



STADT BAD SALZUFLEN

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0247 "Schloßstraße/Am alten Teich", Ortsteil Schötmar

Erläuterungen

Lage des Geltungsbereiches (s. Übersichtsplan): Der Geltungsbereich wird begrenzt, im Norden durch die Straße „Am alten Teich“, im Osten durch die Elisabethstraße, im Süden durch die Wilhelmstraße und im Westen durch die stark frequentierte Schloßstraße.

Gemarkung: Schötmar
Größe des Geltungsbereiches: ca. 1,92 ha
Katastergrundlage: Kataster Maßstab 1:1000, Gemarkung Schötmar, Flur 22

Legende:

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung:

SO Sondergebiet gemäß § 11 Bau NVO
Zweckbestimmung: "Großflächige Einzelhandelsbetriebe"

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

GRZ: 0,8 Grundflächenzahl -GRZ- (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
H: 12,0 m max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
(Wandhöhe gem. BauNVO über vorhandenem Gelände)

3. Bauweise, überbaubare Fläche

a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) zulässig sind auch Baukörper über 50 m Gesamtlänge mit seitlichem Grenzabstand
Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

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

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

- zu beplanzte Flächen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB) des Baugrundstückes
- anzupflanzende Bäume (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- zu erhaltene Bäume (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
- St Fläche für Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

II. Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

FD zulässige Dachform, Flachdach

III. Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächige Einzelhandelsbetriebe" gem. § 11 BauNVO

Die Gesamtverkaufsfläche aller zulässigen Einzelhandelsnutzungen ist auf maximal 4.500 m² begrenzt.

Zulässige Einzelhandelsnutzungen:

- ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit maximal 2.700 m² Verkaufsfläche
- ein Getränkemarkt bis max. 500 m²
- bis zu zwei Shops außerhalb der Kassenzonen des Verbrauchermarktes mit jeweils höchstens 50 m² Verkaufsfläche
- Einzelhandelsfachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten des aperiodischen Bedarfs mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m² und maximal 1.000 m² (siehe „Bad Salzufler Liste“)
- Der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente darf 10 % der zugelassenen Verkaufsfläche der einzelnen Fachmärkte nicht überschreiten.
- ein Fachmarkt für Bekleidung / Textilien mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 700 m²

Sonstige zulässige Nutzungen:

- Räume für freie Berufe
- Schank- und Speisewirtschaften im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO ab dem 1. Obergeschoss
- sonstige das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

2. Begrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind an den festgesetzten Stellen standortgerechte einheimische Laubbäume wie z.B. Linden, Platanen, Buchen, Eichen, Ahorn anzupflanzen und zu pflegen. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind Stellplatzflächen zu begrünen. Für je 6 Stellplätze ist ein standortgerechter einheimischer Laubbaum, Stammumfang mindestens 20cm, Hochstamm, der Arten Ahorn, Eiche oder Linde zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume sind über die gesamte Stellplatzanlage zu verteilen. Alle Bäume sind in einem offenen Pflanzbeet von mindestens 6 qm Größe zu pflanzen, Abgänge Bäume sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen. Ausnahmen von den festgesetzten Bepflanzungen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden, wenn auf dem jeweiligen Grundstück gleichwertiger Ersatz geschaffen wird. Bei den zulässigen Einzelhandelsnutzungen wird unterschieden nach nahversorgungsrelevanten Sortimenten für den periodischen Bedarf sowie den zentren- und nichtzentrumrelevanten Sortimenten des aperiodischen Bedarfs.

3. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Werbeanlagen

- Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbung) dürfen nur in Form von Einzelbuchstaben oder als Schriftzüge in einer maximalen Schriftgröße von 0,60 m ohne Hintergrund direkt auf der Wandfläche angebracht werden. Sie sind nur bis 0,20 m unter der Traufkante (oberer Wandabschluss) zulässig. Werbeanlagen mit senkrecht untereinanderstehenden Buchstaben dürfen ausnahmsweise verwendet werden. Einzelne Firmenlogos an der Stätte der Leistung können ausnahmsweise auch größer zugelassen werden.
- Kragtransparente und Krag Schilder sind nur ausnahmsweise bis zu einer Größe von insgesamt 0,5 m² beidseitig gestattet.
- Blick- oder Reflexbeleuchtung dürfen nicht verwendet werden.
- Freileitende Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauO NRW können nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um einzelne Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 12,00 m über dem Gelände handelt.

