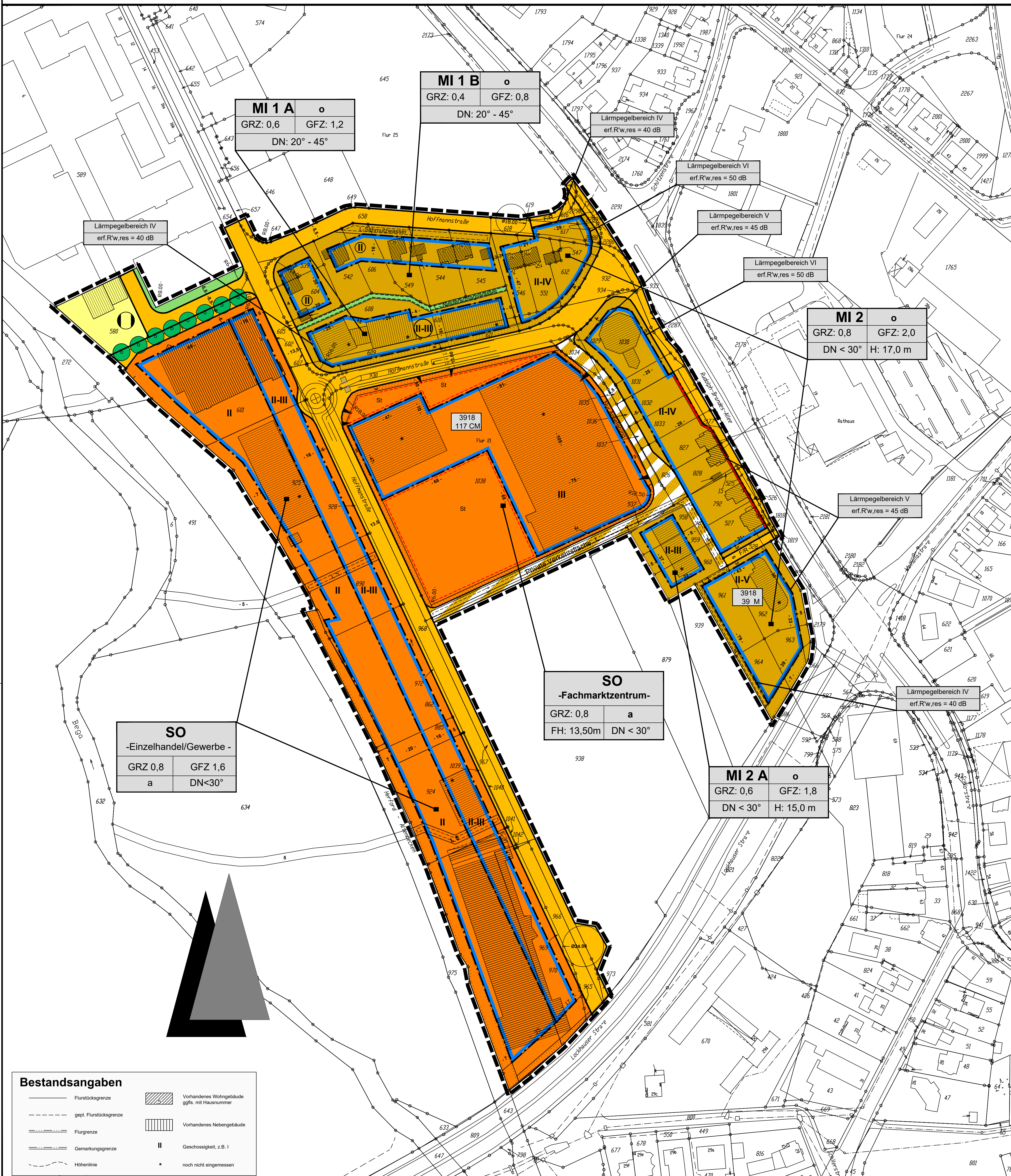


STADT BAD SALZFLUFEN

3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 0178A/I "Hoffmannstraße - südlicher Teil"



Erläuterungen:

Lage des Geltungsbereiches: (s. Übersichtslin)
Gemarkungen: Bad Salzflufen und Schömlar
Größe des Geltungsbereiches: ca. 9 ha
Katastergrundlage: Kataster Maßstab 1:1000, Stand: 22. Januar 2002
Flur 25 Bad Salzflufen, Flur 21 Schömlar

