



STADT BAD SALZUFLEN

Bebauungsplan Nr. 0618 B "Kaninchenbusch" Ortsteile Schötmar und Holzhausen

Erläuterungen

Lage des Geltungsbereiches (s. Übersichtsplan):
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in den Ortsteilen Holzhausen und Schötmar zwischen der Heersefelderstraße im Süden und der Ostwestfalenstraße im Norden.

Gemarkung: Schötmar / Holzhausen
Größe des Geltungsbereiches: ca. 5,6 ha
Katastergrundlage: Kataster Maßstab 1:1000, Flur 26 Schötmar, Flur 1 Holzhausen, Stand: 16.02.2004

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und nach BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung:

SO Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

GRZ: 0,8 Grundflächenzahl-GRZ- (§ 16 (2) Nr.1 BauNVO)

H: 15,00 m max. zulässige Höhe (Firsthöhe bzw. Oberkante Dach) der baulichen Anlagen über vorhandenem Gelände (§ 16 (2) Nr.4 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Fläche

a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) (s. textliche Festsetzungen Nr. 3)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

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

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

6. Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und (6) BauGB)

Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b und (6) BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

unterirdische Hauptversorgungsleitung (s. Hinweise Nr. 7)

II. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

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

Sondergebiet - Zweckbestimmung "Messe" - gemäß § 11 BauNVO

Zulässig sind:

1. dem Messewesen dienende Anlagen wie Hallen für Fachmessen, Dauerausstellungen und Sonderausstellungen
2. der Messe zugeordnete Anlagen und Einrichtungen für Kongresse, Tagungen und Veranstaltungen
3. Schrank- und Speisewirtschaften in Verbindung mit den Nutzungen Nr. 1-2
4. den zugelassenen Nutzungen zugeordnete Büronutzungen

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO
2. Einzelhandelsbetriebe nur betriebsbezogen im Zusammenhang mit zulässigen Nutzungen gem. Nr. 1-2 bis max. 100 m² Geschossfläche
3. Wohnungen für Aufsichtsbereite und Betriebsinhaber und Betriebsleiter erst ab dem 1. OG gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO

2. Grundflächenzahl

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind die Grundflächen von Garagen, Stellflächen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb 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 (4) Satz 3 BauNVO ist nicht zulässig.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) 2 BauGB Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Abweichende Bauweise
In Abweichung von der offenen Bauweise sind auch größere Gebäudehöhen bis zu 50,00 m zulässig.

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

Festsetzungen gemäß § 1 a (3) BauGB
Zuordnung von Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen, die nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen können.

Die festgesetzten Baulflächen in einer Gesamtgröße von 56.610 m² erzeugen ein Kompensationsdefizit von insgesamt +130.530 WE. Auf die Flurstücke 242, 241, Flur 26, Gem. Schötmar und 375, Flur 1, Gem. Holzhausen entfallen -37.912 WE, auf das Flurstück 88, Flur 1, Gem. Holzhausen entfallen -92.618 WE.

Den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, wird eine von der Gemeinde bereitgestellte Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet. Bei der Kompensationsfläche handelt es sich um eine Waldfläche in der Gemarkung Wüsten, Flur 8, Flurstück 89 und Flurstück 91. Nadelwald soll in standortgerechten, heimischen Laubwald umgewandelt werden. Der vorhandene Laubwald muss erhalten werden.

Den Flurstücken 242, 241 und 375 wird eine Teilfläche der Ausgleichsfläche zur Kompensation in Höhe von 30.528 WE (14.778 m²), dem Flurstück 88 eine in Höhe von 89.210 WE (35.950 m²) zugeordnet.

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a

Begrünung von Stellplatzflächen
Für je 6 Stellplätze ist ein langlebiger einheimischer Laubbaum, Stammumfang mindestens 20 cm, gemessen 1 m über dem Wurzelstock, Hochstamm der Arten Ahorn, Eiche, Platane oder Linde zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume sind in einem offenen Pflanzbeet von mindestens 10 qm Größe zu pflanzen. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von 4 qm nachzuweisen. Abgängige Bäume sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Auf den festgesetzten Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Baumreihe mit standortgerechten Laubgehölzen (z.B. Ahorn, Eiche, Platane, Linde o.ä.) als Hochstämme, mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm bei einem Pflanzabstand von maximal 10,0 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumreihe sowie die Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einer mindestens zweireihigen, standortgerechten Unterpflanzung (z.B. Faldahorn, Hartfögel, Liguster, Weißdorn) zu versehen, bei einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und 1,0 m zwischen den Reihen. Erforderliche Grundstückszufahrten sind als Unterbrechung des Pflanzstreifens bis zu einer Breite von 6,50 m zulässig.

Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen. Vegetationstechnisch durchzuführende Maßnahmen haben entsprechend der DIN 18915 (Bodenarbeiten), 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten), 18917 (Rasen- und Saatarbeiten) und 18920 (Schutz von Bäumen) zu erfolgen.

6. Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b)

Zu schützende Bäume
Die im Plangebiet als zu erhalten festgesetzten Bäume sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen (DIN 18 920) zu schützen.

7. Maß der baulichen Nutzung/Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 und § 18 BauNVO

Maßstabend für die Gebäudehöhen ist die Gebäudeoberkante. Für den unteren Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche über NN maßgeblich.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

III. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

1. Dachgestaltung

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer

2. Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauO NRW sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 6 m (Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 12,00 m) über dem Gelände zulässig.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind sie nur zulässig, wenn sie
• an der Stätte der Leistung errichtet werden und nicht auf die B 239 und L 712n einwirken,
• nur als Einzelanlagen oder als Gruppe von max. 3 baugleichen Anlagen in räumlicher Beziehung (z.B. Gruppe von Fahnenmasten) errichtet werden,
• nur mit einer Höhe bis zu 6,00 m (Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 12,00 m) errichtet werden,
• in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen max.
1 Einzelanlage oder Gruppe - wie oben - je laufende 30,00 m Grundstücksfläche errichtet werden.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht und / oder innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben sind entlang der B 239 und L 712n unzulässig. Zur Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs müssen Beleuchtungsanlagen so installiert werden, dass keine Blendwirkungen hiervon ausgehen.

