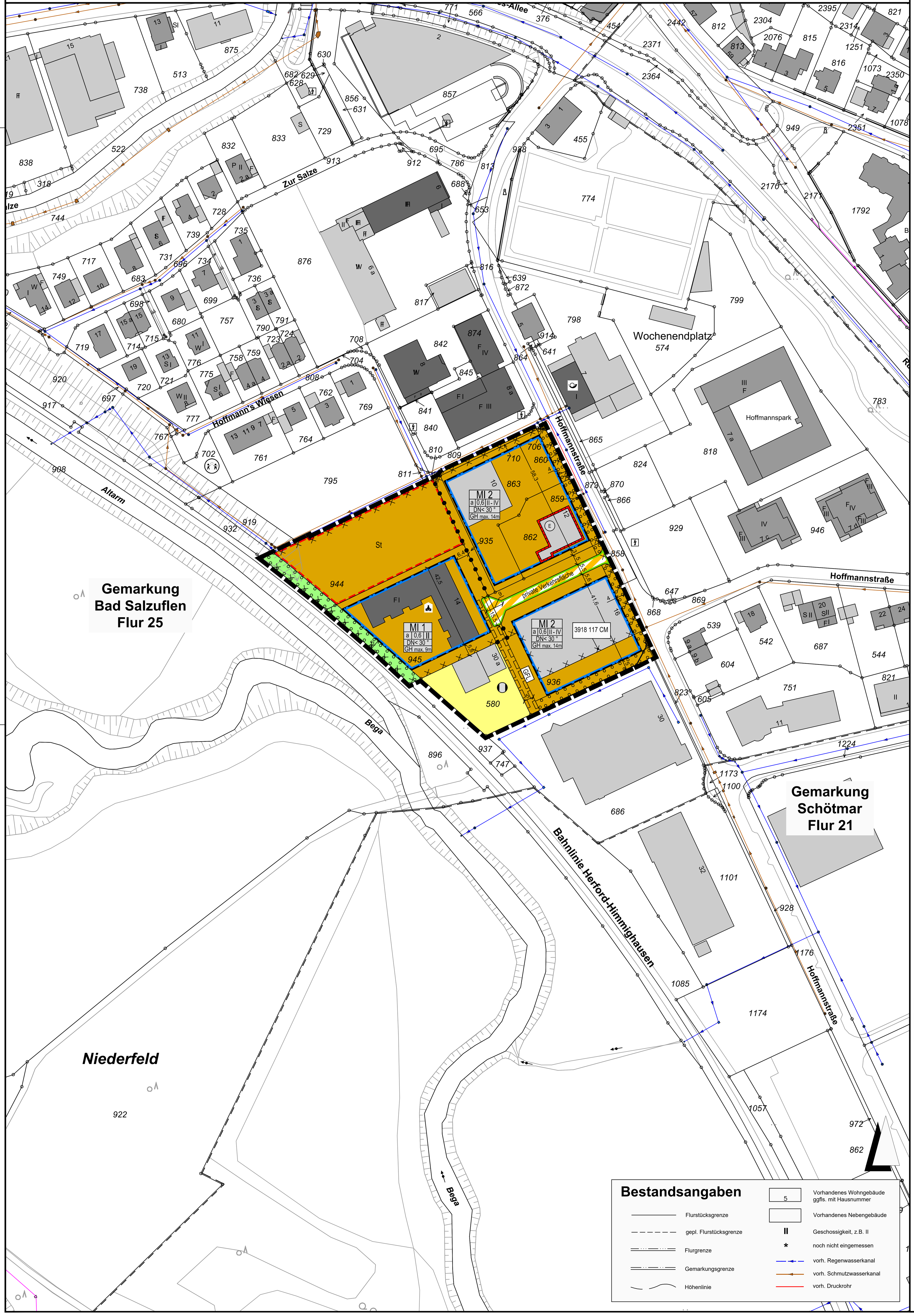
STADT BAD SALZUFLEN

3. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 0178 B/I "Hoffmannstraße - nördlicher Teil", Ortsteil Bad Salzuflen



Planzeichen

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §1 bis §11 BauNVO)