IV. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

OSG III b

Heilquellenschutzgebiet Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen

Für das Plangebiet findet die Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16.07.1974 (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286 - 292) Anwendung, wonach hier die Zone III b festgelegt wurde.

Verrohrter Breder Bach

V. Hinweise

1. Kulturgebietliche Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kulturgebietliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege - hier im Auftrag: Lipplisches Landesmuseum Detmold, Tel.: 05231/9925-0, Fax: 05231/9925-25 - anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Um archäologische Fundplätze, wie sie im Umfeld des Plangebietes bekannt sind, auszuschließen und um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten dem Lipplischen Landesmuseum Detmold, Armeide 4, 32745 Detmold, Telefon 05231/9925-0, Fax 0521/9925-25, schriftlich, mindestens 8 Wochen im Voraus anzuzeigen.

2. Kampfmittelräumdienst

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

3. 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-info.de). Alle Angebote und Nachfragen können auch kostenlos über die Gewerbeabfallberatung der Kreisverwaltung Lippe unter den Tel. Nr. 05231/62-672 und 62-665 eingegeben oder vorhandene Angebote oder Nachfragen abgerufen werden. Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des Bebauungsplanes 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 "Bodenaushub, Baggergut sowie Abfälle aus Bodenbehandlungsanlagen mit schädlichen Verunreinigungen" als besonders überwachungsbedürftiger Abfall zu entsorgen. Die Vorgaben des KrW/AbfG sowie des untergesetzlichen Regelwerkes insbesondere die Verordnungen über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung) vom 10.09.1996 sind grundsätzlich zu beachten.

4. Ausbau des Fernmeldenetzes

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sollen der Deutschen Telekom, Niederlassung Münster, BZN 89 (Bezirksbüro Zugangsnetz) Herford, Maschastraße 11, in 32052 Herford, so früh wie möglich, mindestens 8 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe von Anlagen der Deutschen Telekom ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher mit dem Projektbüro Netze 30, Detmold, Rathenaustraße 28, 33102 Paderborn, Tel.: 05251/3033507 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

5. Begrünung

Die festgesetzten Anpflanzungen müssen spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen abgeschlossen sein.

6. Verstöße gegen gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NRW vorgenommenen gestalterischen Festsetzungen werden gemäß § 84 (1) BauO NRW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Liste der zentrenrelevanten 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	
	Schuhe/Lederwaren	Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Lederartikel, Schuhe	
b) Hartwaren, bestehend aus			
	Technik	Elektro, Unterhaltungselektronik	Elektrokleingeräte (Haushaltsgeräte), Leuchten, Unterhaltungselektronik
		Photo-, Video- und optische Geräte	Photo-, 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 Nahversorgungs-konzept Bad Salzuflen, Entwurf Oktober 2007, GIK GeoMarketing GmbH, GIK PRISMA Institut, Nürnberg

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des ErbStRG vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018 ff.)
- 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)
- Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514)

Verfahren

Fachdienst Stadtplanung und Umwelt - Fassung vom 11.03.2009
Stadt Bad Salzuflen, den 11.03.2009 Fachdienstleiter: gez. Reeker
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Katasternachweis

Die Darstellung des ausgewiesenen Zustandes innerhalb des Planungsbereiches stimmt bis auf folgendes mit dem Katasternachweis überein: Die mit einem (*) gekennzeichneten Gebäude sind nachrichtlich übernommen und im Kataster noch nicht ausgewiesen. Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Stand der Kartengrundlage vom Mai 2008

Kreis Lippe, Fachbereich Vermessung und Kataster
Detmold, 01.04.2009
gez. I.A. Krueel
Kreisvermessungsamt

Aufstellungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Bad Salzuflen vom 02.09.2008 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 18.09.2008 öffentlich bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen, den 27.04.2009

gez. Dr. Honsdorf
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 18.02.2009 bis 03.03.2009 einschließlich, öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 10.02.2009 öffentlich bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen, den 27.04.2009

gez. Oberweis
1. Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Anregungen am 25.03.2009 als Satzung beschlossen worden.

