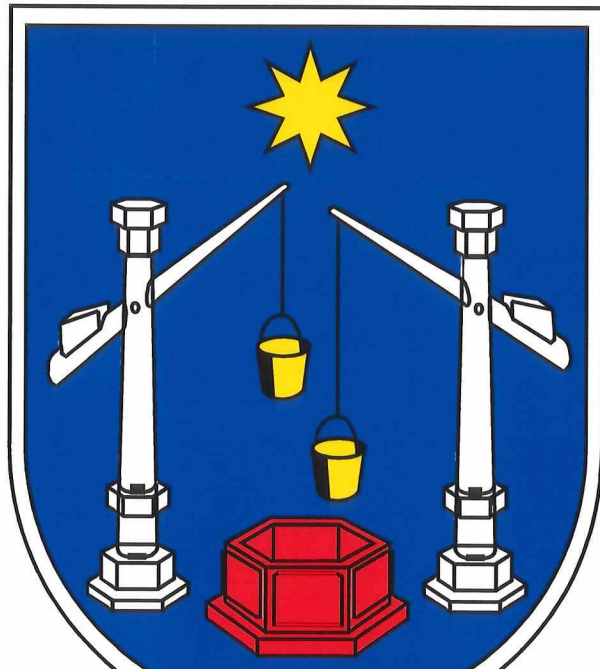




STADT BAD SALZUFLEN

Bebauungsplan Nr. 0723 "Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße" Ortsteil Lockhausen

Teilplan 2

II. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet GE mit Gliederung und Nutzungsbeschränkungen
Die Teilbereiche GE1 und GE2 des Gewerbegebietes werden gemäß § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. geregelt:

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe soweit nicht im Folgenden abweichend bestimmt,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahme: weitere können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,

Nicht zulässig sind:

- Spezialbetriebe und Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen,
- selbstständige Lagerplätze und selbstständige Schrottplätze,
- Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen sind:
 - Verkaufsteilen im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, sonstigen Fahrzeugen, Landmaschinen und Zubehör, sowie Verkaufsteilen für Brenn- und Baustoffe sind einschließl. zugehöriger Verkaufs-/Ausstellungsfächen zulässig.
 - Verkaufsteilen der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können als Ausnahme zugelassen werden. Das angebotene Sortiment muss aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammen. Die Verkaufsfäche muss dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und zugehöriger Baumaße untergeordnet sein.

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Tankstellen, ausgenommen Betriebsraststellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungstätten jeder Art sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe,
- Freizeitanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung,
- Gewerbebetriebe, öffentliche Betriebe und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV sind.

1.2 Gliederung des Gewerbegebiets GE gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO durch Lärmemissionskontingente (LEK)

1.2.1 In den festgesetzten Teilflächen des Gewerbegebiets dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-6:00 Uhr) überschreiten:

Fläche i	LEK tags in dB	LEK nachts in dB
GE1	60	44
GE2	60	60

Für die Gewerbegebiete GE1 können in Richtung des gekennzeichneten Richtungssektors A – im Uhrzeigersinn von Ost (90°) bis Südost (150°) – die festgesetzten LEK im Nachtzeitraum um ein Zusatzkontingent wie folgt erhöht werden:

Richtungssektor A*	Zusatzkontingent tags in dB	Zusatzkontingent nachts in dB
90°-150°	-	5

*Bezugspunkt: nach UTM-WGS84-Zone32 mit x: 477463; y: 5766714

1.2.2 Die Prüfung der Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $L_{eq,d}$ durch $L_{eq,n}$ zu ersetzen ist.

1.2.3 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn die von ihm ausgehenden Zusatzbelastungen an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm (60/45 dB(A) tags/nachts für Mischgebiete) um mindestens 20 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Als maximal zulässige Gesamthöhe gilt je nach Dachform: Oberkante First bzw. oberster Abschluss der Wand (Attika), Angaben in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHN 2016).

Als Ausnahme kann eine Überschreitung der in der Plankarte festgesetzten Gesamthöhe durch technisch bedingte Dachaufbauten bspw. für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle in untergeordnetem Flächenumfang um bis zu 3 Meter zugelassen werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise

Als abweichende Bauweise wird die offene Bauweise mit der Maßgabe festgesetzt, dass auch Gebäudeanlagen über 50 m zulässig sind.