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO

GRZ: 0,6 — Grundflächenzahl - GRZ - (§ 16 (2) Nr.1 BauNVO)
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 (2) Nr.3 BauNVO)
II - IV — Zahl der Vollgeschosse, als Mindest und Höchstmaß (§ 16 (2) Nr.3 BauNVO)
GHmax: 14m — Gebäudehöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen
(§ 9 (1) Nr.2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Gestalterische Festsetzungen

DN < 30° — zulässige Dachneigung weniger als 30°

5. Straßenverkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen ; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung: Fernwärme

7. Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

Öffentliche Grünflächen

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr.20, 25 und (6) BauGB)

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

9. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 (6), §172 (1) BauGB)

E — Umgrenzung vonErhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet
(§ 172 (1) BauGB)

10. Sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung: Stellplätze

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)

3918 117 CM — Altstandort 3918 117 CM "Hoffmannstraße", ehemalige Stärkefabrik
sh. Textliche Festsetzungen: IV Kennzeichnung von Flächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO)

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

Textliche Festsetzungen und Hinweise

I Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

1.1 **Mischgebiet (MI)** (§ 6 BauNVO)
Das Mischgebiet wird gemäß § 1 (4) bis (9) BauNVO wie folgt gegliedert:

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (s. Anlage, „Bad Salzufler Liste" Stand 2020")
- Gartenbaubetriebe, Tankstellen (§ 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten § 6 (2) Nr. 8 und (3) BauNVO

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO sowie § 9 (3) BauGB)

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der dem Baugrundstück vorgelagerten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des Baukörpers. Sofern ein Baugrundstück an zwei Erschließungsstraßen unterschiedlicher Höhe angrenzt, gilt die jeweils höhere Oberkante der Fahrbahnmitte als unterer Bezugspunkt.

Die maximale Gebäudehöhe GH ist definiert als Maß zwischen dem höchsten Punkt der Dachfläche und dem unteren Bezugspunkt.

2.2 Zulässige Grundfläche (GRZ) (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, sind 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 (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
Als abweichende Bauweise wird die offene Bauweise mit der Maßgabe festgesetzt, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

3.2 Nicht überbaubare Fläche
Die nicht befestigten Flächen sind zu begrünen und mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der der Fertigstellung der baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten.

4. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. m § 12 (6) BauNVO)

4.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, den seitlichen Abstandsflächen sowie innerhalb der zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

5.1 In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Baumreihe mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (z. B. Ahorn, Eiche, Platane, Linde o. ä.), Hochstämme, mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm bei einem Pflanzabstand von maximal 10 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sind in dieser Fläche einreihige Hecken mit heimischen, standortgerechten Landschaftsgehölzen (z. B. Feldahorn, Hartriegel, Liguster, Weißdorn) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Erforderliche Grundstückszufahrten sind als Unterbrechung des Pflanzstreifens bis zu einer Breite von 6,50 m zulässig.

5.2 Stellplatzflächen sind flächenhaft zu begrünen. Für je 6 Stellplätze ist ein (standortgerechter, heimischer Laubbaum, Stammumfang mindestens 20 cm, Hochstamm, der Arten Ahorn, Eiche, Platane oder Linde) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in einem offenem Pflanzbeet von mindestens 10 qm Größe zu pflanzen. Die Pflanzbeete sind zusätzlich mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von 6 qm nachzuweisen.

5.3 Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die bauordnungsrechtliche Schlussabnahme bzw. die Anzeige der Fertigstellung der baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode abzuschließen.

6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt sind mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bepflanzungen sind innerhalb der Pflanzperiode zu ersetzen in der sie abgängig sind bzw. entfernt werden.

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

7.1 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 Anlagen, 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.

7.2 Die Beleuchtung der Gebäude, Parkplätze und Betriebsflächen muss gerichtet erfolgen. Eine Ausrichtung von Lichtquellen in Richtung der westlichen Anpflanzung und Hoffmann's Wiesen ist nicht zulässig. Auf die Beleuchtung der westlichen Gebäudeseiten ist zu verzichten.

