

Textliche Festsetzungen und Hinweise**I Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB****1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Urbanen Gebiete I und II werden gemäß § 1 (4) bis (9) BauNVO wie folgt gegliedert:

Urbanes Gebiet I (MU I)
(§ 6a BauNVO)Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe (zentrenrelevante Sortimente gemäß „Bad Salzufler Liste“ (Anlage 1) ausschließlich als Randsortimente bis zu 10 % der Verkaufsfläche der einzelnen Einzelhandelsbetriebe)
- Schank- und Speiswirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Bad Salzufler Liste“ (Anlage 1) über 10 % der Verkaufsfläche der einzelnen Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen

Urbanes Gebiet II (MU II)
(§ 6a BauNVO)Zulässig sind:

- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Einzelhandelsbetriebe (zentrenrelevante Sortimente gemäß „Bad Salzufler Liste“ (Anlage 1) ausschließlich als Randsortimente bis zu 10 % der Verkaufsfläche der einzelnen Einzelhandelsbetriebe),
- Schank- und Speiswirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

Nicht zulässig sind:

- Wohngebäude
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Bad Salzufler Liste“ (Anlage 1) über 10 % der Verkaufsfläche der einzelnen Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Zulässige Grundfläche (GRZ)
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen ist nicht zulässig.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise wird im gesamten Plangebiet als offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

4. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO über 30 m³ umbauter Raum sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Stellplätze sind zusätzlich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.3 Die Nutzung von Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen als zusätzliche Stellplatzfläche ist direkt ab Straßenbegrenzungslinie zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.1 Rodung und Räumung von Vegetationsflächen sowie Abbruch- und Umbauarbeiten sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle unvermeidbarer Flächeninanspruchnahmen außerhalb dieses Zeitraums ist in Ausnahmefällen durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen und Gebäuden, nur durchgeführt wird, wenn diese frei von einer Quartiernutzung sind.

Bei Rodung und Räumung von Vegetationsflächen sowie Abbruch- und Umbauarbeiten von baulichen Anla-

gen, in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, muss eine umweltfachliche Baubegleitung sicherstellen, dass die bauliche Anlage bzw. die Vegetation nicht von Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder als Quartier genutzt werden.

5.2 Vorgärten sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Zuwegungen benötigt werden, flächig zu begrünen und mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Der Vorgarten umfasst die Fläche zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen bis zur vorderen Baugrenze.

5.3 Beleuchtungen sind insektenschonend auszuführen:

Die Lampen und Leuchtmittel müssen von der Temperatur und von der Farbtemperatur insektenfreundlich sein.

Außenleuchten sind mit geschlossenem Gehäuse abzuschirmen.

5.4 Stellplatzflächen sind flächenhaft zu begrünen. Für je angefangene 5 Stellplätze ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mindestens 20 cm), der Arten Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eiche (*Quercus robur*), Spitzahorn (*Acer platanoides*) oder Winterlinde (*Tilia cordata*) zu pflanzen fachgerecht zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Bäume sind in einem offenen Pflanzbeet von mindestens 10 qm Größe zu pflanzen. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von 6 qm nachzuweisen.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§9 (1) 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche erfolgt zugunsten der Anlieger.

**II Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4)
BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018**

1. Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen und Hecken bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig.

2. Werbeanlagen

- 2.1 Es sind nur parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbung) mit einer maximalen Schriftgröße von 0,40 m zulässig. Sie haben von den Gebäudekanten mindestens 1,25 m Abstand zu halten.
- 2.2 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- 2.3 Blink-, Wechsel-, oder Reflexbeleuchtung ist nicht zulässig.

III Hinweise

1. Kulturgeschichtliche Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

2. Kampfmittelräumdienst

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

3. Bodenaushub

Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebietes verbraucht werden kann, ist gemäß § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 vorrangig stofflich zu verwerten. Dies kann über die Boden- und Bauschuttbörse

NRW erfolgen (Internet-Adresse www.alois-info.de).

Belasteter Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Dabei sind die Vorgaben des KrWG sowie dessen untergesetzlichen Regelwerke, insbesondere die Verordnungen über Verwertungs- und Entsorgungsnachweise (Nachweisverordnung) vom 20.10.2006 in der derzeit gültigen Fassung zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorhandene Schwarzdecke im Bereich der Sylbacher Straße im Bereich des Bahnhofes und ihr Unterbau für den offenen Einbau nicht geeignet sind. Diese Materialien müssen, sobald sie ausgehoben werden, einer abfallrechtlichen Bewertung unterzogen werden.

4. Verstöße gegen gestalterische Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW

Verstöße gegen die gestalterischen Festsetzungen NRW stellen gemäß § 86 BauO eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann (gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW).

5. Schutzmaßnahmen während der Bauphase

Baumaßnahmen jedweder Art haben die DIN 18920 zum „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ sowie die Standards der RAS-LP-4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (liegen im Fachdienst Stadtplanung und Umwelt der Stadt Bad Salzuflen zur Einsicht bereit) zu beachten.

6. Quellenschutzgebiet

Für das Plangebiet fand bis 2014 die Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausens – Bad Salzuflen vom 16.07.1974 Anwendung (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286 - 292), wonach hier die Zone IIIb festgelegt war. Es befindet sich aktuell eine Novellierung der Quellenschutzgebiete in Aufstellung. Dementsprechend werden bei der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen die Belange des Quellenschutzes zu berücksichtigen sein.

IV Planaufhebung

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 0621 „Bahnhof Sylbach“, Ortsteil Holzhausen wird der Bebauungsplan Nr. 0607 „Gewerbegebiet Alt-Sylbach“, Ortsteil Holzhausen, soweit dieser vom Bebauungsplan Nr. 0621 „Bahnhof Sylbach“ überdeckt wird, aufgehoben.

