

## Textliche Festsetzungen und Hinweise

---

### I Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

---

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

Die „Bad Salzufler Liste“ befindet sich als Anhang am Ende der textlichen Festsetzungen und Hinweise.

Die Gesamtverkaufsfläche aller zulässigen Einzelhandelsnutzungen ist auf maximal 4.500 m<sup>2</sup> begrenzt.

##### Zulässige Einzelhandelsnutzungen:

- ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit maximal 2.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- ein Getränkemarkt bis max. 500 m<sup>2</sup>
- bis zu zwei Shops außerhalb der Kasenzone des Verbrauchermarktes mit jeweils höchstens 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Einzelhandelsfachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten des aperiodischen Bedarfs mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m<sup>2</sup> und maximal 1.000 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>

##### 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, 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, Platane oder Linde zu pflan-

zen 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. Abgängige 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.

---

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

---

#### 1. 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 m<sup>2</sup> beidseitig gestattet.
- Blink- oder Reflexbeleuchtung dürfen nicht verwendet werden.
- Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauONRW können nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um einzelne Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 12,00 m über dem Gelände handelt.

---

### III Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

---

#### 1. QSG III b

##### **Heilquellenschutzgebiet Bad Oeynhau- sen - Bad Salzuflen**

Für das Plangebiet findet die Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhau- sen – Bad Salzuflen vom 16.07.1974 (ver- öffentlicht im Amtsblatt des Regierungs- präsidenten Detmold 1974, S. 286 – 292) Anwendung, wonach hier die Zone III b festgelegt wurde.

---

#### **IV Hinweise**

---

##### **1. Kulturgeschichtliche Bodenfunde**

Wenn bei Erdarbeiten kulturgeschichtliche 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: Lippisches 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 Lippischen Landesmuseum Detmold, Ameide 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](http://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 69 (Bezirksbüro Zugangsnetz) Herford, Maschstraße 11, in 32052 Herford, so früh wie möglich, mindestens 6 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. 0,3m 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.

„Bad Salzufler Liste“

**Periodischer Bedarf/nahversorgungs-relevante Sortimente**

Hauptwarengruppe	Warengruppe	Sortimente
<b>periodischer Bedarf</b>	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
<b>a) Bekleidung /Textilien, Schuhe/Lederwaren</b>	Bekleidung, Textilien	Bekleidung, Textilien
		Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitswaren
	Schuhe/Lederwaren	Lederartikel
		Schuhe
<b>b) Hartwaren, bestehend aus</b>		
<b>Technik</b>	Elektro, Unterhaltungselektronik	Elektrokleingeräte (Haushaltsgeräte), Leuchten
		Unterhaltungselektronik
		Foto-, Video- und optische Geräte
	Multimedia, Foto, Optik	Tonträger
		Neue Medien
		Brillen, Sehhilfen
<b>Haushalts- und persönlicher Bedarf</b>	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