Planzzeichen

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- SO** Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 BauNVO) siehe auch textliche Festsetzungen
- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO) siehe auch textliche Festsetzungen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauNVO)

- GRZ: 0,8** Grundflächenzahl -GRZ- (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) siehe auch textliche Festsetzungen Nr. 2.0
- GFZ: 2,0** Geschossflächenzahl -GFZ- (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- bzw. Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

- III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- bzw. Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- III** Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

H. 13,0 m max. zulässige Höhe (Firsthöhe bzw. Oberkante Dach) der baulichen Anlagen vor vorhandenem Gelände (§ 10 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- 1. Bauweise, überbaubare Fläche**
 - offene Bauweise (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) zulässig sind auch Baukörper über 50 m Gesamtlänge mit seitlichem Grenzabstand
- Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Baulinie** (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

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

- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie** (siehe auch Hinweise Nr. 2)
- FR** Fuß- und Radweg
- festgesetzter Einfahrbereich**
- festgesetzter Einfahrbereich (nur Anlieferung)**
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten**
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (private Verkehrsfläche)**

5. Festsetzungen gem § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- anzupflanzende Bäume in offenen Planzonen** (s. textliche Festsetzungen Nr. 4)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen** (s. textliche Festsetzungen Nr. 4)

6. Sonstige Planzeichen

- Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Bad Salzflufen und der Leitungsträger (Abwasser- bzw. Regenwasserkanäle) zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) siehe textliche Festsetzungen Nr. 6.0 und Hinweise Nr. 3
- Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Fernwärme-Blockheizkraftwerk** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) (siehe textl. Festsetzung Nr. 7.0)
- Private Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung** (§ 9 Abs. 4 BauNVO)

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

- DN < 30°** zulässige Dachneigung
- 1. Fassadengestaltung/Materialien**
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.
- 2. Werbetafel**
Parallel zur Fassade angeordnete Werbetafeln (Fachwerkbau) dürfen nur in Form von Einzelbuchstaben oder als Schriftzüge in einer max. Gesamthöhe von 125 cm ohne Hintergrund direkt auf der Werbetafel angebracht werden. Sie sind nur bis zu 20 cm unter der Trauf-, bzw. Dachhöhe zulässig. Die Gesamtlänge der Buchstaben soll sich der Hausgestaltung anpassen. Werbetafeln mit serienrecht untereinanderstehenden Buchstaben sind zulässig. Bei Flachdächern können Werbetafeln an der Stelle der Leistung ausnahmsweise auch auf der Dachkante zugelassen werden. Einzelne Firmenlogos an der Stelle der Leistung können ausnahmsweise auch größer zugelassen werden, wenn dadurch das Gesamtbild nicht negativ beeinträchtigt wird.
- 3. Stellplätze**
In größeren und höheren Gebäuden mit Flachdach oder fach geneigten Dächern (<15 Grad) sind oberste Geschosse aus mindestens 1,50 m ununterbrochenen Stellplatzschloss auszuführen.

III. Kennzeichnung von Flächen

- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind** (mit der Nummer der Verordnungsgrundlage nach dem Altlastenkataster Nordrhein-Westfalen) (siehe auch Hinweise Nr. 1)

- 3918 117 CM** Altabfällung 3918 39M "Alte der Wied", abgeschlossene Hausmauldeponie
- 3918 39 M** Altlastort 3918 117 CM "Hoffmannstraße", ehemalige Starkebank

Bei Einzelblättern muss hier auf Auftragsblätter im Baugrund hinsichtlich seiner Zusammensetzung, seiner Struktur, seiner Farbe und seines Geruchs besonders geachtet werden. Gegebenenfalls müssen entsprechende Maßnahmen zur Gefahrenabwehr, z.B. Einsatz von persönlichen Arbeitsschutzmaßnahmen, Entsorgung von hoch belasteten Abfällen 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 Liegewässern im Bereich westlich der Bahnhofs ist der Oberboden auf Belastungen aus den Vorvorhaben hin zu untersuchen.