Lichtpunkthöhen, Ausrichtung und Art der verwendeten Gehäuse sind auf allen Gebäudeseiten und Geländebereiche so zu wählen, dass der Beleuchtungszweck erzielt, die Lichtemission jedoch reduziert wird. Zu diesem Zweck sind folgende Maßnahmen geeignet:

- Verwendung abgeschirmter Leuchten
- Höhe der Beleuchtung so niedrig wie möglich
- Abstrahlung der Leuchten deutlich unter der Horizontalen
- Keine vertikale Abstrahlung von Leuchten in Bodennähe
- Keine Leuchten an hellen Fassaden

Es sind enge Lichtspektren um 590 nm zu verwenden.

In der Bauphase ist die Beleuchtungsart und -stärke je nach baulicher Aktivität anzupassen und auf ein nötiges Ausmaß zu reduzieren.

7.3 Flachdächer (Dachneigung <10°) die nicht als Terrassen, Ausstellungsfläche o.ä. genutzt werden, sind zu begrünen. Dabei ist eine standortgerechte mindestens 8 - 10 Arten umfassende Bepflanzung (z.B. Sedum-Gras-Kraut Begrünung) vorzusehen, mit einer darauf abgestimmten Substratzusammenstellung und einer Schichtdicke von mindestens 10 cm. Für eine fachgerechte Ausführung ist zu sorgen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen hiervon können bei speziellen Gebäudetypen zugelassen werden, sofern eine Begrünung aus technischer Sicht nicht machbar ist bzw. einen unverhältnismäßig hohen Aufwand hervorrufen würde (z.B. Glasdächer o.ä.).

7.4 Die Stellplatzflächen sind, zur Reduzierung des Sickerwassers, durch eine bituminöse Decke bzw. durch einen Pflasterbelag zu versiegeln.

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadtwerke Bad Salzuflen, der Leitungsträger und der Anlieger.

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

9.1 Das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über Regenwasserkanäle ortsnah in die Bega abzuleiten. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Öl- und Benzinabscheider) ist sicherzustellen, dass das einzuleitende Wasser nicht durch Stellplatznutzung o.ä. belastet ist. Eine Versickerung ist innerhalb der gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, nicht zulässig. Anderweitige Regenwassernutzungen sind zulässig.

9.2 Soweit zur gedrosselten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers Regenrückhaltungen erforderlich werden, sind diese auf den Grundstücken selbst vorzusehen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist der entsprechende Nachweis von den Bauherren zu erbringen.

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauO NRW sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 3,0 m (Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 6,0 m) über dem Geländeniveau und einer maximalen Fläche von 4,0 m² je Einzelanlage zulässig.

Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbung) dürfen nur in Form von Einzelbuchstaben oder als Schriftzug in einer max. Gesamthöhe von 0,90 m ohne Hintergrund direkt auf die Wandfläche angebracht werden. Sie sind nur bis 20 cm unter der Trauf- bzw. Dachhöhe zulässig.
Die Gesamtlänge der Buchstaben hat sich der Hausgestaltung anzupassen. Werbeanlagen mit senkrecht untereinanderstehenden Buchstaben dürfen nicht verwendet werden. Bei Flachdächern können Werbeanlagen an der Stätte der Leistung ausnahmsweise auch auf der Dachkante zugelassen werden. Einzelne Firmensignets an der Stätte der Leistung können ausnahmsweise auch größer zugelassen werden, wenn dadurch das Gesamtbild nicht negativ beeinträchtigt wird.

2. Gestaltung der Dächer

2.1 Bei dreigeschossigen und höheren Gebäuden mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern (<15 Grad) ist das oberste Geschoss als um mindestens 1,50 m umlaufend zurückgesetztes Staffelgeschoss auszuführen.

2.2 Begrünte Dachflächen, Photovoltaik, Solarkollektoren und Glasflächen sind zulässig (siehe auch I 7.3)

3. Einfriedungen
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen in Form baulicher Anlagen als Zäune, bepflanzte Zäunen und Mauern bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig. Hecken sind ohne Höhenbegrenzung zulässig. Entlang der privaten Verkehrsfläche sind Einfriedungen in Form baulicher Anlagen unzulässig.

III Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB

(1) Erhaltung baulicher Anlagen
Im örtlichen Geltungsbereich dieser Satzung kann die Genehmigung für Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen aus den in Abs. 2 genannten Gründen versagt werden. Von der Genehmigung ausgenommen sind innere Umbauten und innere Veränderungen von baulichen Anlagen, die das äußere Erscheinungsbild nicht berühren. Diese Satzung gilt auch für solche Vorhaben, die nach Landesrecht genehmigungsfrei sind.

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll,
a) weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägt oder
b) weil sie von städtebaulicher, insbesondere stadt- und baugeschichtlicher oder baukünstlerischer Bedeutung ist. Als Teile baulicher Anlagen gelten auch Einfriedungen und Stützmauern.

(3) Die Genehmigung erteilt gem. § 173 BauGB die Baugenehmigungsbehörde (untere Bauaufsicht) im Einvernehmen mit der Gemeinde.

(4) Ordnungswidrigkeit
Ordnungswidrig handelt, wer ein Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne Genehmigung abbricht oder ändert (§ 213 Abs. 1, Ziff. 4 BauGB).

IV Kennzeichnung von Flächen

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

3918 117 CM
Altstandort "Hoffmannstraße", ehemalige Stärkefabrik (Hoffmannstraße 16, Hoffmannstraße)

Bei Erdarbeiten muss hier auf Auffälligkeiten 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 belastetem Aushub 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.

V Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; Sanierungs- und Sicherungsmaß-nahmen als Auflagen für nachfolgende Baugenehmigungsverfahren

Maßnahmen zur Reduzierung der Sickerwasserbildung
Die gewünschte Wirkung sowie ihre zeitliche Gewährleistung werden bei den über-bauten Flächen durch die Bauausführung selbst unmittelbar sichergestellt. Die Zufahrten und Stellplätze sind so zu versiegeln, dass es zu keiner Versickerung von Niederschlägen kommt. Der Bau von Versickerungsanlagen wird unter Bezug auf § 51(a) LWG wegen des vorrangigen öffentlichen Interesses am qualitativen Grundwasserschutz untersagt.

Unterbindung der Schadstoffaufnahme durch direkten Kontakt mit dem Boden

Durch Auflagen in den Baugenehmigungen wird vorgeschrieben, dass unversiegelte Freiflächen in den Baugebieten mit unbelastetem kulturfähigen Boden in einer Mächtigkeit von mindestens 0,5 m abgedeckt werden. Auf den Flächen mit Baum-Pflanzgebot sind keine Auflagen erforderlich, weil bei sachgerechter Ausführung der Arbeiten der Bodenauftrag (Vegetationstragschicht und Unterboden) die angegebene Mindeststärke überschreitet.

Unterbindung der Schadstoffaufnahme mit dem Grundwasser
Die Offenlegung und die Entnahme von Grundwasser ist unzulässig.

2. Kulturgeschichtliche Bodenfunde
Wenn bei Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetztes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege - hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32745 Detmold, Tel.: 05231/9925-0, Fax.: 05231/9925-25 - anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
Vor Beginn der Erdarbeiten ist dem Lippischen Landesmuseum Detmold die zeitliche Möglichkeit einer archäologischen Voruntersuchung einzuräumen.

3. Kampfmittelräumdienst
Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

4. Abfallwirtschaft/ Bodenaushub
Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist gemäß § 7 Kreislaufwirtschafts-gesetz (KrWG) vom 24.02.2012 vorrangig stofflich zu verwerten.
Belasteter Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Stad Bad Salzuflen hat entsprechend § 2 LKrWG darauf hinzuwirken, dass ressourcenschonende Materialien in dem Planungsgebiet zum Einsatz kommen.
Boden und Steine, die gefährliche Stoffe enthalten, sind gemäß der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnisses (AVV) vom 10.12.2001 in der jeweils gültigen Fassung mit dem Abfall-schlüssel 17 05 03* als gefährlicher Abfall im Sinne des §3 Abs. 5 KrWG zu entsorgen.
Die Vorgaben des KrWG sowie des untergesetzlichen Regelwerkes, insbesondere die Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung - NachwV) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten. Das Landeskreislaufwirtschaftsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LKrWG) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Auf Auffälligkeiten des Bodenaushubs ist zu achten (schwarze Flecken, Geruch, Fremdbeimengungen) und bei Auftreten dieser Auffälligkeiten ist sofort der zuständige Bauleiter und die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Lippe zu informieren. In diesem Fall kann der sofortige Baustopp erst dann aufgehoben werden, wenn geklärt ist, dass es sich um unbedenkliche Stoffe handelt.

