

## **Bebauungsplan Nr. 0248 "Daimlerstr./Benzstr." Ortsteil Schötmar**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Fassung vom 19. Januar 2009

### **Textliche Festsetzungen und Hinweise**

#### **I. Textliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB**

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

###### **1.1 Sondergebiet - Zweckbestimmung "Messe" - gemäß § 11 BauNVO**

###### Zulässig sind:

1. dem Messewesen dienende Anlagen für Fachmessen, Dauerausstellungen und Sonderausstellungen
2. der Messe zugeordnete Nutzungen für Kongresse und Tagungen sowie sonstige Großveranstaltungen (Publikumsveranstaltungen)
3. Schank- und Speisewirtschaften in Verbindung mit den Nutzungen Nr. 1-2
4. den zugelassenen Nutzungen zugeordnete Büronutzungen

###### Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Einzelhandelsbetriebe nur betriebsbezogen im Zusammenhang mit zugelassenen Nutzungen gem. Nr. 1-2 bis max. 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche für nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Bad Salzufler Liste“ (siehe Pkt. 1.3)
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter erst ab dem 1. OG gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

###### Nicht zulässig sind:

Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Anlagen in einer Tiefe von 40 m entlang der B 239

##### **1.2 Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO**

###### **1.2.1 Gewerbegebiet GE-1**

Das GE-1 -Gebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt:

###### Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
3. Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
4. Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

###### Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter erst ab dem 1. OG (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Schank- und Speisewirtschaften (Imbissstuben) bis max. 50 m<sup>2</sup> Geschossfläche
- Einzelhandelsbetriebe bis max. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, wenn sie betriebsbezogen, im Zusammenhang mit sonstigen auf dem Grundstück zugelassenen gewerblichen Nutzungen sind für nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Bad Salzufler Liste“ (siehe Pkt. 1.3)

###### Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- sonstige Einzelhandelsbetriebe
- Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Anlagen in einer Tiefe von 40 m entlang der B 239

### 1.2.2 Gewerbegebiet GE-2

Das GE-2 -Gebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt:

#### Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
3. Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
4. Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

#### Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter erst ab dem 1. OG (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Schank- und Speisewirtschaften (Imbissstuben) bis max. 50 m<sup>2</sup> Geschossfläche
- Einzelhandelsbetriebe bis insgesamt max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Baugebiet, wenn sie betriebsbezogen, im Zusammenhang mit sonstigen auf dem Grundstück zugelassenen gewerblichen Nutzungen sind für nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Bad Salzufler Liste“ (siehe Pkt. 1.3)

#### Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten (§8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- sonstige Einzelhandelsbetriebe

### 1.2.3 Gewerbegebiet GE-3

Das GE-3 -Gebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt:

#### Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
3. Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
4. Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

#### Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Schank- und Speisewirtschaften (Imbissstuben) bis max. 50 m<sup>2</sup> Geschossfläche
- Einzelhandelsbetriebe bis max. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, wenn sie betriebsbezogen, im Zusammenhang mit sonstigen auf dem Grundstück zugelassenen gewerblichen Nutzungen sind für nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Bad Salzufler Liste“ (siehe Pkt. 1.3)

#### Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten (§8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- sonstige Einzelhandelsbetriebe
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Anlagen in einer Tiefe von 40 m entlang der B 239

### 1.3 Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten bei Einzelhandelsnutzungen „Bad Salzufler Liste“

#### Periodischer Bedarf/nahversorgungs-relevante Sortimente

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

## 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 - 20 BauNVO

### Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 16-21 BauNVO

Gemäß § 19 Abs. 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 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist nicht zulässig. Die als private Grünflächen festgesetzten Flächen entlang der hinteren Grundstücksgrenzen können auf eine Berechnung der GRZ mit angerechnet werden.

### Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 und § 18 BauNVO

Maßgebend für die Gebäudehöhen ist die Gebäudeoberkante.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch technisch bedingte Dachaufbauten in untergeordnetem Flächenumfang z. B. für Maschinenräume, Fahrstühle, lufttechnische Anlagen und dergleichen um max. 3,00 m ist zulässig.

Ausnahmsweise können in den SO- und den GE-Gebieten Werbeanlagen zugelassen werden, die die zulässige Gebäudehöhe um max. 2,50 m überragen.

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

### Bauweise gem. § 22 BauNVO

Abweichende Bauweise:

In Abweichung von der offenen Bauweise sind auch größere Gebäudelängen als 50,00 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

#### **4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 a BauGB**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (private Grünflächen) unterliegen einer Bindung für Bepflanzung und sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit von neuen Bauwerken gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

##### **Pflanzfläche 1 - Vorgärten (VG)**

Als Vorgartenflächen sind in den SO- und GE- Gebieten mindestens 5,00 m breite Grundstücksstreifen (gemessen von der Straßenbegrenzungslinie) zu der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Diese Bindung für Bepflanzung gilt nicht für notwendige Grundstückszuwegungen bis max. 12,00 m Breite.

In den Vorgartenflächen ist entlang der öffentlichen Verkehrsstraßen auf je 10,00 lfdm Grundstück ein standortgerechter Laubbaum - Baumart Spitzahorn, Hochstämme, Stammumfang mind. 20 cm - zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die genauen Baumstandorte sind auf die Grundstückszufahrten abzustimmen.