3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen - ausgenommen Werbeanlagen und der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gem. § 14(2) BauNVO - sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Landschaftspflegerische und gründerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

4.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.1.1 Maßnahmenfläche M 1, Schwarze Kuhle:

Entwicklungsziel: Schutz der bestehenden Grün- und Gehölzstrukturen bzw. Erhalt des Biotopkomplexes „Schwarze Kuhle“.

Maßnahmen:

- Erhalt des Gehölzbestandes durch extensive Pflege. Eine Gehölzentnahme darf nur stammweise erfolgen. Ein Kahlschlag ist verboten
- Eine Pflege der Hochstaudenflur wird erforderlich, wenn Gehölze auflaufen. Diese sind zu fällen und zu entfernen.

4.1.2 Maßnahmenfläche M 2, Eingrünung südlich der Wallanlage und im Osten:

Entwicklungsziel: Anlage einer baumbetonen Gehölzpflanzung zur wirkungsvollen, naturnahen Einbindung in die Landschaft und Anlage einer Brachfläche.

Maßnahmen:

- Eingrünung mit baumbetonen, geschlossenen Pflanzungen (Sichtschutzhecke) aus standortheimischen Gehölzen (Anteil Hochstämme als Überhälter mind. 10 %). Zum Schutz vor Wildverbiss sind die Pflanzflächen in den ersten Jahren mit einem Verbisschutz zu versehen.
- Herstellung der Teilfläche östlich der „Schwarzen Kuhle“ als Brachfläche (Brache mit Selbstbegrünung; jährliche Pflege durch Schlegeln/Mahd in der Zeit zwischen 01.08. und 01.04.). Sollte es zu einer Ansiedlung von Disteln oder invasiven Arten kommen, kann die Pflege der Brachfläche in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde ausnahmsweise auch zu einem früheren Zeitpunkt (ab dem 01.07.) möglich sein.
- Anpflanzung baumbetonter, geschlossener Pflanzungen (Feldgehölz als Sichtschutz zwischen Gewerbegebiet und Wohnbebauung an der Sölterstraße) aus standortheimischen Gehölzen (Anteil Hochstämme als Überhälter mind. 10 %). Zum Schutz vor Wildverbiss sind die Pflanzflächen in den ersten Jahren mit einem Verbisschutz zu versehen.
- Anlage des Übergangs zum Wall als Hochstaudenflur. Nach der Einrichtung, Einsatz mit einem geeigneten und auf den Standort abgestimmten, artenreichen Landschaftsrasen oder einer Wiesensaatgutmischung mit Kräuterteil; zertifiziertes Saatgut aus gebietseigenen bzw. regionalen Herkünften ist zu verwenden; nach Fertigstellung sind die Flächen einer natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen.
- Pflanzqualität siehe textliche Festsetzung II.4.4.

4.1.3 Maßnahmenfläche M 3, Eingrünungen im Süden:

Entwicklungsziel: Anlage einer geschlossenen Gehölzpflanzung zur wirkungsvollen, naturnahen Einbindung in die Landschaft und Herstellung von Extensivgrünland.

Maßnahmen:

- Anlage einer geschlossenen Gehölzpflanzung aus standortheimischen Gehölzen (Anteil Hochstämme als Überhälter mind. 10 %) auf der Teilfläche südlich des Gewerbegebietes und westlich des RWB.
- Anlage einer geschlossenen Gehölzpflanzung (Anteil Hochstämme als Überhälter mind. 10 %) zur Eingrünung in die Landschaft auf der Teilfläche südlich des Gewerbegebietes und östlich des RWB (nördlicher Teil, tiefe 20 m in Nord-Südausrichtung).
- Anlage als Extensivgrünland auf der Teilfläche südlich des Gewerbegebietes und östlich des RWB (südlicher Teil, südlich der Gehölzpflanzung). Es wird eine Entwicklung von artenreichem Grünland durch Mahdgutentzug oder Ansaat mit Saatgut aus gebietseigenen Herkünften gemäß § 40 BNatSchG angestrebt (Extensive Nutzung als Wiese oder Mahweide; ganzjährig keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln, kein Mähen, kein Belassen von Mahdgut auf der Fläche, keine Grünlanderneuerung, keine Nachsaat; erste Nutzung ab dem 15.8., nach der ersten Mahd können Nachbeweidung, Nachmahd und sonstige zulässige Grünlandflegemaßnahmen uneingeschränkt erfolgen; alternativ extensive Nutzung als Weide mit aufwuchsgerechter Besatzdichte und ohne Zufütterung).
- Pflanzqualität siehe textliche Festsetzung II.4.4.

