

Textliche Festsetzungen und Hinweise

II Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

1.1 Gewerbegebiet GE mit Nutzungsbeschränkungen

Die zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebiets werden gemäß § 1 (4) bis (9) BauNVO wie folgt geregelt:

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe soweit nicht im Folgenden abweichend bestimmt,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zugelassen sind:

1. selbstständige Lagerplätze und selbstständige Schrottplätze,
2. Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen sind:
 - Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, sonstigen Fahrzeugen, Landmaschinen und Zubehör, sowie Verkaufsstellen für Brenn- und Baustoffe sind einschließlich zugehöriger Verkaufs-/Ausstellungsflächen zulässig.
 - Verkaufsstellen der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können als Ausnahme zugelassen werden. Das 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.
3. Vergnügungsstätten jeder Art sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe,
4. Gewerbebetriebe, öffentliche Betriebe und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3

(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

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 bspw. für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle in untergeordnetem Flächenumfang um bis zu 3 Meter zugelassen werden.

Der untere Bezugspunkt wird im Zuge des Verfahrens überprüft und ggf. angepasst. Er wird vergleichbar sein mit dem vorherigen Bezugspunkt (A) in der Plankarte (72,57 m ü. NHN).

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

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

3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.2.1 Nebenanlagen

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.

3.2.2 Offene sowie überdachte Stellplätze

Offene sowie überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3.2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind innerhalb der mit Schraffur nach I.9 dieses Bebauungsplans markierten Flächen unzulässig (=20 m Abstand zum Fahrbandrand der B 239n).

4. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB):

Innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Betriebliche Freifläche“ sind Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig, sofern sie sich baulich den Hauptgebäuden unterordnen.

5. Landschaftspflegerische und grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB):

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

5.1.1 Maßnahmenfläche W: Werreraud

- wird in Anlehnung an den Ursprungsplan im Laufe des Verfahrens abgestimmt und ergänzt -

5.1.2 Maßnahmenfläche A: Ausgleich

- wird in Anlehnung an den Ursprungsplan im Laufe des Verfahrens abgestimmt und ergänzt -

5.1.3 Außenbeleuchtung von Fassaden, Außenanlagen und Stellplatzanlagen im Gewerbegebiet

Für Beleuchtungen von Fassaden, Außenanlagen, Fahrstraßen 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 Masthöhen 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.

5.2 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25 BauGB)

5.2.1 Pflanzung einer mindestens 1-reihigen Wildstrauchhecke

Innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsfläche sind standortgerechte oder klimaresiliente Laubgehölze als geschlossene Wildstrauchhecke zu pflanzen. Der mittlere Pflanzabstand beträgt jeweils 1,5 m (= Pflanzdichte).

5.2.2 Begrünung ebenerdiger Stellplatzanlagen:

Ebenerdige, nicht überdachte Stellplatzanlagen mit 5 oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortheimischen oder klimaresilienten Laubbaum pro 5 angefangene Stellplätze zu begrünen (Mindestpflanzqualität: Hochstamm. 3xv mDb StU 16 - 18 in Pflanzgruben mit mind. 12 qm 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-/Anfahrerschutz 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 sollten die Baumgruben Anschluss an den aufgelockerten Unterboden haben und mit einer Belüftung ausgestattet werden.

- wird ggf. im Laufe des Verfahrens ergänzt -

6. Bauliche Maßnahmen für den Einsatz von erneuerbaren Energien insbesondere für solare Strahlenenergie (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB))

- ggf. mögliche Festsetzungen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für solare Strahlenenergie werden im Laufe des Verfahrens geprüft und ggf. ergänzt -

III Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB)

1. Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachform und Dachneigung

Gemäß Eintrag in der Plankarte sind Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 0-15 Grad zulässig. Solaranlagen als Dachaufbauten sind ausdrücklich zulässig.

1.2 Gestaltung der Außenfassaden:

An allen der Bundesstraße zugewandten Gebäudeflächen 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.)).

1.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden sind je Fassaden- seite nur in einer Fläche von höchstens 50 qm 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 II.3.2.3 einzuhalten.

1.4 Verstöße

Verstöße gegen die gemäß § 89 BauO NRW vorgenommenen gestalterischen Festsetzungen stellen Ordnungswidrigkeiten dar, die mit einem Bußgeld geahndet werden können (§ 86 BauO NRW).

IV Hinweise

1. Kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde und Kampfmittel

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) bittet um Abstimmung der Straßenbaumaßnahmen, damit archäologische Untersuchungen im Zuge der Freilegung der Trassen vorgezogen erfolgen können.

2. Kampfmittel

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

3. 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 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vorrangig stofflich zu verwerten.

4. Heilquellenschutzgebietsverordnung „Bad Salzuflen“

Das Plangebiet liegt nach der Heilquellenschutzverordnung „Bad Salzuflen“ vom 25.07.2023 in der Schutzzone B (quantitativer Schutz). Gemäß § 3 (1) der Heilquellenschutzverordnung sollen die quantitativen Schutzzonen B gewährleisten, dass keine Beeinträchtigung des hydraulischen Systems erfolgen, die zu einer Minderung der Schüttung oder Entnahmemenge oder zu einer Veränderung des individuellen Charakters der Heilquelle führen. Gemäß § 3 (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 Schutzzonen) verwiesen, in der einzelne Verbotstatbestände, Genehmigungserfordernisse und Anzeigepflichten in den Zonen aufgeführt sind.

5. Ökologische Belange

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe und Energietechniken mit im Wesentlichen standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen sowie die extensive Begrünung von statisch geeigneten Flachdächern und Fassadenbegrünungen. Bei Grenzgaragen ist die nachbarliche Zustimmung erforderlich.

6. Artenschutz

Rodungsmaßnahmen: Gemäß § 39 BNatSchG ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhrich- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

7. Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten, die gemäß BauO NRW geahndet werden können.

V Planaufhebung

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes 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.