



STADT BAD SALZFLUREN

Bebauungsplan Nr. 0312 "Gewerbegebiet östliche Meerbreite" Ortsteil Biemsen-Ahmsen



Bestandsangaben	
	Flurstücksgrenze mit Grenzlinie und Flurstücksnummer
	Vorhandene Hauptgebäude ggü. mit Hausnummer
	Flurgrenze
	Vorhandenes Nebengebäude
11.31	Geländehöhe in Meter über NN (Normalhöhenmessung DHN 92) (Ermessung OStV Kampmeier, Bad Salzfluren 09/2015)
72.73	Geländehöhe in Meter über NN (Ermessung OStV Kampmeier, Bad Salzfluren 11/2011)

Erläuterungen
Lage des Geltungsbereichs: Gemarkung Biemsen-Ahmsen, Flur 2
Größe des Geltungsbereichs: ca. 5,5 ha
Plangrundlage: Kataster Maßstab 1 : 1.000

- Planzichen**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)**
GE Gewerbegebiet (GE), siehe textliche Festsetzung Nr. II.1.1
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)**
GR 34.000 m²
Zulässige Grundfläche (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO), hier 34.000 m²
Dhmax. Maximal zulässige Gesamthöhe in Meter über Bezugspunkt (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung Nr. II.2.1
A₆ 72,37
Bezugspunkt A für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen, hier 72,37 m ü. NN
Wird ggf. im Laufe des Verfahrens angepasst

- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. BauNVO)**
 - Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO), siehe textliche Festsetzung Nr. II.3.1
Überbaubare Grundstücksflächen =
- durch Baugrenzen ungrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Sträßengrenzungsline (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)**
 - Private Grünflächen mit Zweckbestimmung: Betriebliche Freifläche

- Landschaftspflegerische und gründerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB), siehe textliche Festsetzung II.5.1
A Teilfläche A
Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB), siehe textliche Festsetzung II.5.1
W Teilfläche W
Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB**
DN 0° - 15°
Zulässige Dachneigung, hier DN 0° - 15°

- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger, der Stadt Bad Salzfluren sowie der Träger der Ver- und Entsorgung sowie Feuerwehr und Rettungsdienste
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 0312 „Gewerbegebiet östliche Meerbreite“ (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)
- ehemalige Abgrabung TK 25 1941
- Grubenverfüllung 1937 bis 1988
- Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)**
 - Lage innerhalb der Schutzzone B (quantitativer Schutz) nach der Heilquellen-schutzverordnung „Bad Salzfluren“ vom 25.07.2023
 - Ermitteltes Überschwemmungsgebiet
 - Baubeschränkungen gemäß § 9 FStG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 513 siehe auch Hinweis D.7 (Bezugslinie Fahrbahnrand gemäß ALKIS-Daten Kreis Gütersloh, August 2020)
Anbauverbotszone (20 m) und Anbaubeschränkungszone (40 m)
 - Abgrenzung des neuen Retentionsraums HQ 100

II. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)**
 - Gewerbegebiet GE mit Nutzungsbeschränkungen**
Die zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes werden gemäß § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO wie folgt geregelt:
Zulässig sind:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe soweit nicht im Folgenden abweichend bestimmt,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
Ausnahme: diese können zugelassen werden.
 - Wohnungen für Auslichts- und Betriebspersonal, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,**Nicht zulässig sind:**
 - selbstständige Lagerplätze und selbstständige Schrottplätze,
 - Ersatzhandelsbetriebe, ausgenommen sind:
 - Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, sonstigen Fahrzeugen, Landmaschinen und Zubehör, sowie Verkaufsstellen für Brenn- und Baustoffe sind einschließlicher zugehöriger Verkaufs-/Ausstellungsflächen zulässig.
 - Verkaufsstellen der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können als Ausnahme zugelassen werden. Dies angebotene Sortiment muss aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammen. Die Verkaufsfläche muss dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und zugehöriger Baumaße untergeordnet sein.
 - Vergnügungsstätten jeder Art sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe,
 - Gewerbebetriebe, öffentliche Betriebe und Anlagen, die ein Betriebsrisiko oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 (5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV sind.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)**
 - Höhe baulicher Anlagen**
Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Höhe) gilt der oberste Abschluss der Wand (Attika). Als Ausnahme kann eine Überschreitung der in der Plankarte festgesetzten Gesamthöhe durch technisch bedingte Dachaufbauten bzw. für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle in untergeordneter Flächenanordnung um bis zu 3 Meter zugelassen werden.
Der untere Bezugspunkt wird im Zuge des Verfahrens überprüft und ggf. angepasst. Er wird veränderbar sein mit dem vorangehenden Bezugspunkt (A) in der Plankarte (72,37 m ü. NN).

- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. BauNVO)**
 - Abweichende Bauweise**
Als abweichende Bauweise wird die offene Bauweise mit der Maßgabe festgesetzt, dass auch Gebäudeteile über 50 m zulässig sind.
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
 - Nebenanlagen**
Nebenanlagen = ausgenommen Werbeanlagen und der Versorgung der Baugruppe mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Abklärung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - Offene sowie überdachte Stellplätze**
Offene sowie überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen zulässig.
 - Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind innerhalb der mit Schraffur nach I 9 dieses Bebauungsplans markierten Flächen unzulässig (<20 m Abstand zum Fahrbahnrand der B 239).
 - Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)**
Innere der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Betriebliche Freifläche“ sind Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig, sofern sie sich baulich den Hauptgebäuden unterordnen.

- Landschaftspflegerische und gründerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Maßnahmenfläche W: Wererrand**
- wird in Anlehnung an den Ursprungsplan im Laufe des Verfahrens abgestimmt und ergänzt.
 - Maßnahmenfläche W: Ausgleich**
- wird in Anlehnung an den Ursprungsplan im Laufe des Verfahrens abgestimmt und ergänzt.
 - Außenbeleuchtung von Fassaden, Außenanlagen und Stellplatzanlagen im Gewerbegebiet**
Für Beleuchtungen von Fassaden, Außenanlagen, Fahrradstraßen und Stellplatzanlagen sind Leuchtkeile und Reflektoren so zu installieren, dass kein Licht in die gem. § 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 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 Masthöhen etc.), eine Lichtsteuerung 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.
 - Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - Pflanzung einer mindestens 1-reihigen Wildstrauchhecke**
Innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsfläche sind standortgerechte oder klimaresistente Baum- und Straucharten zu pflanzen. Der mittlere Pflanzabstand beträgt jeweils 1,5 m (= Pflanzdicke).
 - Begrünung ebenerdiger Stellplatzanlagen**
Ebenenrige, nicht überdachte Stellplatzanlagen mit 5 oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortgerechten oder klimaresistenten Laubbäumen pro 5 angelegte Stellplätze zu begrünen (Mindestpflanzhöhe: Hochstamm, 3m mdb; StU 16 - 18 m Pflanzhöhe 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 Stämm-Anfangsschutz zu versehen.
Abweichend können auf Grundlage eines Gesamtkonzepts mit Begrünungsausgleich unterschiedliche Verteilungen der Baumstandorte auf der Stellplatzanlage zugelassen werden.
Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Stellplatzanlagen, über denen im Sinne des § 8 (2) BauO NRW eine Photovoltaikanlage oder eine solarthermische Anlage installiert wird.
Hinweis: Zusätzlich sollen die Baumgruben Anschluss an den aufgetrockneten Unterboden haben und mit einer Belüftung ausgestattet werden.
Wird ggf. im Laufe des Verfahrens ergänzt.
- Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für solare Strahlenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**
ggf. mögliche Festsetzungen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für solare Strahlenergie werden im Laufe des Verfahrens geprüft und ggf. ergänzt.

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

- Gestaltung baulicher Anlagen**
 - Dachform und Dachneigung**
Gemäß Eintrag in der Plankarte sind Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 0-15° zulässig. Solaranlagen als Dachaufbauten sind ausdrücklich zulässig.
 - Gestaltung der Außenfassaden**
An allen der Bundesstraße zugewandten Gebäudefassaden sind grellfarbige und reflektierende Fassadenteile und Baumaterialien nicht zulässig (grellfarbig: z.B. signalgelb, -rot, -weiß etc. (RAL 1003, 2010, 3001, 4008, 9003 etc.) oder leuchtgelb, -orange, -rot etc. (RAL 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 etc.)).
 - Werbeanlagen**
Werbeanlagen an Gebäuden sind je Fassadenseite nur in einer Fläche von höchstens 50 m² sowie nur bis zur Oberkante der jeweiligen Fassade zulässig. Als freistehende Werbeanlagen sind ausschließlich 3 Fahnen im gesamten Geltungsbereich zulässig. Generell ist die Festsetzung zu Punkt III.3.3.3 zuzuhalten.
 - Verstöße**
Verstöße gegen die gemäß § 89 BauO NRW vorgeschriebenen gestalterischen Festsetzungen stellen Ordnungswidrigkeiten dar, die mit einem Bußgeld geahndet werden können (§ 89 BauO NRW).