4.1.4 Maßnahmenfläche M 4, Niederung Siebkach:

Entwicklungsziel: Schutz der bestehenden Grün- und Gehölzstrukturen bzw. Erhalt des Biotopkomplexes Siebkach.

Maßnahmen:

- Erhalt und Schutz des bestehenden Biotopkomplexes durch extensive Grünlandnutzung.
- Eine Mahd nach dem 15. Juni ist zulässig.
- Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.
- Eine Beweidung ist vom 15.04. bis zum 01.07. eines Jahres mit 1,5 GVE/ha möglich. Danach darf die Viehdichte bis 4 GVE/ha betragen.
- Keine Düngung mit Flüssigmist (Gülle, Jauche etc.) und mineralischen Volldünger sowie keine Anwendung von Pflanzenbehandlungs- oder Schutzmitteln.

4.1.5 Maßnahmenfläche M 5, Teilfläche nördlich der Sölterstraße:

Entwicklungsziel: Natürliche Sukzession bis zur Waldentwicklung

Maßnahmen:

- Pflege und Entlassungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, Fläche wird der Eigenentwicklung überlassen
- Einschränkung: Ein Rückschnitt der Gehölze in den Randbereichen zu den benachbarten Nutzungen ist zulässig, um Beeinträchtigungen für diese zu vermeiden.

4.1.6 Außenbeleuchtung von Fassaden, Außenanlagen und Stellplatzanlagen im Gewerbegebiet GE1 und GE2:

Für Beleuchtungen von Fassaden, Außenanlagen, Fahrradstraßen und Stellplatzanlagen sind Leuchtkörper und Reflektoren so auszurichten, dass kein Licht in die gemäß § 9(1) Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB festgesetzten Grünflächen fällt. Additive Störungen durch Licht sind zu vermeiden. Für Stellplatzanlagen und Grünflächenbereiche sind Leuchtmittel mit geringem Blaulicht- bzw. UV-Anteil mit einem Spektralbereich zwischen 540-650 nm und mit einer Farbtemperatur < 2.700 Kelvin zu verwenden, die nur eine geringe Insektenanziehung bewirken. Blendwirkungen sind zu unterbinden (insbesondere durch Verwendung geschlossener Lampengehäuse, Ausrichtung der Lichtkegel nach unten, geringe Maximalhöhen etc.), eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus ist zu vermeiden.

Ergänzender Hinweis: Beleuchtungszeiten und -intensitäten sind nach Möglichkeit durch Bewegungsmelder, Abdimmen etc. zu minimieren.

4.2 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4.2.1 Überlagernde Anpflanzungsfläche, Bereichskennzeichnung 1: Die Anpflanzungsfläche ist als Sichtschutz insbesondere mit Gehölzen (Sträucher) mit einer maximalen Höhe von 6 m auf dem Wall zu bepflanzen (siehe Hinweis Nr. 10). Darüber hinaus sind Flächen innerhalb dieser Anpflanzungsfläche, die nicht mit Gehölzen bepflanzt werden, mit einer auf den Standort abgestimmten, artenreichen Landschaftsrasen- oder Wiesensaatgutmischung mit Kräuterteil einzusäen. Es ist zertifiziertes Saatgut aus gebietsheimischen bzw. regionalen Herkünften zu verwenden.

4.2.2 Überlagernde Anpflanzungsfläche mit Baumreihe und Grünstreifen, Bereichskennzeichnung 2: Straßenbegleitend entlang der Leopoldshöher Straße sind gemäß Planzeichnung standortgerechte, heimische Laubbäume (siehe Hinweis Nr. 10) als Einzelbäume in einem Abstand von je 12 Meter zueinander zu pflanzen. Die Anpflanzungsflächen sind mit einer Raseneinsaat flächen- und dauerhaft zu begrünen. Innerhalb der Anpflanzungsflächen sind Nebenanlagen unzulässig.