Bestandsangaben

	Flurstücksgrenze		Vorhandene Mülldeponie ggfs. mit Hausnummer
	ggf. Flurstücksgrenze		Vorhandene Nebengebäude
	Flurgrenze		Geschosszahl, z.B. I
	Grenzverläufe		noch nicht eingemessen
	Höhenlinie		

IV. Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

Für alle Einzelhandelsnutzungen in den festgesetzten Sondergebieten sind die in der folgenden Liste aufgeführten nachverwendungs- bzw. zentrenrelevanten Branchengruppen des periodischen und des aperiodischen Bedarfs nicht zulässig. Hiervon abweichende Sonderregelungen sind über textliche Festsetzungen in den einzelnen Sondergebieten festgelegt.

- periodischer Bedarf**
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Gesundheit- und Körperpflege
 - Pharmazie
- aperiodischer Bedarf**
 - Bekleidung
 - Lebensmittel
 - Schuhhandel
 - Skate

b. Hartwaren, bestehend aus:

- Elektronik, Leuchten
- Neue Medien
- Unterhaltungselektronik
- Foto-, Video- und optische Geräte
- Uhren, Schmuck
- Bücher, Schreibwaren
- Haar-, Glas, Porzellan
- Geschmeide
- Musikalien
- Spiel-, Sport, Hobby

1.1.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Fachmarktzentrum"

- Die Gesamverkauffläche der zugelassenen Einzelhandelsbetriebe darf 5.700 qm nicht überschreiten.
- Es sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 qm und maximal 1.000 qm zulässig, soweit bei einzelnen zulässigen Nutzungen keine abweichenden Festsetzungen getroffen sind.

Zulässige Einzelhandelsnutzungen:

- Alle Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten, die weder nachverwendungs- noch zentrenrelevant entsprechend der Liste unter 1.1 sind. Der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente (s. Liste unter 1.1) darf 10 % der zugewiesenen Verkaufsfläche der einzelnen Fachmärkte nicht überschreiten.
- Fachmarkt für Elektronik und Unterhaltungselektronik mit maximal 1.000 qm Verkaufsfläche.
- Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente Sportbekleidung und Sportgeräte darf 50 % der zugewiesenen Verkaufsfläche und zusammen 400 qm nicht überschreiten.
- Fachmärkte für Bekleidung (s. Liste)
- Die Gesamverkauffläche dieser Fachmärkte ist auf max. 1.000 qm begrenzt.
- Fachmarkt für Schuhe/Leotards mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 qm.

Sonstige zulässige Nutzungen:

- Diakotex und Kino mit insgesamt max. 1.500 qm Geschossfläche
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - ein zugelassener Einzelhandelsbetrieb zugeordnete Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Räume für freie Berufe
 - kommerzielle Sport- und Freizeleinrichtungen und Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke ab dem 1. Obergeschoss
 - ein „Werberaum“ innerhalb der überbaubaren Fläche oder auf der Fläche für Stellplätze. Die Oberkante der Werbetafel darf eine Höhe von 15 m über vorhandenem Gelände nicht überschreiten. Es sind nur Werbetafeln für auf dem Hoffmannslande ansässige Betriebe zulässig (Werbung an der Stelle der Leistung).
 - Dienstleistungsbetriebe, soweit sie in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu einer zugelassenen Nutzung stehen und dieser in der Fläche klar untergeordnet sind. Eigenständige Dienstleistungsbetriebe sind nicht zulässig.
 - Schank- und Speisewirtschaften, soweit sie in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu einer zugelassenen Nutzung stehen und dieser in der Fläche klar untergeordnet sind. Eigenständige Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig.

1.1.2 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel / Gewerbe“

- Einzelhandelsnutzungen:**
 - Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und einer Verkaufsfläche von mindestens 400 qm und maximal 1.000 qm. Der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente (s. Liste unter 1.1) darf 10 % der zugewiesenen Verkaufsfläche der einzelnen Einzelhandelsbetriebe nicht überschreiten.
 - Einzelhandelsbetriebe unter 400 qm Verkaufsfläche können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie betriebsbezogen im Zusammenhang mit sonstigen gewerblichen Nutzungen sind und diesen gewerblichen Nutzungen flächenmäßig untergeordnet sind.
 - Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten für den periodischen Bedarf (Branchengruppen: Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege, Pharmazie/Biotechnik). Eigenständige Getriebekäse können ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten des aperiodischen Bedarfs (s. Liste unter 1.1)