##### **Pflanzfläche 2 - äußere Eingrünung als Schutz- und Trenngrün (ST)**

Der äußere mit einem Pflanzgebot belegte Randbereich der Gewerbe- und Sondergebiete ist in der im Plan festgesetzten Mindestbreite mit heimischen und standortgerechten Landschaftsgehölzen und Laubbäumen im Pflanzverband von 1,00 m x 1,00 m gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

##### **Eingrünung der Stellplätze**

Auf je 6 ebenerdige Stellplätze ist unabhängig von der Beschaffenheit der Oberfläche zusätzlich ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 6 m<sup>2</sup> vorzusehen, die mit heimischen Bodendeckern wie z. B. Efeu oder Raseneinsaat zu begrünen ist.

Ausnahmen von den festgesetzten Bepflanzungen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden, wenn auf dem jeweiligen Grundstück gleichwertiger Ersatz geleistet wird.

##### **Pflanzliste**

Standortgerechte Laubbäume im Sinne der Pflanzgebote sind zum Beispiel Ahorn, Birke, Eiche, Esche, Buche, Hainbuche mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm. Standortgerechte Landschaftsgehölze sind z.B. heimischer Hartriegel, Haselnuss, Feldahorn, Hainbuche, Faulbaum, Wildrose, Weide, Heckenkirsche.

#### **5. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen (örtliche Bauvorschriften) gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW**

##### **Einfriedungen:**

Entlang der im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind genehmigungspflichtige Zäune mit einer Höhe von über 1,00 m nur als Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind durchgängige Einfriedungen als Maschendrahtzäune/Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,50m zulässig.

##### **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 nicht auf die B239 und L712n einwirken und

- an der Stätte der Leistung errichtet werden,
- 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 der L 712n unzulässig. Zur Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs müssen Beleuchtungsanlagen so installiert werden, dass keine Blendwirkungen hiervon ausgehen.

#### **Zulässigkeit von Sammelwerbeanlagen**

In allen Baugebieten können ausnahmsweise in den Bereichen der Hauptzufahrtsstraßen Sammelwerbeanlagen als Hinweisschilder auf vorhandene Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet Daimlerstraße/ Benzstraße (Werbung an der Stätte der Leistung) auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zugelassen werden, soweit dies mit verkehrlichen Belangen vereinbar ist. Die Höhe ist beschränkt auf maximal 3,0 m über Straßenhöhe. Die Fläche einer Sammelwerbeanlage darf 6 qm nicht überschreiten.

### **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; Lippisches Landesmuseum Detmold (Tel. 05231/9925-0, Fax 05231/9925-25) - anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten. Darüber hinaus ist vor Beginn der Erdarbeiten dem Lippischen Landesmuseum Detmold, Ameide 4, 32745 Detmold, Telefon 05231/9925-0, Fax 0521/9925-25, die zeitliche Möglichkeit einer archäologischen Voruntersuchung einzuräumen.

#### **2. Quellenschutzverordnung**

Für den Planbereich findet die Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16.07.1974 (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286 - 292) Anwendung, wonach hier die Zone III b festgelegt wurde.

#### **3. Kampfmittelräumdienst**

Auf Basis der zur Zeit vorhandenen Unterlagen wurde festgestellt, dass hinsichtlich der Fläche des Plangebietes keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vorliegt. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (keine Bombenabwürfe, 2 Schützenlöcher) kann eine derzeit nicht erkennbare Kampfmittelbelastung der Fläche aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es wird die Anwendung der Technischen Regel TR-KB-NRW-Nr. 1 - Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr - empfohlen. Eine systematische Oberflächendetektion im Bereich der im Plan gekennzeichneten Schützenlöcher ist erforderlich.

Zur Abstimmung weiterer Maßnahmen wird darum gebeten, sich frühzeitig vor einer Nutzungsänderung beim Kampfmittelräumdienst, Fax. 05231-712211 zu melden.

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

#### **4. 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 Massenaus-

gleich bei parallelen Baumaßnahmen zu verwerten ist (Abrufbar ist die Boden- und Bauschuttbörse NRW unter der Internet-Adresse: [www.alois.de](http://www.alois.de) <<http://www.alois.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 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 Abfallschlüsselnummern 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.

## **5. Telekommunikationsanlagen**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, T-Com. Zur Vermeidung von Störungen an T-Kabeln werden Baufirmen angewiesen, aktuelle Bestandspläne rechtzeitig vor Aufnahme von Arbeiten beim Produktionsbüro 14, Bielefeld, Beckhausstraße 36, Telefon 0521/5678124 zu erfragen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH und der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Produktionsbüro Bielefeld, Philipp-Reis-Platz 1, 33602 Bielefeld, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

## **6. Erdgaspipeline**

Das Plangebiet wird von der Erdgashochdruckleitung AL-Hameln gequert. Die Leitung wird von der Wingas GmbH, Kassel, genutzt. In beiderseitigem Abstand von 2 m ab Leitungssachse zu der Erdgashochdruckleitung darf kein Gebäude errichtet werden oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Erdgasleitung gefährden könnten. Planungen in diesem Bereich sind mit der WINGAS GmbH, Abt. GNT/T, Friedrich-Ebertstr. 160, in 34119 Kassel, Tel. 0561-3010 abzustimmen. Die Zugänglichkeit der Erdgasleitung für WINGAS muss auch in Zukunft jederzeit gewährleistet bleiben.

## **7. 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.