowie der Umwelttechnik, medizinische oder medizinisch-technische Einrichtungen, Musterwerkstätten, Design-Büros
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke (§8 Abs.2 Nr. 4 BauNVO) sowie kommerzielle Sport- und Freizeiteinrichtungen lediglich bis zu einer maximalen Geschoßfläche von 800 qm
- Ausstellungsflächen nur betriebsbezogen im Zusammenhang mit den zugelassenen gewerblichen Nutzungen. Sonstige Ausstellungsflächen sind nur bis zusammen 500 qm Geschoßfläche zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ab dem 2. Obergeschoß (§8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§8 Abs. 3 Nr 2 BauNVO)
- Handwerksbetriebe , die hinsichtlich ihres Emissionsgrades der Abstandsklasse VII (Abstand: 100m) gem. Abstandserlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.3.1990 zuzurechnen sind bis zu einer Geschoßfläche von maximal 300 qm
- Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Spielkasinos und Spiel-/ Automatenhallen (§ 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO)
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind:
- Lagerhäuser und Lagerplätze gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Tankstellen gem § 8 Abs.2 Nr.3 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe

Alle zulässigen gewerblichen Nutzungen sowie das Lagern von Gütern und Waren aller Art sind ausschließlich innerhalb geschlossener Baukörper zulässig. Dachterrassen können zu Ausstellungszwecken bzw. Restauration genutzt werden.

2. Das **GE 2-Gebiet** wird gemäß § 1 Abs.4 bis 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt:
- Einzelhandelsbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie betriebsbezogen im Zusammenhang mit sonstigen gewerblichen Nutzungen sind. Die Verkaufsfläche darf 30 Prozent der grundstücksbezogenen Geschoßfläche nicht überschreiten.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 (3) Nr. 1.BauNVO) sind erst ab dem 1. Obergeschoß zulässig.

(siehe auch textliche Festsetzungen Nr. 3)

SO

Sondergebiet gem. § 11 BauNVO:
Zweckbestimmung: "Großflächige Einzelhandelsbetriebe" (§ 11 Abs.3 Nr. 2. BauNVO)

zulässig sind:

A) 1 SB- Warenhaus (incl. zugeordneter Läden/Shops) mit max. 7.000 qm Verkaufsfläche:
Kernsortimente für den kurzfristigen Bedarf ohne Innenstadtrelevanz (insgesamt mindestens 60 % der Verkaufsfläche):
Lebensmittel, Backwaren, einfache Drogerieartikel, Tabakwaren
Randsortimente als innenstadtrelevante Nutzungen (insgesamt maximal 40 % der Verkaufsfläche):
kurzfristiger Bedarf:
Parfümerieartikel, Blumen, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
mittelfristiger Bedarf:
Kinder-, Damen- und Herrenoberbekleidung, Wäsche-, Wirk- und Strickwaren, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel, Spielwaren, Haushaltswaren, Autozubehör, Zweiradzubehör, Tonträger, Photoartikel, Elektroartikel, elektr. Haus- und Küchenkleingeräte
langfristiger Bedarf:
Unterhaltungselektronik, Telekommunikation, Computer, Uhren- und Schmuckwaren, Zweiräder, Leuchten, Glas-, Porzellan- und Keramikartikel
Dienstleistungen:
Restauration, Schlüsseldienst
Zugeordnete Läden und Dienstleistungsbetriebe außerhalb der Kassenzone (Shops) dürfen maximal 10 % (700 qm) der insgesamt zulässigen Verkaufsfläche ausmachen. Die maximal zulässige Verkaufsfläche pro Laden ist auf 100 qm beschränkt.

B) 1 Getränkemarkt mit maximal 650 qm Verkaufsfläche

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- den zugelassenen großflächigen Einzelhandelsbetrieben zugeordnete Büro- und Verwaltungsgebäude
- Räume und Gebäude für freie Berufe
- kommerzielle Sport- und Freizeiteinrichtungen und Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke ab dem 1. Obergeschoß bis zu einer maximalen Geschoßfläche von 800 qm