Sofern der Einbau von Recycling-Baustoffen (RCL-Material) unter befestigten Flächen erfolgen soll, sind die gemeins. Rd.-Erl. des Ministeriums für Um-welt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz und dem Ministerium für Wirtschaft u. Mittelstand, Energie und Verkehr des Landes NRW vom 09.10.2001 zu Anforderungen an den Einsatz von mineralischen Stoffen aus Bautätigkeiten (Recycling-Baustoffe) im Straßen- und Erdbau zu beachten.

Für weitere Hinweise siehe auch die Begründung unter Kapitel 6.1 Abfallwirtschaft/Bodenaushub.

5. Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen
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 beide im Fachdienst Stadtplanung und Umwelt der Stadt Bad Salzuflen zur Einsicht bereit) zu beachten.

6. Heilquellenschutzgebiet
Für das Plangebiet fand bis 2014 die Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16.07.1974 Anwendung, wonach hier die Zone III a D festgelegt war. Die Heilquellenschutzverordnung fand bis 2014 Anwendung und ist nicht mehr gültig.
Die Heilquellenschutzverordnung wird aktuell neu aufgestellt. Das Plangebiet liegt im geplanten Heilquellenschutzgebiet „Bad Salzuflen in der Schutzzone A Zone III.
Dementsprechend sind bei der Einrichtung und Änderung von baulichen Anlagen die Belange des Quellenschutzes zu berücksichtigen

7. Starkregen
Aufgrund der Lage des Bebauungsplanes kann nicht ausgeschlossen werden, dass es bei Starkniederschlagsereignissen zu einer Überflutung einzelner Grundstücke (insbesondere die Flurstücke 944 und 945) um bis zu 50 cm und zu Schäden an der Bebauung und dem Inventar kommen kann. Eine Umsetzung möglicher Schutzmaßnahmen obliegt dem Bauherren.

8. Empfehlungen zum Klimaschutz
Die Verwendung heller Boden- und Fassadenmaterialien wird empfohlen, um die Wärmeabsorption auf versiegelten Flächen in ohnehin stark wärmebelasteter Umgebung zu verringern.

9. Verstöße gegen gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW
Verstöße gegen die gemäß § 89 BauO NRW vorgenommenen gestalterischen Festsetzungen stellen eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann.

V Planaufhebung

Mit Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0178 „Hoffmannstraße - nördlicher Teil", Ortsteil Bad Salzuflen werden der Aufstellungsplan des B- Planes Nr. 0178 B/ I „Hoffmannstraße - nördlicher Teil", Ortsteil Bad Salzuflen sowie die 2. Änderung und die 3. Änderung des B- Planes Nr. 0178 A/I „Hoffmannstraße - südlicher Teil", Ortsteil Schötmar im Bereich der Überdeckung aufgehoben.

