

0607

Text

zum Bebauungsplan Nr. 0607 "Gewerbegebiet Alt-Sylbach" der Stadt Bad Salzuflen, Gemarkung Holzhausen, Flur 3 und 9

I. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

§§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGB1. I S. 341)

§ 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV. NW. S. 96) in Verbindung mit § 4 der I. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29. November 1960 (SGV. NW. 231) in der Fassung vom 21. April 1970 (GV. NW. 1960 S. 433; 1970 S. 299) und des § 9 (2) BBauG.

II. Art der baulichen Nutzung

GE Gebiet

~~In diesem Baugebiet sind Gewerbebetriebe gemäß § 8 BauNVO zugelassen.~~

Gestanden gem Gew RP v. 14.8.74

~~Notwendige KFZ-Einstellplätze sind in ausreichender Zahl auf den Grundstücken nachzuweisen und auszubauen.~~

Abweichend von § 22 Abs. 2 der BauNVO sind innerhalb der offenen Bauweise auch Baukörper über 50 m Länge zulässig.

- Dachform beliebig
- Dacheindeckung Als letzte Lage darf keine schwarze Dachpappe oder Wellblech verwendet werden
- Baukörperstellung Beliebig innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen
- ~~Farbgestaltung Die Außenwände sind in hellen Farben zu halten~~
- Einfriedigung Zulässig sind lebende Hecken oder Maschendraht in lebender Hecke

III. Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Angaben des Bebauungsplanes.

IV. Flächen für den Verkehr

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind durch dicke Linien mit grüner Begleitlinie dargestellt.

Soweit Grenzzeichen bei Bauarbeiten entfernt werden, sind diese auf Kosten des Verursachers amtlich herzustellen. Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs von über 0,70 m Höhe bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen. Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 BBauG) sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen. Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbaubestimmungen des § 9 Abs. 1-5 FStrG nicht/ (§ 9 Abs. 7 FStrG § 25 Abs. 3 Satz 1 LStrG nicht/ (§ 25 Abs. 3 Satz 2 LStrG)).

V. Grünflächen

Außer den im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen sind alle nicht überbaubaren Flächen außer Verkehrsflächen als Rasenflächen mit einzelnen Bepflanzungsgruppen anzulegen. ~~Die Bepflanzung und Bepflanzung muß sofort nach der Bebauung der Grundstücke erfolgen.~~

Vorhandene Waldflächen, Waldränder und Einzelbäume sind zu erhalten. Einzelner Baumbestand, sofern er aus landschaftsplanerischer Hinsicht erhaltenswert ist, darf nur dann ausnahmsweise entfernt werden, wenn die Beseitigung zur Errichtung der Baukörper, zu ihrer Belichtung und Besonnung notwendig ist.

Die im Bebauungsplan geforderten Grünflächen sind nach einem Gartengestaltungsplan anzulegen. Sie müssen sich dem Landschaftsbild harmonisch anpassen.

Dieser Plan ist dem Bauantrag beizufügen und muß folgende Eintragungen enthalten:

- a) Vorschläge zur Bepflanzung, die dem Landschaftsbild angepaßt sein muß,
- b) Darstellung der Einfriedigung und Eingänge im Grundriß und in der Höhenlage,

c) alle fertigen Gebäudehöhen bezogen auf die Straßenhöhe, Höhen der Gebäudesockel und Eingänge der Gebäude.

~~Die Rohbau- und Gebrauchsabnahme wird nur erteilt, wenn die gärtnerischen Anlagen des Grundstücks nach dem genehmigten Bepflanzungsplan angelegt sind.~~ Die Anlagen sind laufend zu pflegen und eingegangene Gehölze durch neue zu ersetzen.

Die Gewerbeflächen gleich welcher Art sind mit einer privaten Eingrünung zu versehen, die in ihrer Ausdehnung der Größe der Betriebe anzupassen sind.

Bei Grundstücken bis zu 3000 qm Größe ist an der Grenze ein mind. 4 m breiter Gehölzstreifen aus geeigneten Sträuchern und Bäumen anzulegen. Bei Grundstücken von 3000 - 8000 qm muß der Gehölzstreifen mind. 6 m betragen und bei über 8000 qm mind. 8 m. Außer den Gehölzstreifen sind auf jedem Grundstück noch einige Gehölz- und auch Baumgruppen vorzusehen. Die im Bebauungsplan eingetragenen Grünflächen sind in der im Plan vorgesehenen Breite anzulegen.

Auch bei den Einstellplätzen sind Baumpflanzungen mit vorzusehen.