Sonstige Nutzungen:

- Zulässig sind:
 - Gewerbebetriebe, die hinsichtlich ihres Emissionsgrades der Abstandsfläche VII (Abstand: 100m) dem Abstandsklassifizierungsmaßstab für Umw., Raumordnung und Landschaftsplan NW vom 02.04.1999 zuzurechnen sind.
 - Nicht zulässig sind Betriebe „Eros-Center“ und bordelfähige Betriebe.
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Anlagen für sportliche Zwecke sowie kommerzielle Sport- und Freizeleinrichtungen
 - Tankstellen
 - Tankstellen sind abweichend von der Festsetzung auch eingeschossig zulässig.
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Vergnügungstätten im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:**
 - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ab dem 1. Obergeschoss im Sinne von § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
 - Anlagen für kulturelle, künstlerische, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Dienstleistungsbetriebe, soweit sie in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu einer zugelassenen Nutzung stehen und dieser in der Fläche klar untergeordnet sind. Eigenständige Dienstleistungsbetriebe sind nicht zulässig.

1.2 Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

- Die Mischgebiete werden gemäß § 1 Abs. 1 bis 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschrafft:
 - 1.2.1 MI 1-Gebiet**
Nicht zulässig sind:
 - Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO)
 - Vergnügungstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO
 - MI 1A-Gebiet**
Wohnungen sind erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Geschäfts- und Bodebetriebe (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
 - Anlagen für kulturelle, künstlerische, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 9 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)
 - Nicht zulässig sind:**
 - Sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
 - Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
 - MI 2-Gebiet**
Wohnungen sind erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig
Nicht zulässig sind:
 - Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO)
 - Vergnügungstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO
 - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 200 qm pro Grundstück
 - Bei Fachmärkten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten mit einem hohen Flächenbedarf (z.B. Möbel, Elektrogeräteelektronik, Autozubehör) kann eine Überschreitung bis maximal 700 qm Verkaufsfläche zugelassen werden. Der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente (s. Liste unter 1.1) darf 10 % der zugewiesenen Verkaufsfläche der einzelnen Fachmärkte nicht überschreiten.
 - MI 2A-Gebiet:**
Wohnungen sind im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind zulässig
Wohnungen sind nicht zulässig
Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ab dem 2. Obergeschoss zugelassen werden.

1.3 Zulässigkeit von Sammelwerbetafeln

In allen Baugebieten können ausnahmsweise in den Bereichen der Hauptzufahrtsstraßen Sammelwerbetafeln als Werbetafel vor vorhandene Gebäudeteile auf dem Hoffmannslande (Werbung an der Stelle der Leistung) errichtet werden. Die Höhe ist beschränkt auf maximal 3,0 m über Straßenhöhe. Die Fläche einer Sammelwerbetafel darf 6 qm nicht überschreiten. Sonstige eigenständige gewerbliche Werbetafeln sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.0 Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zuhilfen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, auf die Grundflächenzahl mit anzurechnen. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in Satz 1 genannten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist nicht zulässig.

3.0 Stellplätze, Garagen, Carports

- 3.1 In MI 1B-Gebiet sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen, dem seitlichen Anbauflächen oder auf festgesetzten Flächen zulässig.
- 3.2 Die Stellplatzflächen sind durch eine bituminöse Decke bzw. durch einen Pflasterbelag zu versehen.
- 3.3 Begrünung der Stellplatzflächen (§ 9 Nr. 25 BauNVO) ist zulässig.
- 3.4 Stellplatzflächen sind flächenhaft zu begrünen. Für 6 Stellplätze ist ein angrenzender Laubbaum, Stammumfang mindestens 20cm, Hochstamm, der Arten Ahorn, Eiche, Platane oder Linde zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume sind in einem offenen Platzbereich von mindestens 10 m Größe zu pflanzen. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von 6 qm nachzuweisen.
- 3.5 Die Stellplatzflächen im SO-Gebiet „Fachmarktzentrum“ müssen im südlichen Bereich des SO-Gebietes vorgesehen werden. Die Zu- und Abfahrt ist ausschließlich von Westen (alte Hoffmannstraße) zulässig. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind entsprechende Nachweise von den Bauherren zu erbringen.

