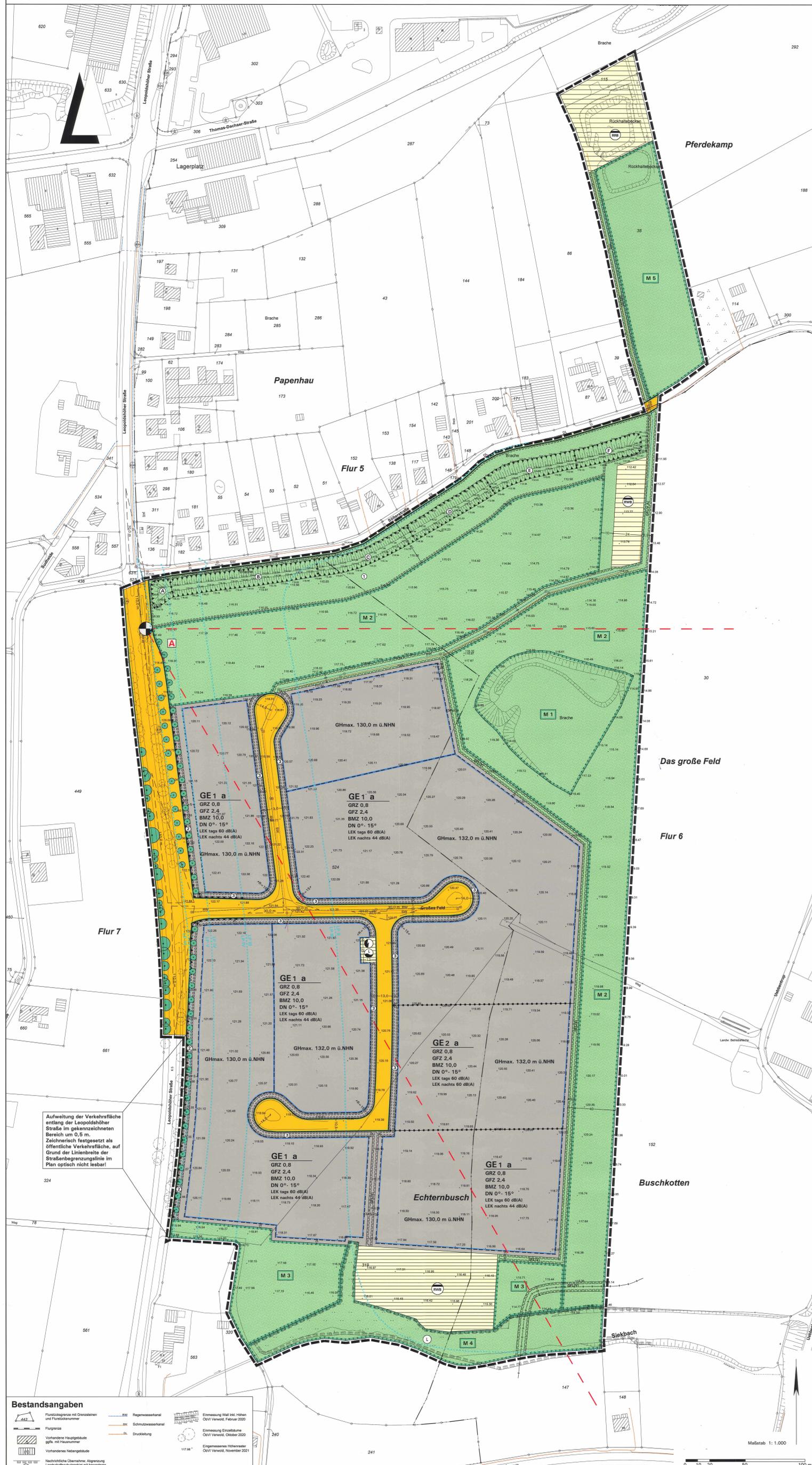




STADT BAD SALZUFLEN

Teilplan 1

Bebauungsplan Nr. 0723 "Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße" Ortsteil Lockhausen