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

GRZ: 0,8	**Grundflächenzahl -GRZ-** (§ 16(2) Nr.1 BauNVO) (siehe auch textliche Festsetzungen Nr. 1)
GFZ: 1,2	**Geschoßflächenzahl -GFZ-** (§16(2) Nr.2 BauNVO)
II	**Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze** (16(2) Nr. 3 BauNVO)
(II)	**Zahl der Vollgeschosse, zwingend**
II-IV	**Zahl der Vollgeschosse als Mindest- bzw. Höchstgrenze** (16(2) Nr. 3 BauNVO)
H: 13,0 m	**max. zulässige Wandhöhe der baulichen Anlagen**, (Wandhöhe gem BauONW über vorhandenem Gelände). (§16(2) Nr. 4 BauNVO)
FH: 15,0 m	**max. zulässige Firsthöhe** über vorhandenem Gelände (§16(2)Nr 4 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Fläche

o	offene Bauweise (§22(2)BauNVO)
g	geschlossene Bauweise (§22(3)BauNVO
a	abweichende Bauweise (§22(4) BauNVO) zulässig sind auch Baukörper über 50 m Gesamtlänge mit seitlichem Grenzabstand
	überbaubare Grundstücksfläche (s. auch textl. Festsetzung Nr. 4)
	Baugrenze (§23(3) BauNVO)
	Baulinie (§23(2) BauNVO) Vor- und Rücksprünge können bis zu einer Tiefe von 3m und bis maximal 30 % der Gebäudelänge ausnahmsweise zugelassen werden.

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

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

	öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage
	private Grünfläche

Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Zuordnung s. textliche Festsetzung Nr. 10)
1	**Pflanzstreifen entlang der Bahnlinie** 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)
2	**Erhaltung der vorhandenen Gehölze**
3	**Dichte Bepflanzung am östlichen Begaufer** Gehölzarten:Mittelwasserbereich: Alnus glutinosa (Schwarzerle), oberhalb des Mittelwasserbereiches: Fraxinus excelsior (Esche), Viburnum opulus (Schneeball) Corylus avellana ((Hasel), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hunds-Rose)
4	**Ergänzung der lockeren Baumgruppen zwischen Bahn und Bega** Gehölzarten: Quercus robur (Eiche), Carpinus betulus (Hainbuche) Betula pendula (Birke), Populus tremula (Zitterpappel), Prunus avium (Kirsche)
5	**Dichte Bepflanzung mit Gebüschen und Feldgehölzen als Einfassung des Pumpwerkes Schötmar** Gehölzarten: siehe Nr. 1
6	**Dichte Bepflanzung am östlichen Werreufer** Gehölzarten: siehe Nr. 3, außer Alnus glutinosa (Schwarzerle)
7	**Erhaltung des vorhandenen Bewuchses** Maßnahmen: Kopfweidenpflege
8	**Extensive Wiesennutzung,** max. ein- bis zweimaliges Mähen im Jahr
9	**Wiese,** mehrmaliges Mähen im Jahr zur Erhöhung des Grasanteiles, Verdrängung von Disteln und Brennesseln und zur Abmagerung

Festsetzungen gem § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

	anzupflanzende Bäume in offenem Pflanzbeet (s. textliche Festsetzungen Nr. 6)
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen(§ 9 (1) Nr. 25 a und (6) BauGB (s. textliche Festsetzungen Nr. 6 Erforderliche Grundstückszufahrten sind als Unterbrechung des Pflanzstreifens bis zu einer Breite von 6,50 m zulässig.
	Umgrenzung von Flächen mit Bindnungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs.1 Nr 25 b BauGB) Innerhalb der festgesetzten 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

Sonstige Planzeichen

St	**Flächen für Stellplätze** (§ 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)
	Mit Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Leitungsträger (Abwasser- bzw. Regenwasserkanäle) zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Lärmpegel-bereich IV, erf.R'w,res =40 dB	Lärmpegelbereich mit dem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf.R'w,res) der Außenbauteile (siehe textliche Festsetzung Nr. 8)
	Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Fernwärme (Blockheizkraftwerk) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 9)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7) BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1(4) BauNVO)

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

(siehe auch textliche Festsetzungen Nr. 5)

DN: 20-45°	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)

3918 39 M	Altablagerung 3918 39M "Auf der Wisch", abgeschlossene Hausmülldeponie
3918 117 CM	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. Treffen 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.

IV. Textliche Festsetzungen

1.Grundflächenzahl (GRZ)
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, auf die Grundflächenzahl mitanzurechnen. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in Satz 1 genannten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz3 BauNVO ist nicht zulässig.