VI. Weitere Festsetzungen

Versorgungsanlagen

Alle Bauflächen sind an das Kanalnetz anzuschließen. Die erforderlichen Kanäle sind vor der Bebauung der Grundstücke fertigzustellen. Kläranlagen, Abwassersammelgräben oder Sickerschächte sind nicht zugelassen.

Biologisch nicht zu reinigendes gewerbliches Abwasser ist in betriebseigenen Anlagen zu behandeln und schadlos zu beseitigen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer ist ein besonderer Antrag zu stellen.

Die Quellenschutzverordnung für das gemeinsame Quellenschutzgebiet Bad Oeynhausien - Bad Salzuflen ist zu beachten.

Die Versorgung mit Brauch- und Trinkwasser ist durch Anschluß an das Versorgungsnetz sicherzustellen.

Notwendige Umspannstationen und Gasreglerschränke sind innerhalb der Gebäude zu planen.

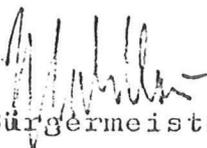
Mülltonnen dürfen nicht sichtbar aufgestellt werden.

VII. Planungswidrigkeiten

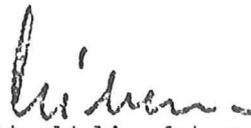
Verstöße gegen die gemäß § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 101 (1) 1 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Bad Salzuflen, den 16.10.1973

Stadt Bad Salzuflen


Bürgermeister




Stadtdirektor



rot = Ergänzung des Textes nach Ratsbeschuß vom 3.4.1974

GE/N: In diesem Baugebiet sind Gewerbebetriebe gem. § 8 Abs. 4 BauNVO zugelassen. Diese Einschränkung soll den Schutz der Wohnbevölkerung auf den angrenzenden Wohngrundstücken dienen. Deshalb sind auf den gewerblich genutzten Grundstücken solche gestalterischen und baulichen Maßnahmen sowie Nutzungsmaßnahmen (z.B. Lage von Produktionshallen, Lager und Verwaltung) zu treffen bzw. Einschränkungen erforderlich, die die Auswirkung von den gewerblichen Grundstücken auf die angrenzenden Wohngrundstücke über das zumutbare Maß hinaus verhindern.

Bauwerke, die innerhalb der Baubeschränkungszone der 220 KV-Leitung errichtet werden sollen, sind bezüglich ihrer Begrenzung mit der Preußischen Elektrizität AG Hannover abzustimmen. Der Baunbewuchs darf maximal die Höhe von 4,50 m und an Straßen von 2,50 m nicht überschreiten.

Die Einfriedigungen an den Straßenseiten sind hinter den vorgesehenen Grünanlagen zu errichten.

Als Begrenzung zur Verkehrsfläche sind nur Rasenkantensteine zugelassen.

Das Lagern von Materialien und das Abstellen von Fahrzeugen ist in gesamten Bereich zwischen den vorderen Baugrenzen und den Verkehrsflächen ausgeschlossen.

Auf den Vorgartenflächen sind höchstens 2 Überfahrten zulässig.

Die

Die gärtnerischen Anlagen der Grundstücke nach dem genehmigten Pflanzungsplan sind spätestens 1 Jahr nach erfolgter Schlußabnahme fertigzustellen. Die Abstimmung und Abnahme erfolgt durch die städtische Gartenabteilung.

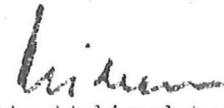
Werbeanlagen bis zu einem Abstand von 40,00 m vom befestigten Fahrbahnrand der B 239 nicht unzulässig.

Bad Salzuflen, den 26.4.1974

Stadt Bad Salzuflen


Bürgermeister




Stadtdirektor

f) Bebauungsplan Nr. 0607 "Gewerbegebiet Alt-Sylbach";
hier: Festlegung des Abstandes von Einfriedigungen zur
Straßengrenze

Nach längerer Diskussion wird einhellig die Ansicht vertreten, die Einfriedigung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich zu verlangen. Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zulässig. Der Mindestabstand der Einfriedigung zur Straßengrenze soll jedoch 2 m bei einer maximalen Zaunhöhe von 1,50 m betragen.

Der Bauausschuß stimmt einstimmig der Einfriedigung des Grundstückes Diekmann im Gewerbegebiet Alt-Sylbach mit einer Zaunhöhe von 1,50 m sowie einem Abstand der Einfriedigung von 2 m zur Straßengrenze zu.