4.2.3 Überlagernde Anpflanzungsfläche, Bereichskennzeichnung 3: Die Anpflanzungsflächen sind mit einer Raseneinsaat flächen- und dauerhaft zu begrünen. Innerhalb dieser Anpflanzungsfläche ist begleitend entlang der angrenzenden öffentlichen Flächen je angefangene 10 lfd. Meter ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (siehe Hinweis Nr. 10) zu pflanzen.

Die Anpflanzungsfläche darf für notwendige Zufahrten je Baugrundstück in einer Breite von insgesamt maximal 15 m entlang der Straßenbegrenzungslinie unterbrochen werden. Innerhalb der Anpflanzungsflächen sind Werbeanlagen ausschließlich im Bereich von 5 m beidseits des definierten Zufahrtbereichs zulässig. Die gemäß § 14(2) BauNVO ausnahmsweise zulässigen, der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, sind innerhalb der Anpflanzungsflächen zulässig.

4.2.4 Begrünung ebenerdiger Stellplatzanlagen: Ebenerdige, nicht überdeckte Stellplatzanlagen 5 oder mehr Stellplätze sind mit mindestens 1 standortheimischen oder klimatisierten Laubbaum pro 5 angefangene Stellplätze zu begrünen (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv mDB SU 16-18 in Pflanzgruben mit mind. 12 m² durchwurzelbarem Raum pro Baum, fachgerechte Pflege und dauerhafter Erhalt). Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen, die Bäume sind mit einem Stamm-/Anfahrtschutz zu versehen. Abweichend können auf Grundlage eines Gesamtkonzepts mit Begrünungsausgleich unterschiedliche Verteilungen der Baumsandorte auf der Stellplatzanlage zugelassen werden. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Stellplatzanlagen, über denen im Sinne des § 8(2) BauO NRW eine Photovoltaikanlage oder eine solartechnische Anlage installiert wird.

Hinweis: Zusätzlich sollten die Baumgruben Anschluss an den aufgelockerten Unterboden haben und mit einer Belüftung ausgestattet werden.

4.3 Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4.3.1 Erhalt von Bäumen: Die zu erhaltenden Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Bäume: mind. 0,2 m in 1,0 m Höhe.

4.4 Pflanzqualitäten

Anpflanzungen sind in folgenden Qualitäten vorzunehmen:

- Hochstämme: mind. 2x verschult, Stammumfang mind. 20 cm
- Heister: mind. 2x verschult, Größe mind. 100-125 cm
- Sträucher: mind. 2x verschult, Größe mind. 60-100 cm

Hinweis: Die sach- und fachgerechte Ausführung sämtlicher Pflanzmaßnahmen ist zu dokumentieren. Bei festgestellten Mängeln ist nachzubessern.

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Passiver Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1.1 Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe Januar 2018, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag / Berlin) sind Gebäudesiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle und Formel zu realisieren:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,ges}$ dB
		Aufenthalts- und Büroräume u. a. Wohnräume
I	55	30
II	60	30
III	65	35
IV	70	40
V	75	45
VI	80	50
VII	> 80	50

(a) Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer ist abweichend zu den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ein um eine Stufe erhöhter Lärmpegelbereich heranzuziehen.

$$R'_{w,ges} = L_{a,raum}$$

Dabei ist:

$K_{raum} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
 $K_{raum} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichts- und Ähnliches;
 $K_{raum} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;
 L_a maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018 01,4,5,5

5.1.2 In Schlafräumen sind ab Lärmpegelbereich III schalldämpfende Lüftungseinrichtungen (bzw. alternativ vergleichbare Systeme) vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfüßungsmaß ausgestattet sind, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

5.1.3 Von den Festsetzungen der Punkte 5.1.1 und 5.1.2 kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überprüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenbeschattung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zugrunde zu legen.

5.2 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB), hier bestehende Wallanlage südlich der Sölterstraße

Flächen für Aufschüttungen mit Mindest- und Maximalhöhen in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHN 2016) in den einzelnen Abschnitten. Von den festgesetzten Höhen kann im Grenzbereich der einzelnen Abschnitte A-F mit unterschiedlichen Höhen (Grenzbereich = jeweils 10,0 m beidseits der Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungszonen) ausnahmsweise um bis zu 0,2 m abgewichen werden. Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Abschnitte gilt:

- Abschnitt A: Mindesthöhe 118,5 m ü. NNH / Maximalhöhe 119,5 m ü. NNH
- Abschnitt B: Mindesthöhe 118,0 m ü. NNH / Maximalhöhe 119,0 m ü. NNH
- Abschnitt C: Mindesthöhe 117,0 m ü. NNH / Maximalhöhe 118,0 m ü. NNH
- Abschnitt D: Mindesthöhe 116,0 m ü. NNH / Maximalhöhe 117,0 m ü. NNH
- Abschnitt E: Mindesthöhe 115,0 m ü. NNH / Maximalhöhe 116,0 m ü. NNH
- Abschnitt F: Mindesthöhe 114,0 m ü. NNH / Maximalhöhe 115,0 m ü. NNH

III. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

1. Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von höchstens 15°. Dachbegrünungen sind ausdrücklich zulässig.