- Erläuterungen**
Lage des Geltungsbereiches: Gemarkung Lockhausen, Flur 5, 6 und 7
Größe des Geltungsbereiches: ca. 29 ha
Plangrundlage: Kataster Maßstab 1 : 1.000
- I. Planzeichen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)**
 - GE** Gewerbegebiet (GE) mit Gliederung und Nutzungsbeschränkungen, Teilflächen GE1 und GE2, siehe textliche Festsetzung Nr. II.1.1 (Teilplan 2)
 - LEK tags** Lärmemissionskonfigurable Le, nach Teilflächen GE1 und GE2 unterschieden, siehe textliche Festsetzung II.1.2 (Teilplan 2)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)**
 - GRZ 0,8** Grundflächenzahl, hier 0,8
 - GFZ 2,4** Geschossflächenzahl, hier 2,4
 - BMZ 10,0** Baumassenzahl, hier 10,0
 - GHmax** Maximal zulässige Gesamthöhe in Meter über NN (Normalhöhenfuß, Höhensystem DHHN 2016), siehe Eintrag in der Planzeichnung und textliche Festsetzung Nr. II.2.1 (Teilplan 2)
 - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. BauNVO)**
 - a** Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. II.3.1 (Teilplan 2)
 - Überbaubare Grundstücksflächen =
 - durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
 - nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Verkehrsflächen
 - - - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
 - Landschaftspflegische und gründerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**
 - Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung: Landschaftsgerechte Grünzüge
 - Überlagende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmen M1, M2, M3, M4 und M5, siehe textliche Festsetzungen Nr. II.4.1, II.4.4 (Teilplan 2))
 - Überlagende Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzungen Nr. II.4.2, II.4.4 (Teilplan 2)
 - Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumreihen (siehe auch Hinweis Nr. 10)
 - Erhalt von Einzelbäumen, siehe textliche Festsetzung Nr. II.4.3 (Teilplan 2)
 - Sonstige Planzeichen**
 - Sichtflächen sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Geländehöhe dauerhaft freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB), hier
 - Tabo
 - Löschwasserbehälter
 - Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB), hier
 - Regenwasserabklärung
 - Regenwasserbeseitigung
 - Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) mit zulässigen Mindest- und Maximalhöhen in Meter über NN (Normalhöhenfuß, Höhensystem DHHN 2016) in den einzelnen Abschnitten A-F, siehe textliche Festsetzungen Nr. II.5.2 (Teilplan 2)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Bad Salzuflen und der Träger der Ver- und Entsorgung
 - Geh- und Fahrrecht (nur Radverkehr) zu Gunsten der Allgemeinheit und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Bad Salzuflen sowie der Träger der Ver- und Entsorgung
 - Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), hier
 - Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich sind, passive Schutzmaßnahmen innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis VI, siehe textliche Festsetzung Nr. II.5.1 (Teilplan 2)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungszwecke sowie von Teilflächen mit unterschiedlichen Lärmemissionskonfigurations (LEK)
 - Richtungssektor A und Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung Nr. II.1.2 (Teilplan 2)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 66 BauO NRW)**
 - DN 0° - 15° Zulässige Dachneigungen, hier DN 0° - 15°

Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. I S. 1840)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 178)
- Planzeichenvorordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (BGBl. I S. 3502)
- Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 17.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1098)
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.01.1994 (GV. NRW. S. 996), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490)

Verfahren
Entwurf Fachbereich Stadtentwicklung und Umwelt
Fassung vom 28.09.2023
Stadt Bad Salzuflen, den 28.09.2023
Verfahrenstand: Satzung

Katasteranmeldung
Die Darstellung des im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgewiesenen Zustandes stimmt bis auf folgendes mit dem Kataster überein:
Die mit einem * gekennzeichneten Gebäude sind nachrichtlich übernommen und im Kataster nicht nachzuweisen.
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Stand der Kartengrundlage: 07/2017

Aufstellungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Bad Salzuflen vom 20.02.2023 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss ist am 28.02.2023, 20:17 öffentlich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den 02.10.2023
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf dieses Bebauungsplans hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (3) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 07.05.2023 bis 06.07.2023 einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 28.02.2023, 20:17 öffentlich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den 02.10.2023
Fachbereichsleiter

Erneute Öffentliche Auslegung
Der Entwurf dieses Bebauungsplans hat einschließlich der Begründung gem. § 4a (3) i. V. m. § 3 (3) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 29.02.2023 bis 28.04.2023 einschließlich erneut öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 28.02.2023, 20:17 öffentlich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den 02.10.2023
Fachbereichsleiter

Satzungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzuflen nach Prüfung der Stellungnahmen am 28.09.2023 als Satzung beschlossen worden.
Bad Salzuflen, den 02.10.2023
Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 02.10.2023, 15:47 öffentlich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den 02.10.2023
Fachbereichsleiter

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung
Tschann Loh & Partner
Staplunger PartGmbH
Berliner Straße 36, 33378 Rheda-Wiedenbrunn
Tel. 05242 / 55 09-0, Fax 05242 / 55 09-29
Tschann

Bestandsangaben

- Flurstücksgrenze mit Grenzdaten und Flurstücknummer
- Flurgrenze
- Vorhandene Hauptgebäude ggf. mit Hausnummer
- Vorhandenes Nebengebäude
- Nachrichtliche Übernahme Abgrenzung Landschaftszugangspunkt mit besonderen Festsetzungen „Säulen“
- Regenwasserkanal
- Schutzwasserkanal
- Druckleitung
- Einmessung Wall mit Höhen OVV1 Verweid, Februar 2020
- Einmessung Einzelbäume OVV1 Verweid, Oktober 2020
- Einmessung Höhenmeter OVV1 Verweid, November 2021

Teilplan 1

STADT BAD SALZUFLEN

Stadtentwicklung und Umwelt

Bebauungsplan Nr. 0723
"Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße"
Ortsteil Lockhausen

Kartengrundlage: Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte 1:5.000 (DBK) verlastet in 1:10.000
"Geobase" der Kommunen und des Landes NRW, Copyright: Kova Lippé 2019