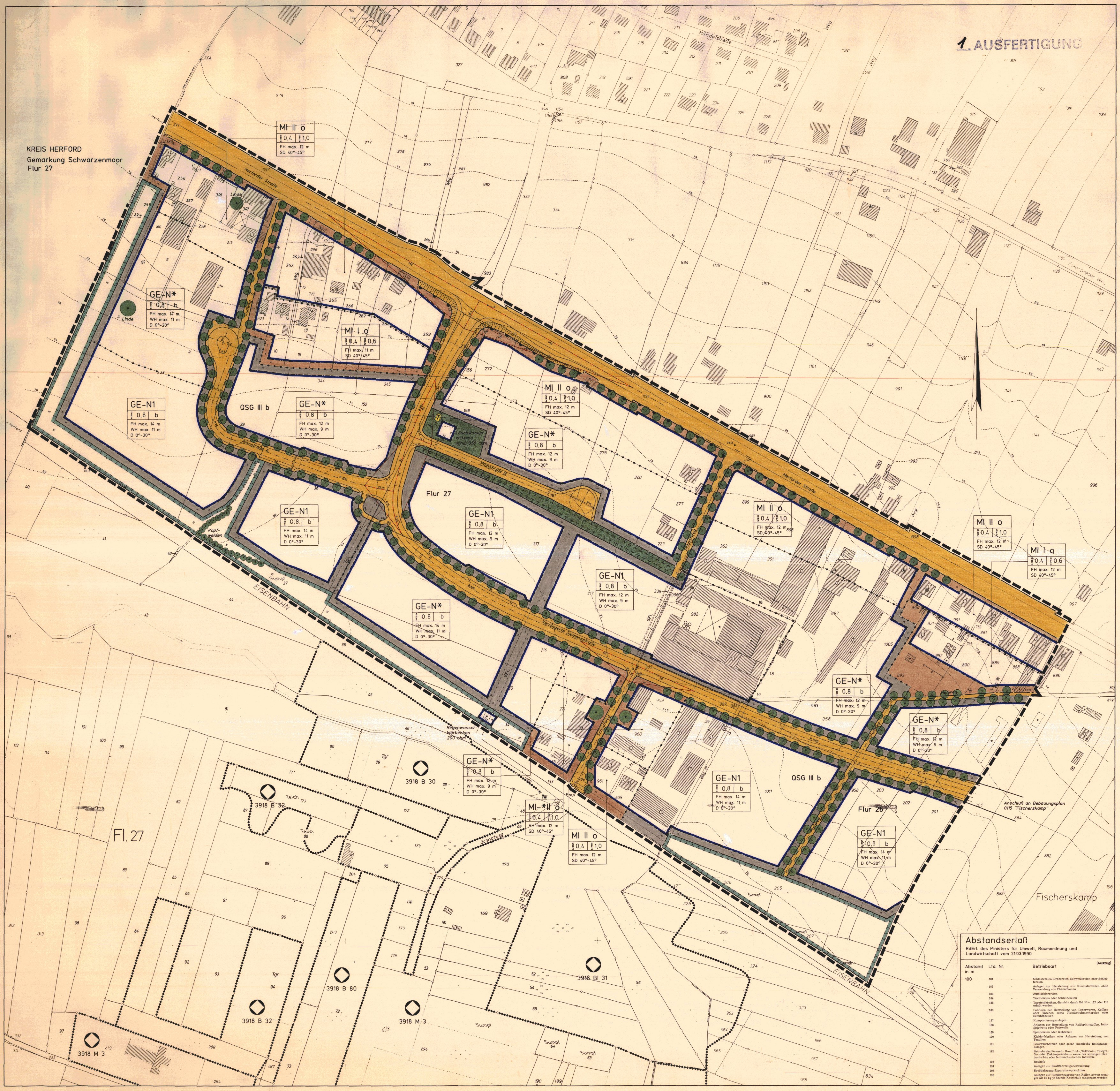

Abstandserlaß

RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990

(Auszug)

Abstand in m	Lfd. Nr.		Betriebsart
100	181	–	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
	182	–	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
	183	–	Autolackierereien
	184	–	Tischlereien oder Schreinereien
	185	–	Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 112 oder 113 erfaßt werden
	186	–	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
	187	–	Kompostierungsanlagen
	188	–	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte oder Putzwolle
	189	–	Spinnereien oder Webereien
	190	–	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
	191	–	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
	192	–	Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegrafie- oder Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
	193	–	Bauhöfe
	194	–	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
	195	–	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
	196	–	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden

STADT BAD SALZUFLEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 0129
"ALTER TEICHKAMP"

PLANGRUNDLAGE: KATASTERKARTE M. 1 : 1000

FÜR DAS GEBIET
südlich, einschließlich der Herforder Straße,
westlich, in Verlängerung der Flurstücke 886 und 200,
nördlich der Bundesbahnstrecke Herford-Altenbeken
und östlich der Stadtgrenze zu Herford

GEMARKUNG Salzuflen **FLUR** 26,27u.28 Größe des Plangebietes ca. 24 ha

FESTSETZUNGEN GEM. §9 BAUGESETZBUCH

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Bauland sind die Grundstücksflächen innerhalb der Baulinien und Baugrenzen bzw. innerhalb der Begrenzung der Flächen für Garagen entsprechend der angegebenen Art und dem Maß der baulichen Nutzung und der vorgeschriebenen Bauweise überbaubar. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind farbig angelegt.

- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WB Besonderes Wohngebiet
- MI Mischgebiet s. textl. Festsetzung Nr. 2
- MI-* Mischgebiet mit Nutzungsbeschränkung s. textl. Festsetzung Nr. 2
- GE-N1/N* Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung s. textl. Festsetzungen Nr. 1
- GI Industriegebiet
- SO KUR Sondergebiet mit Angabe der Zweckbestimmung wie z.B. Kurgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- (II) Zwingende Zahl der Vollgeschosse z.B. 2 Vollgeschosse
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. bis zu 2 Vollgeschossen
- III – V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- (II) Das oberste Vollgeschoß muß im Dachraum liegen
- 0.4 Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0.4
- (0.8) Geschoßflächenzahl (GFZ) z.B. 0.8
- [3.0] Baumassenzahl (BMZ) z.B. 3.0

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Baulinie
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Vorgarten-
- o offene Bauweise
- b besondere Bauweise s. textl. Festsetzung Nr. 3
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- ED Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- H Nur Hausgruppen zulässig
- RH Nur Reihenhäuser zulässig
- DH Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

GEMEINBEDARFSFLÄCHE

Flächen für den Gemeinbedarf mit Angabe der Nutzung wie

- Schule
- Kirchliche Gebäude und Einrichtungen
- Soziale Gebäude und Einrichtungen
- Kulturelle Gebäude und Einrichtungen
- Post

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsberuhigte Bereiche gem. § 42a Abs. 4a STVO
- P öffentliche Parkfläche
- F Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie soweit sie nicht mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt
- Einfahrt
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

VERSORGUNGSFLÄCHEN / HAUPTLEITUNGEN / ALTLASTEN

Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen oder für die Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen wie z.B.

- T Kabelnetzstation
- G Gasdruckreglerstation
- Oberirdische Versorgungsleitungen
- Unterirdische Versorgungsleitungen wie z.B. E - Elektrizität A - Abwasser
- Altlasten-Verdachtsflächen 3918 B 32 Nr. im Altlastenkataster

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

- Grünfläche
- Friedhof
- Sportplatz
- Spielplatz
- Parkanlagen

WASSERFLÄCHEN, LANDWIRTSCHAFT, SCHUTZFLÄCHEN U.A.

- Wasserfläche
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft s. textl. Festsetzung Nr. 8.3
- Wald
- Flächen z. Anpflanzen v. Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Anpflanzungen
- Flächen z. Erhaltung v. Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Anpflanzungen
- anzupflanzende standortgerechte Bäume s. textl. Festsetzung Nr. 8.1
- zu erhaltende Bäume s. textl. Festsetzung Nr. 8.4

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- z.B. 45° Dachneigung
- Hauptfirstrichtung
- Ga/G Garage
- TGa Tiefgarage
- GGa Gemeinschaftsgarage
- St Stellplätze
- GSt Gemeinschaftsstellplatze
- Von der Bebauung freizuhaltende Fläche und ihre Nutzung
- WH traufenseitige Höhe der baulichen Anlage (Wandhöhe gem. § 6 BauO NW)
- FH Firsthöhe
- abschließbare Pfosten
- Durchgänge, Durchfahrten, Arkaden
- GFL mit Geh-, Fahr- o. Leitungsrecht
- zu belastende Fläche s. textl. Festsetzung Nr. 5 u. 8.2
- Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer
- freistehende Mauer

z.B. 85.0 m / z.B. 5.0 m: Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Flächen sind von Gegenständen baulichen Anlagen und Bewuchs von 0.70 bis 2.50 Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen. Einzeln stehende Bäume können zugelassen werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO wird gemäß § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt.

1.1 In dem als GE-N* gegliederten Teil des Baugebietes sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können) nicht zulässig. Statt dessen sind nur Gewerbebetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören) zulässig.

1.2 In dem als GE-N1 gegliederten Teil des Baugebietes sind nur die Betriebsarten der Abstandsklasse VII und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad ab lfd. Nr. 181 des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990 (MBl. NW S. 504) zulässig.