4.0 Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- 4.1 Die Vorflächen vor den Gebäuden (zwischen Straße und Gebäude) sind, soweit sie nicht für Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, als Vorgartenfläche zu bepflanzen. Eine Nutzung als Lager- und Abstellfläche ist nicht zulässig.
- 4.2 Es ist eine Baureihe mit standortgerechten Laubbäumen (z.B. Ahorn, Linde, Eiche, Platane, Linde o.ä.), Hochstämme, aus einer Stammumfang von mindestens 20 cm bei einem Pflanzenabstand von max. 10 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baureihe ist mit einem mindestens zweifachen standortgerechten Überlagerung (z.B. Feldahorn, Hartriegel, Liguster, Weißdorn) zu versehen, bei einem Pflanzenabstand von 1,5 m in der Reihe und 1,0 m zwischen den Reihen. Erforderliche Grundstücksflächen sind als Unterbereich des Planzettels bis zu einer Breite von 5,0 m zulässig. Ausnahmsweise können untergeordnete Bausteine und Stellplätze in geringem Umfang zugelassen werden, soweit eine durchgehende Baureihe gem. textl. Festsetzung Nr. 4.1 hergestellt werden kann.
- 4.3 Flachdächer, die nicht als Terrassen, Ausstellflächen o.ä. genutzt werden, sind zu begrünen. Dabei ist eine standortrechte mindestens 8-10 Arten umfassende Bepflanzung (z.B. Sedum-Gras-Kraut Begrünung) vorzuziehen, mit einer darauf abgestimmten Substratunterbauung und einer Schichtdicke von mindestens 12 cm. Für eine fachgerechte Ausführung ist zu sorgen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen hiervon können bei speziellen Gebäuden zugelassen werden, sofern eine Begrünung aus technischer Sicht nicht machbar ist bzw. einen unverhältnismäßig hohen Aufwand hervorruft (z.B. Glasdächer, Zeltdachstrukturen o.ä.).
- 4.4 Die Anforderungen sind spätestens in der auf der baurechtlichen Schlussabnahme bzw. der Anzeige der Fertigstellung der baulichen Anlage folgenden Planzeichnung abzusichern.

5.0 Beseitigung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 i.V.m. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

- 5.1 Das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht durch Dachdrainagen etc. zurückgehalten und zur Verunstaltung gebracht werden kann, über Regenwasserkanäle ortsnah in die Bega abzugeben. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Ok- und Benzenabscheider) ist sicherzustellen, dass das anzuwendende Wasser nicht durch Stoffeinträge o.ä. belastet ist. Eine Verweigerung ist innerhalb der gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, nicht zulässig. Ansonsten Regenwasserzuleitungen sind zulässig.
- 5.2 Soweit zur gedrosselten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers Regenrückhalteflächen erforderlich werden, sind diese auf den Grundstücken selbst vorzuziehen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist der entsprechende Nachweis von den Bauherren zu erbringen.

6.0 Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- In den gekennzeichneten Bereichen sind für die entsprechenden Lärmgebiete die erforderlichen erweiternden Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (z.B. Außenbauweise I, DN 4100 bis 8-Spalle 4-er Außenbauweise II) im Baugenehmigungsverfahren vom Antragsteller nachzuweisen.
- Lärmpegelbereich IV: erf. R_wres = 40 dB
- Lärmpegelbereich V: erf. R_wres = 45 dB
- Lärmpegelbereich VI: erf. R_wres = 50 dB
- Für Flächen in den jeweiligen Lärmpegelbereichen kann das erf. R_wres des Außenraumes (s. 5 dB(A)) niedriger liegen als die o. Werte für Außenräume in Wohnungen.

7.0 Anschluss Fernwärme (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Für alle neu beantragten Nutzungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ein Anschluss- und Benutzungszwang an ein Blockheizkraftwerk (Fernwärme) festgesetzt.

8.0 Zuordnung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 0178A/I "Hoffmannstraße - südlicher Teil" zur Zuordnung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu den geplanten Eingriffen werden beibehalten.