2.Stellplätze, Garagen, Carports
2.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, den seitlichen Abstandsflächen oder auf den festgesetzten Flächen zulässig.
2.2 Innerhalb des SO- und des GE 1 - Gebietes sind Garagen und Carports nicht zulässig. Mehrgeschossige Garagenanlagen sind 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 langlebiger 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 4 qm nachzuweisen.

3.GE 2-Gebiet
Tankstellen sind abweichend von der Festsetzung auch eingeschossig zulässig.
Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baukörper) dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

4. Zulässigkeit von Kellern (§9(1) Nr. 2 BauGB)
Bei Neubaumaßnahmen sind Keller unterhalb der vorhandenen Geländehöhe nicht zulässig.

5.Gestalterische Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW)
5.1 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.
5.2 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung bis 20 cm unter Traufhöhe als Schriftzüge oder Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Bei Flachdächern können Werbeanlagen ausnahmsweise auch auf der Dachkante zugelassen werden. Einzelne Firmensignets an der Stätte der Leistung können ausnahmsweise auch größer zugelassen werden
5.3 Bei dreigeschossigen und höheren Gebäuden mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern (< 30 Grad) ist das oberste Geschoß als um mindestens 1,50 m zurückgesetztes Staffelgeschoß auszuführen.

6.Festsetzungen gem § 9 (1) Nr. 25a BauGB
6.1 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.
6.2 Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15 Grad, 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 nur bei speziellen Gebäudetypen zugelassen werden, sofern eine Begrünung aus technischer Sicht nicht machbar bzw. einen unverhältnismäßig hohen Aufwand hervorrufen würde (z.B. Glasdächer, Hochregallager)
6.3 Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf der bauordnungsrechtlichen Schlußabnahme der baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode abzuschließen.

7. 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 nicht zulässig. Anderweitige Regenwassernutzungen sind zulässig.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
In den gekennzeichneten Bereichen sind für die entsprechenden Lärmpegelbereiche die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf.R'w res) der Außenbauteile lt. DIN 4109 Tab.8 Spalte 4 bei Aufenthaltsräumen für Wohnungen im Baugenehmigungsverfahren vom Antragsteller nachzuweisen.
- Lärmpegelbereich IV: erf. R'w,res. = 40 dB
- Lärmpegelbereich V: erf.R'w,res. = 45 dB
- Lärmpegelbereich VI: erf. R'w,res. = 50 dB

Für Büroräume in den jeweiligen Lärmpegelbereichen kann das erf.R'w,res des Außenbauteils um 5 dB(A) niedriger liegen als die o.g. Werte für Aufenthaltsräume in Wohnungen.

9. 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.

10. Zuordnung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 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. 1-9) werden den geplanten Eingriffen wie folgt zugeordnet:

Eingriff	zugeordnete (Ausgleichs-) Flächen
öffentliche Vekehrsfläche	Nr. 2,7 und 9
MI 1 Gebiet	Nr. 1
MI 2 Gebiet	Nr. 6
MI 3 Gebiet	Nr. 5
GE 1 Gebiet	Nr. 3
SO- Gebiet	Nr. 4 und 8

11.Sichtdreiecke
In den in der Planzeichnung eingetragenen 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.

1. AUSFERTIGUNG

Hinweise:

1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen als Auflagen für nachfolgende Baugenehmigungsverfahren
1.1 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 Verkehrsflächen 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 entgegenstehenden öffentlichen Interesses untersagt.
1.2 Unterbindung der Transmission von gasförmigen und leichtflüchtigen Schadstoffen aus der Bodenluft in die Gebäude
Im Mischgebiet MI 3 und im Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel ist bei Neubaumaßnahmen der Bau von sog. Passiventgasungsanlagen unter den Gebäuden erforderlich.
Diese sind folgendermaßen herzustellen:
- ca. 30 cm starke Sand-, Kies- oder Schotterschicht unter der gesamten Gebäudefläche,
- Einlegen von Dränrohren im Abstand von 5 m,
- Anschluß der Dränrohre an Kies-Streifen außerhalb der Gebäude oder an Entlüftungsrohre, die bis zur Traufhöhe hinaufreichen,
- gasdichte Ausführung der untersten Geschoßböden, der aufgehenden Wände (soweit sie Erdkontakt haben) und aller unterirdischen Leitungsdurchführungen.