1.3 Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können in dem als GE-N1 gegliederten Teil des Baugebietes auch Betriebsarten eines größeren Abstandes der o. g. Abstandsliste ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, daß diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in dem als GE-N1 gegliederten Teil des Baugebietes allgemein zulässig sind.

1.4 Nur in dem als GE-N* gegliederten Teil des Baugebietes ist die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) zulässig.

Ansonsten sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.5 Im Gewerbegebiet sind

- Betriebe mit Bordellcharakter, wie Eros-Center, Dirnenunterkünfte etc.,
- Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen, wie Sexkinos, Stripteaseshows,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer überwiegenden sexuellen Angebotspalette,
- Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspiel- und/oder Unterhaltungsgeräten, wie Spielhallen, Spielcasinos etc.,

nicht zulässig.

2. Die Mischgebiete nach § 6 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt.

2.1 In den Mischgebieten sind

- Betriebe mit Bordellcharakter, wie Eros-Center, Dirnenunterkünfte etc.,
- Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen, wie Sexkinos, Stripteaseshows,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer überwiegenden sexuellen Angebotspalette,
- Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspiel- und/oder Unterhaltungsgeräten, wie Spielhallen, Spielcasinos etc.,

nicht zulässig.

2.2 In dem als MI-* gegliederten Teil des Baugebietes ist die Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Wohngebäude) nicht zulässig.

3. In den Bereichen der festgesetzten besonderen Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude in der offenen Bauweise auch über eine Länge von mehr als 50 m zulässig.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Flächen oder auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind zugunsten der Stadt Bad Salzuflen und der öffentlichen Versorgungsträger festgesetzt.

6. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf zum Zwecke der Errichtung von betrieblichen Nebenanlagen (wie z. B. Abgasanlagen) ausnahmsweise überschritten werden.

7. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dürfen Stellplätze, Feuerwehrzufahrten und Lagerflächen nicht aus geschlossenen Asphalt-, Beton- oder Kunststoffdecken hergestellt werden. Ausnahmsweise kann von dieser Festsetzung abgewichen werden, wenn andere gesetzliche Vorschriften dem entgegenstehen (z. B. bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen).

Zuwiderhandlungen gegen die gem. §81(4) BauONW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen örtl. Bauvorschr. sind Ordnungswidrigkeiten i.S. des §79(1) Ziffer 14 BauONW u. können gem §79(3) BauONW als solche geahndet werden.

BESTANDSANGABEN

- 70.0 Höhenlinie
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Geplante Flurstücksgrenze
- Vorhandene Gebäude ggfls. mit Haus-Nr. und Geschosszahl
- Vorhandene Gebäude noch nicht eingemessen

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Einigungsvertrag (EVertr) vom 31.01.1990 (BGBl. II S. 889, 1122)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GV NW 1984 S. 419 ber. S. 532), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW 1989 S. 432)

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 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW 1984 S. 475 SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV NW 1990 S. 141)

ENTWURF: Stadtplanungsamt Bad Salzuflen, den 12.06.1992
Fassung vom: 12.06.1992
Amtsleiter

Die Darstellung des im Bebauungsplan als vorh. ausgewiesenen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis überein, bis auf die mit einem * versehenen Gebäude. Diese sind lediglich nachrichtlich übernommen und im Kataster noch nicht nachgewiesen. Ein Feldvergleich wurde nicht durchgeführt. Der Nachweis der vorh. Gebäude ist daher evtl. nicht vollständig. Es wird bescheinigt, daß d. Festlegung d. städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Kreis Lippe Katasteramt
Detmold, den 28.7.1992
Kreisobervermessungsrat
LS

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2(1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Bad Salzuflen vom 26.10.1983 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 10.11.1983 ortsüblich bekanntgemacht.
Bürgermeister
Bad Salzuflen, den 29 Juli 1992
LS
Stadtdirektor

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 20.08.1992 bis 30.09.1992 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 10.08.1992 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Bad Salzuflen, den 5. Oktober 1992
LS
Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen am 10.02.1993 als Satzung beschlossen worden.
Bürgermeister
Bad Salzuflen, den 17. Februar 1993
LS
Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 11 Baugesetzbuch am 19. APR. 93 angezeigt. Bestätigt durch Verfügung des Regierungspräsidenten vom 16. JULI 93
A.Z. 35.21.11-902/95.138
Der Regierungspräsident
Im Auftrage
Detmold, den 16. JULI 93
LS

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens dieses Bebauungsplanes ist gem. § 12 BauGB am 10.08.1993 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den 18. August 1993
LS
Stadtdirektor

Hinweise

Baugesuche von Tankstellen mit Zufahrt zur Herforder Straße sind dem Landesstraßenbauamt vorzulegen.*

Grundwasserförderungen für Trink- und Brauchwassernutzung sollen wegen der in der Nähe befindlichen Altlasten unterbleiben.*

Die Teilflächen, die von der Umgestaltung der Gewässer betroffen werden, können ihrer Gestaltung nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nur unter der Voraussetzung zugeführt werden, daß das gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetz noch durchzuführende Verfahren positiv abgeschlossen worden ist.

