

## Textliche Festsetzungen und Hinweise

### I Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

#### 1.0 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

1.1 Das Mischgebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO wie folgt gegliedert und eingeschränkt:

zulässig sind:

1. Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauVO)
2. Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 Abs. Nr. 2 BauNVO)
3. sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 4 BauNVO)
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)

ausnahmsweise können zugelassen werden:

- zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente ausschließlich als Randsortimente bis zu 10 % der Verkaufsfläche der einzelnen Einzelhandelsbetriebe

nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten über 10 % der Verkaufsfläche der einzelnen Einzelhandelsbetriebe (gemäß der nachfolgend aufgeführten „Bad Salzufen Liste“)
  2. Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
  3. Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
  4. Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspiel- und / oder Unterhaltungsgeräten sind, sowie Bordelle und bordellartige Betriebe
- 1.2 Innerhalb des Mischgebietes sind eigenständige, als gewerbliche Anlage betriebene Werbeanlagen nicht zulässig.

#### 2.0 Gewerbegebiet GE - nutzungsbeschränkt - gemäß § 8 BauNVO

2.1 Die nutzungsbeschränkten Gewerbegebiete werden gemäß § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO wie folgt gegliedert und eingeschränkt:

zulässig sind:

1. Gewerbe- und Handwerksbetriebe, soweit sie für die Umgebung keine er-

heblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können (Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII nach dem Abstandserlass NRW, RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz V-3-8804.25.1 vom 06. Juni 2007, MBl. Nr. 29 vom 12. Oktober 2007, S. 659 ff.)

2. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
3. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

ausnahmsweise können zugelassen werden:

- zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente ausschließlich als Randsortimente bis zu 10 % der Verkaufsfläche der einzelnen Einzelhandelsbetriebe

nicht zulässig sind:

1. Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI nach dem Abstandserlass NRW, RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (V-3-8804.25.1) vom 06. Juni 2007 (MBl. Nr. 29 vom 12. Oktober 2007, S. 659 ff.)
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
3. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten über 10 % der Verkaufsfläche der einzelnen Einzelhandelsbetriebe (gemäß der nachfolgend aufgeführten „Bad Salzufen Liste“)
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassen untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
5. Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
6. Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
7. Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspiel- und/oder Unterhaltungsgeräten sind, sowie Bordelle und bordellartige Betriebe (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

2.2 Innerhalb der nutzungsbeschränkten Gewerbegebiete sind eigenständige, als gewerbliche Anlage betriebene Werbeanlagen nicht zulässig.

### **3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 3.1 Die festgesetzten privaten Grünflächen sind Bestandteil des Baugrundstückes und können zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche herangezogen werden (§ 19 BauNVO).
- 3.2 Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstmaß festgesetzt.

### **4.0 Bauweise**

- 4.1 In Gebieten, in denen eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind auch Baukörper mit einer Länge über 50 m zulässig.

### **5.0 Stellplätze, Garagen, Carports**

- 5.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

### **6.0 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

- 6.1 Zur Eingrünung des Plangebietes sind an der Werler Straße zwischen Bahnhofstraße und dem Bahnübergang auf den privaten Flächen Einzelbäume zu pflanzen.
- 6.2 Es sind hier standortgerechte heimische Laubgehölze als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 20 cm der Arten wie z.B. Ahorn, Eiche, Platane oder Linde, bei einem Abstand von max. 20 m\* zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. \*Ausnahmsweise ist eine Differenz von 5,0 m für erforderliche Grundstückszufahrten und im Bereich der Sammelwerbeanlagen zulässig.
- 6.3 Stellplatzflächen sind flächenhaft zu begrünen. Für je 6 Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm der Arten Ahorn, Eiche, Platane oder Linde zu pflanzen und zu erhalten. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von 6 qm nachzuweisen.
- 6.4 Auf den privaten Grünflächen sind innerhalb der Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) die vorhandenen Bäume zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Pflanzen sind durch standortgerechte, heimische Laubgehölze (siehe 6.2) zu ersetzen.

### **7.0 Beseitigung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB)**

- 7.1 Das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht durch Dachbegrünungen etc. zurückgehalten und zur Verdunstung gebracht werden kann, in die vorhandenen Regenwasser-

kanäle abzuleiten. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Öl- und Benzinabscheider) ist sicherzustellen, dass das einzuleitende Wasser nicht durch Stellplatznutzung o.ä. belastet ist. Anderweitige Regenwasser-  
nutzungen sind zulässig.

- 7.2 Soweit zur gedrosselten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers Regenrückhaltungen erforderlich werden, sind diese auf den Grundstücken selbst vorzusehen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist der entsprechende Nachweis von den Bauherren zu erbringen.

---

## **II Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW**

---

### **1. Werbeanlagen**

- 1.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen die Höhe der Hauptgebäude nicht überragen. Lichtbildwerbung, Lichtblitzwerbung, in ihrer Helligkeit ständig wechselnde Leuchtwerbung sowie grell scheinende oder leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf 0,60 m nicht überschreiten. Einzelne Firmenlogos an der Stätte der Leistung können ausnahmsweise auch größer zugelassen werden.

#### **1.2 Sammelwerbeanlagen**

In den Gewerbegebieten können innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen (im Bereich der Werler Straße) Sammelwerbeanlagen als Hinweisschilder auf vorhandene Gewerbebetriebe im Plangebiet zugelassen werden, soweit dies mit Verkehrlichen Belangen vereinbar ist. Die Oberkante der Sammelwerbeanlage ist beschränkt auf 6,00 m über Straßenhöhe. Die Fläche der Sammelwerbeanlage darf 6,00 qm nicht überschreiten.