1.3 Unterbindung der Schadstoffaufnahme durch direkten Kontakt mit dem Boden
Unversiegelte Freiflächen innerhalb der Baugebiete und der Verkehrsflächen müssen in einer Mächtigkeit von mindestens 50 cm mit unbelastetem kulturfähigen Boden abgedeckt werden, sofern die vorhandene Auffüllung zur Verhinderung des direkten Kontakts mit dem Boden nicht ausreicht.
1.4 Unterbindung der Schadstoffaufnahme mit auf der Fläche angebauten Nahrungsmitteln (Baugebiet MI 1C)
Die Gartenflächen im Mischgebiet MI 1 C-Gebiet müssen mit unbelastetem kulturfähigen Boden in einer Mächtigkeit von mindestens 100 cm abgedeckt werden, sofern die vorhandene Auffüllung zur Unterbrechung des Gefährdungspfads Boden - Pflanze - Mensch nicht ausreicht.
1.5 Unterbindung der Schadstoffaufnahme mit dem Grundwasser
Die Offenlegung und Entnahme von Grundwasser ist unzulässig.
1.6 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 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.

4. Bereiche mit festgesetzten Schalldämm-Maßen
(s. auch textl. Festsetzung Nr. 8)
- Da an allen gekennzeichneten Baugrenzen die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV überschritten werden, werden an diesen Gebäudefassaden bei Schlafräumen Belüftungseinrichtungen empfohlen, wobei motorisch betriebene Lüftungen außerhalb des Fensterbereichs bevorzugt werden sollten.
- Für die Lärmpegelbereiche V/VI wird wegen der hohen Anforderungen insbesondere bei Dachkonstruktionen im Baugenehmigungsverfahren eine schalltechnische Beratung eines Fachingenieurs empfohlen.

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) i. d. F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049)
- Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) i. d. F. vom 7. März 1995 (G.V.NW S. 218) berichtigt durch GV NW 1995 S. 982.
- 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)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. März 1996 (GV NW S. 124) -SGV NW 2023
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), geändert durch Gesetz vom 1. November 1996 (BGBl. I S. 1626)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 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)

Verfahrensvermerke

ENTWURF Stadtplanungsamt, Fassung vom 10.09.1997
Bad Salzuflen, den 23.09.97 — Amtsleiter

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 15.08.1997
LS — Kreis Lippe, Katasteramt — Detmold, den 23. Sep. 1997

Dieser Bebauungsplan ist gem § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Bad Salzuflen vom 12.12.1995 aufgestellt worden Der Aufstellungsbeschluß ist am 10.09.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden
Bad Salzuflen, den 12 Dezember 1997 — LS — Bürgermeister — Stadtdirektor

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 23.09.1995 bis 25.10.1995 einschließlich, öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 10.09.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden
Bad Salzuflen, den 12 Dezember 1997 — LS — Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gem § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen am 01.10.1997 als Satzung beschlossen worden
Bad Salzuflen, den 12 Dezember 1997 — LS — Bürgermeister — Stadtdirektor

~~Dieser Bebauungsplan ist gem § 11 BauGB am angezeigt / zur Genehmigung vorgelegt worden~~
~~Bad Salzuflen, den~~ — LS — Stadtdirektor

Dieser Plan wurde gem. § 11 BauGB am 18.02.1998 angezeigt. Siehe Verfügung der Bezirksregierung vom 14.05.1998 Az.: 35.21.11-502/S.187
Detmold, den 14. MAI 98 — LS — AZ — Bezirksregierung Detmold Im Auftrag

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / die Erteilung der Genehmigung dieses Bebauungsplanes ist gem § 12 BauGB am 10.06.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden
Bad Salzuflen, den 26 Juni 1998 — LS — Stadtdirektor

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

	Flächen für Bahnanlagen
	Wasserflächen
Ü	Überschwemmungsgebiet
	unterirdische Hauptversorgungsleitungen (z.B. Fernwärme)
Q IIIaD	Heilquellenschutzgebiet Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen

STADT BAD SALZUFLEN
Stadtplanungsamt

BEBAUUNGSPLAN NR.: 0178 A / I

"Hoffmannstraße - südlicher Teil"

Ortsteile Bad Salzuflen/Schötmar