9.0 Sichtdrecke

In den Sichtdrecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 4 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Einfließgräben, Hecken und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 Meter nicht überschreiten. Bäume sind auf 2,50 Meter astfrei zu halten.

Hinweise:

- 1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen als Aufgaben für nachfolgende Baugenehmigungsverfahren**
Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffbelastung
Die Flächen sind im Bebauungsplan als Flächen mit schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet. Die Flächen sind im Bebauungsplan als Flächen mit schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet. Die Flächen sind im Bebauungsplan als Flächen mit schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet. Die Flächen sind im Bebauungsplan als Flächen mit schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet. Die Flächen sind im Bebauungsplan als Flächen mit schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet. Die Flächen sind im Bebauungsplan als Flächen mit schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet. Die Flächen sind im Bebauungsplan als Flächen mit schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet. Die Flächen sind im Bebauungsplan als Flächen mit schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet. Die Flächen sind im Bebauungsplan als Flächen mit schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet. Die Flächen sind im Bebauungsplan als Flächen mit schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet. Die Flächen sind im Bebauungsplan als Flächen mit schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet. Die Flächen sind im Bebauungsplan als Flächen mit schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet. Die Flächen sind im Bebauungsplan als Flächen mit schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet. Die Flächen sind im Bebauungsplan als Flächen mit schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet. Die Flächen sind im Bebauungsplan als Flächen mit schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet. Die Flächen sind im Bebauungsplan als Flächen mit schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet. Die Flächen sind im Bebauungsplan als Flächen mit schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet. Die Flächen sind im Bebauung...
- 2. Öffentliche Verkehrsflächen**
Die Darstellung der Aufstellung der innerhalb der Straßenbegrenzungslinien liegenden Fläche hat lediglich hinweisenden Charakter.
- 3. Bereiche mit festgesetzten Schalldämm-Maßen** (s. auch textl. Festsetzung Nr. 6)
Da an einigen gekennzeichneten Flächen die Immissionsgrenzwerte der 16 BImSchV überschritten sein könnten, werden in diesen Gebäuden Maßnahmen zur Schalldämmung ergriffen, wobei motorisch betriebene Lüftungen außerhalb des Gebäudes bevorzugt werden sollen.
- 4. Verstöße gegen gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauONW**
Verstöße gegen die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 86 BauONW sind im Bebauungsplan als Verstöße gegen die gestalterischen Festsetzungen gekennzeichnet.
- 5. Kulturschichtliche Bodennutzung**
Wenn bei Erdarbeiten kulturschichtliche Bodennutzung oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 16 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege - hier: Amt für Lippisches Landesmuseum Detmold (Tel. 05231/9925-0, Fax 05231/9925-25) - anzuzeigen und die Entdeckungsstelle drei Wochen in unveränderter Zustand zu halten.
Vor Beginn der Erdarbeiten ist dem Lippischen Landesmuseum Detmold, Amieide 4, 32745 Detmold, Telefon 05231/9925-0, Fax 05231/9925-25, die zeitliche Möglichkeit einer archäologischen Voruntersuchung anzuzeigen.
- 6. Quellschutzverordnung**
Für den Plattenbereich findet die Quellschutzverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzflufen vom 16.07.1914 (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286 - 292) Anwendung, wonach hier die Zone III ad festgelegt wird. Danach unterliegen folgende Tatbestände einer Genehmigungspflicht:
 - Die Errichtung oder wesentliche Änderung von gewerblichen Anlagen jeder Art.
 - Bodenergriffe von mehr als 3 m unter Gelände
 - Das Lagern oder Ansameln von Wasser in offener oder geschlossener Form (insbesondere Röhre, Behälter u.ä.) in Anlagen mit einem Fassungsvermögen von insgesamt mehr als 20.000 l unterirdisch oder in einem Fassungsvermögen von 50.000 l oberirdisch, ist verboten.
 - Das Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund
 - Das vorübergehende Absenken des Grundwasserstandes von mehr als 3 m unter Gelände.
- 7. Kampfmittelräumdienst**
Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten veraltete Gegenstände oder außergewöhnliche Verunreinigungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Stadt, Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
- 8. Bodenaushub**
Gemäß § 4 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippa vom 29.05.2000 ist unbelasteter Boden so auszubauen, zwischen zu lagern und zu transportieren, des Versorgungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfällen zu vermeiden. Weiterhin soll Bodenaushub innerhalb des Plattenbereichs verhindert werden, soweit dies technisch möglich ist. Sollte dies nicht möglich sein, sollte gemäß Abs. 3 geprüft werden, inwieweit Bodenaushub über einen internen Kreislauf ausgeführt bei parallelen Baumaßnahmen zu vermeiden ist (Abwurf ist die Boden- und Bauschutt im NW unter der Hofmauerfläche, siehe Foto 05).
Alle Abgräbe und Nachfragen können auch kostenlos über die Gewerbeabfallberatung der Kreisverwaltung Lippa unter Tel. Nr. 05231/61472 oder 05231/61466 ergriffen oder vorhaben genehmigt werden.
Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des B-Planes verbracht werden kann, ist nach § 4 Kreisabfallverordnungs- und Abfallgesetz (KVA)G) bei der derzeitigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. In der Verwertung der Bodenaushub im Sinne des § 4 KVA)G) zu verfahren, ist im Material zu bezeichnen.
Bodenaushub ist unter dem EKA-Artikelnummer 170599D) „Bodenaushub, baggerter sowie Abfälle aus Bodenaushubanlagen mit schädlichen Verunreinigungen“ als besonders überwachtungsbedürftiger Artikel zu entsorgen. Die Vorgaben des KVA)G) sowie des unterliegenden Regelwerkes insbesondere die Verordnungen über Verwertungs- und Beseitigungspraxis (Nachweisverfahren) vom 10.09.1995 sind grundsätzlich zu beachten.
- 9. Ausbau des Fernwärmenetzes**
Beginn und Ablauf der Errichtungsmaßnahmen im Plattenbereich sollen der Deutschen Telekom, Niederlassung Minister, BZ 98 (Beckstraße Zugangsnetz) Herford, Maschstraße 11, in 32052 Herford, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
Vor Teilarbeiten über dem in unmittelbarer Nähe vor Anlagen der Deutschen Telekom ist es erforderlich, dass sich in Bauaufträgen vorher mit dem Projektbüro 30, Detmold, Rathenaustraße 28, 32102 Paderborn, Tel.: 05231/333307 über die Übernahme Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Nachrichtliche Umgrenzung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