### **2. Einfriedungen**

- 2.1 Entlang der Werler Straße sind Einfriedungen bis zu 1,00 m Höhe zulässig.
- 2.2 Entlang der Grenze zur Eisenbahn sind nur Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig

---

## **III Hinweise**

---

### **1. Quellenschutzgebietsverordnung**

Für den Planbereich findet die Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausens - Bad Salzuflen vom 16.07.1974 (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286 - 292) Anwendung, wonach hier die Zonen III aC und III b festgelegt wurde.

### **2. 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; Lippisches 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 Lippischen Landesmuseum Detmold, Ameide 4, 32745 Detmold, Telefon 05231/9925-0, Fax 0521/9925-25, die zeitliche Möglichkeit einer archäologischen Voruntersuchung einzuräumen.

### 3. Kampfmittelräumdienst

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

### 4. 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 internen Massenausgleich bei parallelen Baumaßnahmen zu verwerten ist (Abrufbar ist die Boden- und Bauschuttbörse NRW unter der Internet-Adresse:[www.alois.de](http://www.alois.de))

Alle Angebote und Nachfragen können auch kostenlos über die Gewerbeabfallberatung der Kreisverwaltung Lippe unter den Tel. Nr. 05231 / 62672 und 62665 eingegeben oder vorhandene Angebote und Nachfragen abgerufen werden.

Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des B-Planes verbracht werden kann, ist nach § 4 Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Um eine Verwertung der Bodenaushubmassen im Sinne des § 4 KrW/AbfG zu erleichtern, kann das Material aufbereitet werden.

Belasteter Bodenaushub ist unter dem EAK-Abfallschlüssel 170599D1 \U+201E „Bodenaushub, Baggergut sowie Abfälle aus Bodenbehandlungsanlagen mit schädlichen Verunreinigungen“ als besonders überwachungsbedürftiger Abfall zu entsorgen. Die Vorgaben des untergesetzlichen Regelwerkes, insbesondere die Verordnungen über Verwertungs- und

Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung) vom 10.09.1996 sind grundsätzlich zu beachten.

### 5. Veränderungen im Grenzbereich der DB

Das Plangebiet ist mit Immissionen aus dem benachbarten Eisenbahnbetrieb (Schall, Erschütterungen und evtl. elektromagnetischen Einwirkungen) vorbelastet. Um Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausschließen zu können, ist die DB Services Immobilien GmbH bei baulichen Veränderungen in Nähe der DB-Grenze rechtzeitig durch detaillierte und aussagekräftige Unterlagen in Form von Bauanträgen gesondert zu beteiligen.

Anpflanzungen im Grenzbereich der DB sind mit der DB Netz AG abzustimmen.

### 6. Ausbau des Telekommunikationsnetzes

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen und Baumaßnahmen anderer Versorgungsträger im Plangebiet sind dem Produktionsbüro Bielefeld, Philipp-Reis-Platz 1, 33602 Bielefeld, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

### IV Abstandserlass NRW

RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz V-3 8804.25.1 vom 6. Juni 2007 (MBl. Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659 ff.)

Abstandsliste der Abstandsklasse VII,  
Abstand in 100 m:

lfd. Nr.	Betriebsart
200	Kleintierkrematorien
201	Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Altöl oder Deponiegas mit einer Feuerungswärmeleistung bis weniger als 1 Megawatt
202	Anlagen zur Behandlung von Altautos mit einer Durchsatzleistung von 5 Altautos oder mehr je Woche
203	Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Raffination von Nichteisenmetallen
204	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten
205	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
206	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
207	Autolackierereien, einschl. Karosseriebau, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
208	Tischlereien oder Schreinereien
209	Holzpelletieranlagen/-werke in geschlossenen Hallen
210	Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien

211	Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 108 und 109 erfasst werden	217	Betriebe des Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
212	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken	218	Bauhöfe
213	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industrierwatte oder Putzwolle	219	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
214	Spinnereien oder Webereien	220	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
215	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien	221	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen, soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden
216	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen		

**V Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente „Bad Salzufler Liste“,**

**Periodischer Bedarf / nahversorgungs-relevante Sortimente**

Hauptwarengruppe	Warengruppe	Sortimente
periodischer Bedarf	Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel
	Gesundheit und Körperpflege	Gesundheit und Körperpflege, Sanitätsartikel, Orthopädiebedarf
		medizinische Produkte, Pharmazeutika

**Aperiodischer Bedarf/zentren-relevante Sortimente**

Hauptwarengruppe	Warengruppe	Sortimente
a) Bekleidung /Textilien, Schuhe/Lederwaren	Bekleidung, Textilien	Bekleidung, Textilien
		Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitswaren
	Schuhe/Lederwaren	Lederartikel Schuhe
<b>b) Hartwaren, bestehend aus</b>		
Technik	Elektro, Unterhaltungselektronik	Elektrokleingeräte (Haushaltsgeräte), Leuchten
		Unterhaltungselektronik
		Foto-, Video- und optische Geräte
	Multimedia, Foto, Optik	Tonträger
		Neue Medien
		Brillen, Sehhilfen
Haushalts- und persönlicher Bedarf	Bücher, Schreibwaren	Bücher, Schreibwaren
	Hausrat, Glas, Porzellan, Geschenkartikel	Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
		Geschenkartikel
	Spielwaren, Sport, Camping, Hobby, Fahrräder	Spielwaren, Sport, Hobby
	Uhren, Schmuck	Uhren, Schmuck

Quelle: Zentren- und Nahversorgungskonzept Bad Salzuflen, Oktober 2007, GfK GeoMarketing GmbH, GfK PRISMA Institut, Nürnberg