3. Einfriedigungen

Entlang der im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind genehmigungspflichtige Einfriedigungen mit einer Höhe von über 1 m
• nur als Metallgitterzäune oder Mauer und
• max. bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig
Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind durchgängige Einfriedigungen als Maschendrahtzäune/ Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

Hinweise:

1. 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: Lippsches Landesmuseum Detmold (Tel. 05231/9925-0, Fax 05231/9925-25) - anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten. "Vor Beginn der Erdarbeiten ist dem Lippschen Landesmuseum Detmold, Ameide 4, 32745 Detmold, Telefon 05231/9925-0, Fax 0521/9925-25, die zeitliche Möglichkeit einer archäologischen Voruntersuchung einzuräumen."

2. Kampfmittelräumdienst

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Vorfälle auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staat. 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 Massenaushub bei parallelen Baumaßnahmen zu verwerten ist (Abrufbar ist die Boden- und Bauschuttbörse NRW unter der Internet-Adresse: www.abfall.de). Alle Angebote und Nachfragen können auch kostenlos über die Gewerkeabfallberatung der Kreisverwaltung Lippe unter dem Tel. Nr. 05231/62-672 und 62-665 eingegeben oder vorhandene Angebote oder Nachfragen abgefragt 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 den neuen Abfallstichnummern der AVV wie folgt zuzuordnen:

- 170503 für „Boden und Steine, die gefährliche Stoffe enthalten“
- 170505 für „Baggergut, das gefährliche Stoffe enthält“
- 191301 für „feste Abfälle aus Sanierungen von Böden, die gefährliche Stoffe enthalten“

Er ist als besonders überwachungsbedürftiger Abfall, im Sinne des § 41 (1) Satz 1 und (3) Nr. 1 KrW/AbfG zu entsorgen.
Die Vorgaben des KrW/AbfG sowie des untergesetzlichen Regelwerkes insbesondere die Verordnungen über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung - NachwV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2002 (BGBl. I S. 2374) in der z.Zt. geltenden Fassung sind grundsätzlich zu beachten.

Das Einbringen von Bodenaushub in die als Grünflächen (öffentlich und privat) festgesetzten Grundstücksbereiche ist unzulässig.

4. Telekommunikationsanlagen

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, T-Com. Zur Vermeidung von Störungen an T-Kablen werden Bauformen angewiesen, aktuelle Bestandspläne rechtzeitig vor Aufnahme von Arbeiten beim Produktionsbüro 14, Bielefeld, Beckhausstraße 36, Telefon 0521/6678124 zu erfragen.

5. Quellschutzgebietsverordnung

Für das Plangebiet findet die Quellschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16.07.1974 (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974 S. 286-292) Anwendung. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Zone III b (QSG III b) festgelegt. Weitere Einzelheiten sind der Quellschutzgebietsverordnung zu entnehmen.

6. Verstöße gegen gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

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

7. Unterirdische Versorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich südlich entlang der L 712 n (Ostwestfalenstraße) die Erdgasförmige MDAL (Mitte-Deutschland-Anbindungsleitung). In beiderseitigem Abstand von 4 m ab Leitungssache zu der Ferngasleitung darf kein Gebäude errichtet werden oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Ferngasleitung gefährden könnten. Das Plangebiet wird weiterhin von der Erdgasdruckleitung AL-Hameln gepulvert. In beiderseitigem Abstand von 2 m ab Leitungssache zu der Erdgasdruckleitung darf kein Gebäude errichtet werden oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Erdgasleitung gefährden könnten. Beide Erdgasdruckleitungen befinden sich im Eigentum der WINGAS GmbH & Co. KG mit Sitz in Kassel. Netzbetreiber ist die WINGAS TRANSPORT GmbH & Co. KG. Planungen in diesem Bereich sind für beide Leitungen mit der WINGAS GmbH, Abt. GNTT, Friedrich-Eberstr. 160, in 34119 Kassel, Tel. 0561-3010 abzustimmen. Die Zugänglichkeit der beiden Erdgasleitungen für WINGAS muss auch in Zukunft jederzeit gewährleistet bleiben.

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)
- Planzeichenverordnung 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. 266), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2008 (Gv. NRW, S. 64)
- 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)

Jewells in der aktuell gültigen Fassung

Verfahren

Entwurf Fachdienst Stadtplanung und Umwelt
Fassung vom 07.04.2009
Stadt Bad Salzuflen, Fachdienstleiter: gez. Reeker
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Katasternachweis

Die Darstellung des augenblicklichen Zustandes innerhalb des Plangebietes stimmt 1:1 mit auf (abgelesen mit dem Katasternachweis über). Die mit einem (*) gekennzeichneten Gebäude sind nachträglich übernommen und im Kataster noch nicht nachgewiesen.

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Stand der Kartengrundlage vom Februar 2004

Aufstellungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Bad Salzuflen vom 28.03.2006 aufgestellt worden.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 30.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 18.02.2009 bis 17.03.2009 einschließlich, öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 10.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Anregungen am 13.05.2009 als Satzung beschlossen worden.

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 27.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzuflen, den 04.08.2009



STADT BAD SALZUFLEN

Fachdienst Stadtplanung und Umwelt

Bebauungsplan Nr. 0618 B "Kaninchenbusch" Ortsteile Schötmar und Holzhausen



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