--- unterirdische Hauptversorgungsleitungen (z.B. Fernwärme)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) d. F. der Bekanntmachung vom 1. März 2002 (GV NRW S. 20) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2002 (GV NRW S. 439)
- Planungsverordnung 1990 (PlanVO) d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1981 S. 58)
- Bauunterverordnungsverordnung (BauUVVO) d. F. der Bekanntmachung vom 23.11.1990 (BGBl. I S. 132) geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Bundesdenkmalgesetz (BImSchG) in der Neufassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
- Gesetz über die Umweltschadstoffbelastung (UUVG) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1050)
- Bundesbodenschutzgesetz; Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung -LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1999 (GV NRW S. 80) (GV NRW 7)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1999 (GV NRW S. 80) (GV NRW 7)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) d. F. der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. September 2002 (BGBl. I S. 302)
- Abfalldeklarations-NRW-Regel d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (V. S. 884-25.1) vom 02. April 1998 (MBl. Nr. 4) vom 02. Juli 1998 (S. 74)
- Eisenbahngesetz (EisenbG) in der Fassung der Bekanntmachung für Straßenbau, Kultur und Sport d. Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft u. d. Ministeriums für Bauwesen und Wohnen vom 07.05.1996 (MBl. NRW. Nr. 38 vom 07.05.1996, S.923)

Jeweils in der aktuell gültigen Fassung

Verfahren

Entwurf Stadtplanungsamt - Fassung vom 12.08.2004
Stadt Bad Salzflufen, den 12.08.2004 Amtsleiter: Winkler
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Katasternachweis

Die Darstellung des ausgewiesenen Zustandes innerhalb des Planungsbereiches stimmt bis auf Abgleich des Katasteramtes über dem Stadt Bad Salzflufen vom 26.11.2002 auf. Es wird beachtet, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung genehmigt werden ist. Stand der Kartierung/Grundlage von November 2002

Aufstellungsbeschluss