Anlage zu den Textlichen Festsetzungen
Sortimentsliste für die Stadt Bad Salzuflen („Bad Salzufler Liste")
(Fassung vom 28.05.2020)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008
Nahversorgungsrelevante Sortimente		
Arzneimittel, Pharmazeutische Artikel	47.73.0	▪ Apotheken
Drogerie- und Parfümeriewaren (inkl. Kosmetikartikel, Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)	47.75.0	▪ Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
Nahrungs- und Genussmittel	47.11.1; 47.11.2; 47.21.0; 47.22.0; 47.23.0; 47.24.0; 47.25.0; 47.26.0; 47.29.0	▪ Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
Schnittblumen, Floristik (inkl. kleinere Pflanzen)	47.76.1	▪ Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (hier nur Schnittblumen und kleinere Pflanzen)
Zeitschriften, Zeitungen	47.62.1	▪ Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Zentrenrelevante Sortimente		
Antiquitäten, Kunstgegenstände	47.78.3	▪ Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
(Augen-)Optik und Hörgeräteakustik	47.78.1	▪ Augenoptiker
	47.74.0	▪ Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (hier nur akustische Artikel)
Bekleidung, Wäsche	47.71.0	▪ Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	47.61.0	▪ Einzelhandel mit Büchern
	47.79.2	▪ Antiquariate
Computer, Büro-/ Telekommunikation	47.41.0	▪ Einzelhandel mit Datenverarbeitung, peripheren Geräten und Software
	47.42.0	▪ Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Elektrokleingeräte	47.54.0	▪ Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräte einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Foto (und Zubehör)	47.78.2	▪ Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Optiker)
Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat	47.59.2	▪ Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
	47.59.9	▪ Einzelhandel mit Haushaltsgegenstände na. n. g. (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.)
	47.79.9	▪ Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren
Kurzbezeichnung	**Nr. nach**	**Bezeichnung nach WZ 2008**

Sortiment	WZ 2008*	
Zentrenrelevante Sortimente (Fortsetzung)		
Heimtextilien (Stoffe, Kurzwaren, Gardinen usw.)	47.51.0	▪ Einzelhandel mit Heimtextilien (daraus nur Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z.B. Hand-, bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche; Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl und Sesselauflagen u.Ä.; Einzelhandel mit Kurzwaren z.B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
	47.53.0	▪ Einzelhandel mit Vorhängen, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
Lederwaren (inkl. Koffer und Taschen)	47.72.2	▪ Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck
Musikalien, Musikinstrumente	47.59.3	▪ Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Sanitätswaren (Kleingeräte)	47.74.0	▪ Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (außer akustische Artikel) (daraus NUR: Einzelhandel mit medizinisch orthopädischen Kleingeräten, z.B. Bandagen, Orthesen, Inkontinenzartikel, ...)
Schreibwaren (und Bürobedarf)	47.62.2	▪ Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe	47.72.1	▪ Einzelhandel mit Schuhen
Spielwaren	47.65.0	▪ Einzelhandel mit Spielwaren
Sportbekleidung, -schuhe und Sportkleingeräte	47.71.0	▪ Bekleidung (hier nur Sportbekleidung)
	47.72.1	▪ Schuhe (hier nur Sportschuhe)
	47.64.2	▪ Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote)
Unterhaltungselektronik, Tonträger	47.43.0	▪ Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63.0	▪ Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Uhren, Schmuck	47.77.0	▪ Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Nicht-zentrenrelevante Sortimente (Auswahl)		
Baby- und Kleinkindbedarf (hier nur Kinderwagen, Kindersitze etc.)	47.78.9	▪ Sonstiger Einzelhandel a.n.g. (hier nur Kinderwagen, Kindersitze)
Baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren)	47.52.1	▪ Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren
	47.52.3	▪ Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf ohne Farben/Lack
	47.59.9	▪ Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandels mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	47.78.9	▪ Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Kurzbezeichnung	**Nr. nach**	**Bezeichnung nach WZ 2008**