Wenn bei Arbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa 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 / 25231 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

* Ergänzt nach der öffentlichen Auslegung vom 20.08.1992 bis 30.09.1992

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- L Landschaftsschutzgebiet
- N Naturschutzgebiet
- QSG Quellenschutzgebiet Zone z.B. IV Die Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen-Bad Salzuflen vom 16.7.1974 ist zu beachten.
- D Einzelanlage unter Denkmalschutz
- D Denkmalschutzbereich
- E zu erhaltende Gebaude
- E Bereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

8.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist vorrangig an den Grundstücksgrenzen bei gewerblich genutzten Grundstücken bis 3.000 qm Größe ein mindestens 4 m breiter Pflanzstreifen aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern nach der zu diesem Plan gehörenden Pflanzliste anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Der Pflanzstreifen darf nur zum Zwecke der Grundstückszufahrt bis max. 20 m Länge unterbrochen werden. Darüber hinaus ist pro vier Stellplätze auf dem Grundstück ein Baum nach der Pflanzliste außerhalb der oben beschriebenen Gehölzstreifen anzupflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf der Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode abzuschließen.

I. Anpflanzungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen

- an der Herforder Straße: Spitzahorn, Baumabstand 10 m
- an der verlängerten Siemensstraße: Stieleichen, Baumabstand 10 m
- an der Planstraße A: Schwarzerlen, Baumabstand 10 m
- am Hellweg, Schnatweg und Fußwege: Hainbuchen, Baumabstand 10 m.

II. Anpflanzungen entlang der übrigen Grundstücksgrenzen:

Feldahorn, Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Schwarzerle, Eberesche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Gew. Schneeball, Schlehe, Hundsrose, Brombeere, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Holunder, Traubenholunder.

Der Pflanzabstand innerhalb einer Reihe soll 0,80 m betragen, der Reihenabstand 1,00 m. Die Pflanzen sind auf Lücke zu setzen.

8.2 Die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Anpflanzungen gelten für die vorgesehenen Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingeschränkt mit der Maßgabe, daß hier nur flachwurzelnde Gehölze aus der Pflanzliste II (s. 8.1) vorzusehen sind. Darüber hinaus sind für Anpflanzungen entlang der Bundesbahnstrecke nur solche Gehölze vorzusehen, die das Lichtraumprofil der Bahnstrecke nicht beeinträchtigen.

8.3 Erforderliche Anpflanzungen im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (sog. Ausgleichsflächen) sind abweichend von obigen Festsetzungen mit der Stadt Bad Salzuflen und der unteren Landschaftsbehörde abzustimmen und vorzunehmen. Spätestens mit der Stellung des Bauantrages ist ein Begrünungs- und Bepflanzungsplan einzureichen, der die nach diesen Festsetzungen erforderlichen Anpflanzungen und Ausgleichsflächen nachweist.

8.4. Innerhalb der festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Gehölze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschrift

I. Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
2. Werbeanlagen dürfen die Höhe der Hauptgebäude nicht überschreiten; sie sind an betrieblichen Nebenanlagen, wie z. B. Schornsteinen, unzulässig.
3. Laufbildwerbung, Lichtblitzwerbung, in ihrer Helligkeit ständig wechselnde Leuchtwerbung sowie grell scheinende oder leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.
4. Die Schrifthöhe von Buchstaben der Werbeanlagen darf 1 m nicht überschreiten.

II. Einfriedigungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur in einem Abstand von 4,00 m zulässig.

Freistehende Mauern und Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m, Torpfeiler bis 2,00 m zulässig. Einfriedigungen sind nur als luftdurchlässige Zäune aus Metall oder Holz, z. B. als Stahlgitter- oder Maschendrahtzaun bzw. Staketenzaun o. ä., und nur bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind nur lebende Hecken, Büsche und Bäume. § 6 Abs. 10 BauO NW bleibt unberührt.

III. Lagerflächen

Materialien dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen gelagert oder gestapelt werden. Die Höhe darf 5 m nicht überschreiten.

IV. Dächer

Die Ausgestaltung der Dächer der nur gewerblich genutzten Gebäude ist als Dachbegrünung vorzusehen. Ausnahmsweise ist eine Dachbekiesung oder sind Materialien in rotbraunen Farbtönen zulässig, wenn eine Dachbegrünung entweder aus bautechnischen Gründen nicht möglich ist oder zu unverhältnismäßig hohen Aufwendungen führen würde.

BEBAUUNGSPLAN NR.

3792 Fuh