Anlage 1 der textlichen Festsetzungen**Sortimentsliste der Stadt Bad Salzuflen („Bad Salzufler Liste“), Stand Juli 2011**

| Kurzbezeichnung Sortiment | Nr. nach WZ 2008ⁱ | Bezeichnung nach WZ 2008 |
|--|-------------------------------------|--|
| Periodischer Bedarf/ nahversorgungsrelevante Sortimente | | |
| Blumen | aus 47.76.1 | Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Blumen) |
| Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie | 47.75 | Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln |
| Nahrungs- und Genussmittel | 47.2 | Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen) |
| Pharmazeutische Artikel (Apotheke) | 47.73 | Apotheken |
| Zeitungen/ Zeitschriften | 47.62.1 | Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen |
| Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere | aus 47.76.2 | Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren |
| Aperiodischer Bedarf/ zentrenrelevante Sortimente | | |
| Augenoptik | 47.78.1 | Augenoptiker |
| Bekleidung | 47.71 | Einzelhandel mit Bekleidung |
| Briefmarken/ Münzen | 47.78.3 | Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Briefmarken und Münzen) |
| Bücher | 47.61 47.79.2 | Einzelhandel mit Büchern Antiquariate |
| Computer (PC-Hardware und - Software) | 47.41 | Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software |
| Elektrokleingeräte | aus 47.54 | Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen) |
| Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör | 47.78.2 | Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker) |
| Glas/ Porzellan/ Keramik | 47.59.2 | Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren |
| Haus-/ Bett-/Tischwäsche | aus 47.51 | Einzelhandel mit Textilien (darunter NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche) |
| Hausrat | aus 47.59.9 | Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. ⁱⁱ (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen a. n. g.) |
| Heimtextilien/ Gardinen | aus 47.53 aus 47.51 | Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. Ä.) |
| Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche | aus 47.51 | Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähmaschinen, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarne, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien) |
| Medizinische und orthopädische Kleingeräte | 47.74 | Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit medizinisch orthopädischen Kleingeräten, z. B. Bandagen, Orthesen, Inkontinenzartikel,...) |
| Musikinstrumente und Musikalien | 47.59.3 | Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien |
| Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf | 47.62.2 | Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln |

| | | |
|---|--|---|
| Schuhe, Lederwaren, Reisegepäck | 47.72 | Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren |
| Spielwaren | 47.65 | Einzelhandel mit Spielwaren |
| Sport- und Campingartikel (inkl. Sportbekleidung) | aus 47.64.2 | Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote) |
| Telekommunikationsartikel | 47.42 | Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten |
| Uhren/ Schmuck | 47.77 | Einzelhandel mit Uhren und Schmuck |
| Unterhaltungselektronik | 47.43 47.63 | Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern |
| Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände | 47.78.3 aus 47.59.9 | Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen und Geschenkartikeln) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. ⁱⁱⁱ . (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren) |
| Aperiodischer Bedarf/ nicht zentrenrelevante Sortimente | | |
| Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne | 47.52 aus 47.53 aus 47.59.9 aus 47.78.9 | Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel) Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore) Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz) |
| Bettwaren | aus 47.51 | Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren) |
| Boote | aus 47.64.2 | Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Boote) |
| Erotikartikel | im WZ nicht definiert | Betriebstypologisch hinreichend konkret von anderen Sortimenten abgrenzbar, Einordnung an der Zielgruppe orientiert. |
| Elektro Großgeräte | aus 47.54 | Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektro Großgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen) |
| Fahrräder und Zubehör | 47.64.1 | Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör |
| Gartenartikel (ohne Gartenmöbel) | aus 47.59.9 aus 47.52.1 | Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten) Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g. (daraus NUR: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten) |
| Kraftfahrzeugzubehör | 45.32 | Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör |
| Kinderwagen | aus 47.59.9 | Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen) ^{iv} |
| Leuchten/ Lampen | aus 47.59.9 | Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten) |
| Möbel (inkl. Garten und Campingmöbel) | 47.59.1 aus 47.79.1 | Einzelhandel mit Wohnmöbeln (einschließlich Campingmöbel) Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (daraus NUR: Einzelhandel mit Antiquitäten) |
| Medizinische und orthopädische Großgeräte | 47.74 | Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit medizinisch orthopädischen Großgeräten, z. B. Gehhilfen, Rollatoren, Rollstühle, Duschsitze,...) |
| Motorradzubehör | 45.40 | Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör |
| Pflanzen/ Samen | 47.76.1 | Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen) |
| Reitsportartikel (Sattel, Halfter, Trensen, etc.) | aus 47.64.2 | Einzelhandel mit Sportartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Reitsportartikeln wie Sätteln, Halftern und Trensen) |
| Teppiche (Einzelware) | 47.53 aus 47.79.1 | Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern) Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (daraus NUR: Einzelhandel mit antiken Teppichen) |
| Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln | aus 47.78.9 | Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) |

| | | |
|--|-------------|---|
| | aus 47.64.2 | Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf) |
| Einzelhandel anderweitig nicht genannt (a. n. g.)* | aus 47.78.9 | Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Non-Food-Waren a. n. g.) |

Quelle: Stadt + Handel auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2011

- * umfasst als Auffangkategorie mögliche weitere Sortimente, die sich nicht den oben genannten Sortimentsgruppen zuordnen lassen

ⁱ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008

ⁱⁱ a. n. g. = anderweitig nicht genannt

ⁱⁱⁱ a. n. g. = anderweitig nicht genannt

^{iv} Die Zuordnung zu Haushaltsgegenständen begründet sich aus der Überleitung des WZ 2003 zum WZ 2008