Sortiment	WZ 2008*	
Nicht-zentrenrelevante Sortimente (Auswahl) (Fortsetzung)		
Elektrogroßgeräte	47.54.0	▪ Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Elektrogroßgeräte, wie z.B. Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl und Gefrierschränken und -truhen)
Fahrräder und Fahrradzubehör	47.64.1	▪ Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteile und -zubehör
Farbe, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge	47.53.0	▪ Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (ohne Vorhänge)
	47.52.3	▪ Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (hier nur Farben, Lacke)
	47.79.1	▪ Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (daraus NUR: Einzelhandel mit antiken Teppichen)
Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße)	47.76.1	▪ Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (außer Schnittblumen und kleinere Pflanzen)
Kfz- und Motorrad (-zubehör)	45.32.0	▪ Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	45.40	▪ Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör
Lampen und Leuchten	47.59.9	▪ Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln und Haushaltsgegenstände a. n. g. (daraus NUR Lampen und Leuchten)
Motorenkraftstoffe	47.30.1; 47.30.2	▪ Einzelhandel in fremdem/eigenem Namen mit Motorenkraftstoffen
Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel)	47.59.1	▪ Einzelhandel mit Wohnmöbeln
Sanitätswaren (Großgeräte)	47.74.0	▪ Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln) (außer akustische Artikel) (daraus NUR: Einzelhandel mit medizinisch orthopädischen Großgeräten, z.B. Gehhilfen, Rollatoren, Rollstühle, Duschsitze, etc.)
Sonstiger Einzelhandel: Erotikartikel, Waffen...	47.78.9	▪ Sonstiger Facheinzelhandel a.n.g. (in Verkaufsräumen)
Sportgroßgeräte (inkl. Reitsportartikel)	47.64.2	▪ Einzelhandel mit Sportartikeln (WZ 47.64.2) (daraus NUR: Einzelhandel mit Reitsportartikeln wie Sätteln, Halftern und Trensen sowie Sport- und Campingartikel) (ohne Sportbekleidung und -schuhe; nur Großgeräte)
Zoobedarf (Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel)	47.76.2	▪ Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

*WZ 2008: Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)** in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

jeweils in der aktuell gültigen Fassung

Verfahren

Entwurf Fachbereich Stadtentwicklung und Umwelt
Fassung vom 05.04.2023
Stadt Bad Salzuflen, den __________, gez. ____________
Verfahrensstand: frühzeitige Beteiligung

Katasternachweis
Die Darstellung des ausgewiesenen Zustandes innerhalb des Planungsgebietes stimmt bis auf folgendes mit dem Katasternachweis überein:
Die mit einem (*) gekennzeichneten Gebäude sind nachrichtlich übernommen und im Kataster noch nicht nachgewiesen.
Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Stand der Kartengrundlage vom 27.02.2023
LS
Kreis Lippe, Fachbereich Geoinformation, Kataster, Immobilienbewertung
Detmold,

Aufstellungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Bad Salzuflen vom
aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss ist am
ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den
LS
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom bis einschließlich, öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am
ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den
LS
Fachbereichsleiterin

Satzungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Stellungnahmen am
als Satzung beschlossen worden.
Bad Salzuflen, den
LS
Bürgermeister

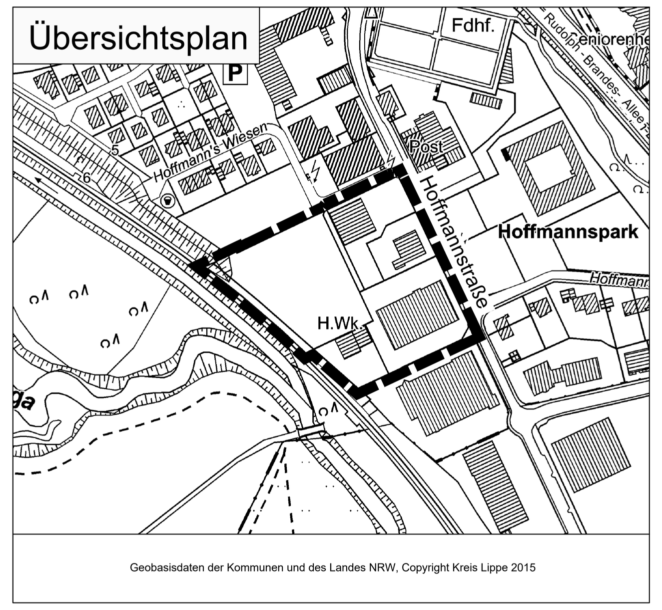
Bekanntmachung
Der Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB am
ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den
LS
Fachbereichsleiterin

STADT BAD SALZUFLEN
Stadtentwicklung und Umwelt

3. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 0178 B/I "Hoffmannstraße - nördlicher Teil", Ortsteil Bad Salzuflen

Lage des Geltungsbereiches: Gemarkung Bad Salzuflen, Flur 25
Größe des Geltungsbereiches: ca. 1,5 ha

Planzeichnung — Maßstab 1:1000



Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW, Copyright Kreis Lippe 2015