IV. Hinweise

- Kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde**
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) 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) bietet um Abstimmung der Straßenbaumaßnahmen, damit archäologische Untersuchungen im Zuge der Freilegung der Trassen vorgezogen erfolgen können.
- Kampfmittel**
Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfallformen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Katastrophenschutzdienst zu benachrichtigen.
- Bodenaushub**
Gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe in der derzeit gültigen Fassung soll unbesiedelter Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWIG) vorrangig stofflich zu verwerten.

Das Plangebiet liegt nach der Heilquellenschutzverordnung „Bad Salzfluren“ vom 25.07.2023 in der Schutzzone B (quantitativer Schutz). Gemäß § 3 Abs. 1 der Heilquellenschutzverordnung sollen die quantitativen Schutzzone B gewährleisten, dass keine Beeinträchtigung des hydrologischen Systems erfolgt, die zu einer Minderung der Schüttung oder Entnahmerate oder zu einer Veränderung des individuellen Charakters der Heilquelle führen. Gemäß § 3 Abs. 2 der Heilquellenschutzverordnung soll die qualitative Zone III grundsätzlich den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen gewährleisten, insbesondere vor dem Eintrag von nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen, von radioaktiven und sonstigen, die natürliche Reinheit des Heilwassers verändernden Stoffe. Es wird auf die Anlage A (Genehmigungsbedürftige und verbotene Handlungen in den quantitativen und qualitativen Schutzzone) verwiesen, in der einzelne Verbotstatbestände, Genehmigungsanforderungen und Anzeigepflichten in den Zonen aufgeführt sind.

- Ökologische Belange**
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe und Energietechniken mit im Wesentlichen standortgerechten und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen sowie die extensive Begrünung von statisch geeigneten Flachdächern und Fassadenbegrünungen. Bei Grenzgaragen ist die nachbarliche Zustimmung erforderlich.
- Artenschutz**
Rodungsmaßnahmen: Gemäß § 39 BNatSchG ist es zum Schutz von Nat., Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsch sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unterbirt von diesem Verbot bleiben schonende Forms- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.
- Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften**
Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten, die gemäß BauO NRW geahndet werden können.

V. Planaufhebung

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 0312 „Gewerbegebiet östliche Meerbreite“, Ortsteil Biemsen-Ahmsen wird in seinem Geltungsbereich der bisher gültige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 0311 V „Gewerbegebiet Meerbreite / Erweiterung“, Ortsteil Biemsen-Ahmsen aufgehoben.

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 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221);
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. 2023 I Nr. 176);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2942), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240);
Planzichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
Landesbauordnung (BauL NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490).

Verfahren
Entwurf Fachbereich Stadtentwicklung und Umwelt
Fassung vom 13.11.2023
Stadt Bad Salzfluren, den ...

Verfahrensstand: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Katasterausweis
Die Darstellung des im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgewiesenen Zustandes stimmt bis auf folgendes mit dem Katasterausweis überein:
- 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: ...

Art der baulichen Nutzung
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsplanung der Stadt Bad Salzfluren vom ... aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss ist am ... ertätigt bekannt gemacht worden.
Bad Salzfluren, den ...

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf dieses Bebauungsplans hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats ... bis ... öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am ... ertätigt bekannt gemacht worden.
Bad Salzfluren, den ...

Satzungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Salzfluren nach Prüfung der Stellungnahmen am ... als Sitzung beschlossen worden.
Bad Salzfluren, den ...

Bekanntmachung
Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ... ertätigt bekannt gemacht worden.
Bad Salzfluren, den ...

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung
Tischmann Loh & Partner
Stadtplaner Hans-Günter
Berner Straße 36, 33378 Rheda-Wiedenbrunn
Tel. 05242 / 55 04-0, Fax 05242 / 55 09-29
Loh

STADT BAD SALZFLUREN
Stadtentwicklung und Umwelt
Bebauungsplan Nr. 0312
"Gewerbegebiet östliche Meerbreite"
Ortsteil Biemsen-Ahmsen

Kartengrundlage: Ausschnitt aus der ATK 1:5.000 verkleinert in 1:10.000
© Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW, Copyright Kreis Lippe 2023