1.2 Einfriedungen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen gilt:

- Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 5 m zu Straßenbegrenzungslinien einhalten und
- sind ab einer Höhe von 1,4 m über der Geländeoberfläche nach § 2(4) BauO NRW nur als Metallgitterzäune sowie
- insgesamt nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m über der Geländeoberfläche zulässig.
- eine ergänzende Einfriedung mit Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen in gleicher Höhe ist unter Beibehaltung des Abstands zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

1.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden sind je Fassadenseite nur bis zu einer Gesamtgröße von höchstens 5 % der jeweiligen Fassadenseite sowie nur bis zur Oberkante der jeweiligen Fassade zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 6 m über der Geländeoberfläche nach § 2(4) BauO NRW zulässig. Im Bereich der Anpflanzfläche mit der Bereichskennzeichnung 3 sind freistehende Werbeanlagen bis zu einer Gesamthöhe von maximal 3 m über der Geländeoberfläche nach § 2(4) BauO NRW zulässig.

Fahnen, Lichtbildwerbung, Lichtblitzwerbung, in ihrer Helligkeit ständig wechselnde Leuchtwerbung sowie grell scheinende Werbung sind unzulässig.

IV. Hinweise

1. Kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenschichten, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist nach Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der zuständigen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen und die Entdeckungsstätte eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten. Der LWL (Archäologie für Westfalen) bittet um Abstimmung der Straßenbaumaßnahmen, damit archäologische Untersuchungen im Zuge der Freilegung der Trassen vorgezogen werden können.

2. Kampfmittel

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

3. Niederschlagswasser

Die Nutzung des Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser ohne Trinkwasserqualität, z. B. in der Produktion, wird empfohlen. Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung/DIN 1988 sind zu beachten und den Wasserversorgungsunternehmen schriftlich anzuzeigen.

4. Bodenaushub

Gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe in der derzeit gültigen Fassung soll unbelasteter Bodenaushub innerhalb des Plangebiets verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebiets verbracht werden kann, ist gemäß Kreisabfallwirtschaftsgesetz (KrWGG) vorrangig stofflich zu verwerten.

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. 2023 I Nr. 184);
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.1977 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- **Planzonenverordnung (PlanzV)** i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
- **Landesbaudordnung (BauO NRW 2018)** i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (GV. NRW. S. 1086);
- **Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 866), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);

Verfahren

Entwurf Fachbereich Stadtentwicklung und Umwelt

Fassung vom 28.08.2023

Stadt Bad Salzungen, den 02.09.23, Nicht

Verfahrensstand: Satzung

Aufstellungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Bad Salzungen vom 28.08.2023 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 28.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzungen, den 02.09.2023

LS Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließl. der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 28.08.2023 bis 28.09.2023 einschließlich, öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 28.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzungen, den 02.09.2023

LS Fachbereichsleiterin

Erneute Öffentliche Auslegung
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließl. der Begründung gem. § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 22.09.2023 bis 23.09.2023 einschließlich, erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 02.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzungen, den 02.09.2023

LS Fachbereichsleiterin

Satzungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzungen nach Prüfung der Stellungnahmen am 28.09.2023 als Satzung beschlossen worden.

Bad Salzungen, den 02.09.2023

LS Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 10.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Salzungen, den 10.10.2023

LS Fachbereichsleiterin

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung

Tischmann Loh & Partner
Stadtplanung PartGmbH
Berliner Straße 38, 33379 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242 / 55 09-0, Fax 05242 / 55 09-29

Tischmann



Teilplan 2

Stadtentwicklung und Umwelt

Bebauungsplan Nr. 0723 "Gewerbegebiet Leopoldshöher Straße" Ortsteil Lockhausen