Bad Salzuflen, den 27.04.2009

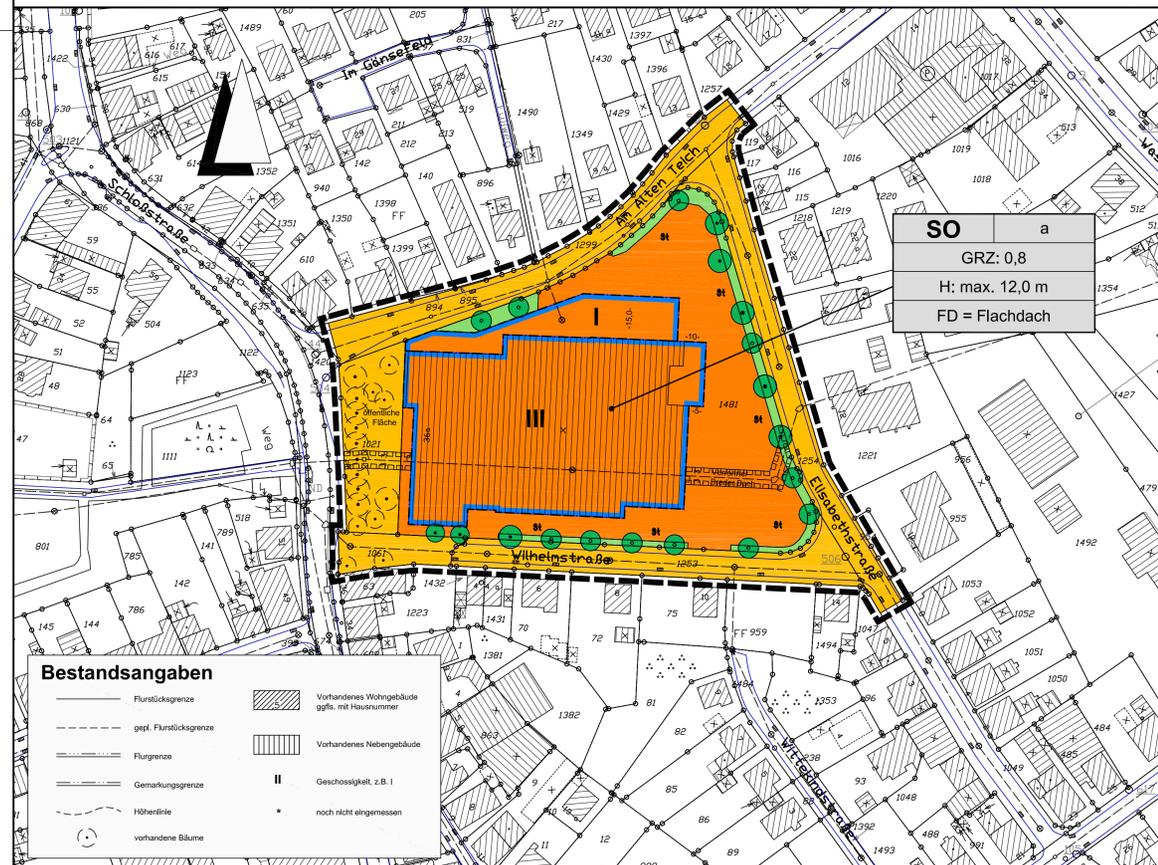
gez. Dr. Honsdorf
Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 25.05.2009 öffentlich bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen, den 26.05.2009

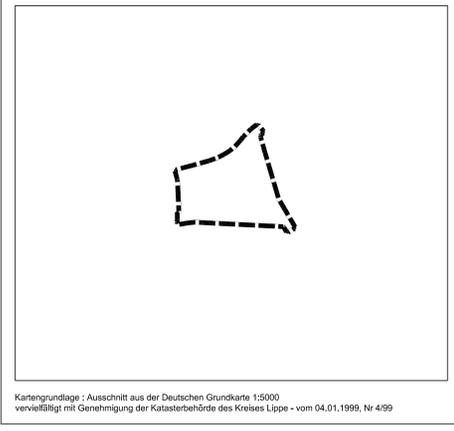
gez. Oberweis
1. Beigeordneter



STADT BAD SALZUFLEN

Fachdienst Stadtplanung und Umwelt

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0247 "Schloßstraße/ Am alten Teich", Ortsteil Schötmar



Kartengrundlage : Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte 1:5000
vervielfältigt mit Genehmigung der Katasterbehörde des Kreises Lippe - vom 04.01.1999, Nr 4/99