

Textliche Festsetzungen und Hinweise

I Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet (SO₁) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt“ gemäß § 11 BauNVO

Zulässig ist ein Lebensmitteldiscountmarkt mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (siehe Anlage 1 „Bad Salzufler Liste“) und einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 qm.

Der Anteil der Verkaufsfläche für wechselnde Warenpräsentation von Waren aller Art (Aktionsware) darf 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Discountmarktes nicht überschreiten.

1.2 Sondergebiet (SO₂) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 700 qm und Schank- und Speisewirtschaften.

Ausnahmsweise können Dienstleistungsbetriebe, soweit sie in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu einer zugelassenen Nutzung stehen und dieser in der Fläche klar untergeordnet sind, zugelassen werden.

1.3 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Das Mischgebiet wird gemäß § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt:

zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 6 (2) Nr. 1 BauNVO)
- Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 (2) Nr. 2 BauNVO)
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 (2) Nr. 3 BauNVO)
- sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 (2) Nr. 4 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 (2) Nr. 5 BauNVO)

nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe (§ 6 (2) Nr. 6 BauNVO)
- Tankstellen (§ 6 (2) Nr. 7 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 6 (2) Nr. 8 und (3) BauNVO)

1.4 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Das Allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO wie folgt gegliedert bzw. eingeschränkt:

zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 4 (2) Nr. 1 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 (2) Nr. 3 BauNVO)

ausnahmsweise können zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 (2) Nr. 2 BauNVO)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 (3) Nr. 1 BauNVO)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 (3) Nr. 2 BauNVO)

nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 (3) Nr. 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 (3) Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO)

2.0 Bauweise

2.1 Für die geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO gilt, dass reduzierte Grenzabstände bis maximal 1 m und Traufgassen bis maximal 2 m zulässig sind.

2.2 Für die abweichende Bauweise gilt, dass Baukörper über 50,00 m Länge gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig sind.

3.0 Stellplätze, Garagen, Carports

3.1 Stellplätze, Garagen und offene Garagen (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche, den seitlichen Abstandsflächen oder auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

3.2 Stellplatzflächen sind flächenhaft zu begrünen. Für je 6 Stellplätze ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm der Arten Ahorn, Eiche oder Linde zu pflanzen und zu erhalten. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von mind. 6 m² einzurichten. Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der

Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen.

4.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf den hierfür festgesetzten Flächen sind die Baukörper und Grundrisse nach Norden zum SO₁ hin so anzuordnen, dass nur Räume und Nutzungen vorgesehen sind, die nicht dem dauernden Aufenthalt dienen.

5.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Auf den festgesetzten Flächen sind heimische Laubbäume (wie z.B. Ahorn, Eberesche, Weißdorn) und/oder heimische Sträucher (z.B. Feldahorn, Haselnuss, Heckenkirsche, Traubenkirsche, Ohrweide, Eberesche) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

5.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsstraßen ist auf je 10 lfd. m ein heimischer Laubbaum (wie z.B. Ahorn, Eiche oder Linde) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen und zu erhalten. Die Bindung für Bepflanzungen gilt nicht für notwendige Grundstückszuwegungen. Die genauen Baumstandorte sind auf die Grundstückszufahrten abzustimmen.

5.3 Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen.

5.4 Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.

6.0 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6.1 Auf den hierfür festgesetzten Flächen sind die bestehenden Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern zu erhalten.

6.2 Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.

7.0 Beseitigung des Niederschlagswassers

7.1 Das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht durch Dachbegrünungen etc. zurückgehalten und zur Verdunstung gebracht werden kann, in die vorhandenen Regenwasserkanäle 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. An-

derweitige Regenwassernutzungen sind zulässig.

7.2 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 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

1.0 Werbeanlagen

1.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind in einer Höhe von maximal 4,00 m bzw. bis zu 0,20 m unter den Fenstern des 1. Obergeschosses anzuordnen. Die Schrifthöhe von Buchstaben der Werbeanlagen darf 0,50 m nicht überschreiten. Einzelne Firmenlogos an der Stätte der Leistung können ausnahmsweise auch größer zugelassen werden.

1.2 Schlichte Kragtransparente und Krag Schilder sind ausnahmsweise bis zu einer Größe von 0,35 qm je Seite gestattet.

1.3 Innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen (Sammelwerbeanlage - SWA) ist, soweit dies mit verkehrlichen Belangen vereinbar ist, jeweils eine Sammelwerbeanlage für die SO-Gebiete zulässig, soweit es sich um Werbeanlagen für die im Plangebiet ansässigen Betriebe handelt. Die Oberkante der Sammelwerbeanlage darf eine Höhe von 4,00 m über vorhandenem Gelände nicht überschreiten.

1.4 Lichtblitzwerbung, in ihrer Helligkeit ständig wechselnde Leuchtwerbung sowie grell scheinende oder leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

1.5 Fahnenmasten können ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 9,00 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

III Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. QSG III b Heilquellenschutzgebiet Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen

Für das Plangebiet findet die Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen vom 16.07.1974 (veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286 – 292) Anwendung, wonach hier die Zone III b festgelegt wurde.

- 2. gesetzliches Überschwemmungsgebiet**
Teile des Plangebietes liegen innerhalb der gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete Werre und Bega.
- 3. Baudenkmale**
Innerhalb des Plangebietes befinden sich bauliche Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Fabrikationsgebäude und Wohnhaus mit Einfriedigung Uferstraße 20/20a).

IV Hinweise

- 1. Natürliches Überschwemmungsgebiet**
Das gesamte Plangebiet befindet sich gemäß dem Hochwasser-Aktionsplan Werre des ehemaligen Staatlichen Umweltamtes Minden vom 21.12.2001 im natürlichen Überschwemmungsgebiet ^{HW 5000} (Gebiet, in dem ein statistisch fünftausendjähriges Hochwasserereignis zu erwarten ist) der Werre bzw. der Bega. Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen Gefährdungen von Mensch, Umwelt oder Sachwerten durch Hochwasser anzupassen.
- 2. Kulturgeschichtliche Bodenfunde**
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen - hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 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 Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

- 4. Bodenaushub**
Bodenzwischenlagerungen, Baustelleneinrichtungen und Fahrwege im Plangebiet sollten zum Schutz des Bodens auf die später zu befestigenden Flächen beschränkt werden.
Gemäß § 4 (2) der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 29.5.2000 ist unbelasteter Bodenaushub so auszubauen, zwischen zu lagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben.
Gemäß § 4 (3) sollte geprüft werden, inwieweit Bodenaushub über einen internen Massenausgleich bei parallelen Baumaßnahmen zu verwerten ist. Abrufbar ist die Boden- und Bauschuttbörse NRW unter der Internet-Adresse: www.alois.de. Alle Angebote oder Nachfragen können auch kostenlos über die Gewerbeabfallberatung der Kreisverwaltung Lippe (Tel.: 05231 – 62-665 und 62-669) eingegeben oder vorhandene Angebote oder Nachfragen abgerufen werden.
Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des B-Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 4 Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Um eine Verwertung der Bodenaushubmassen im Sinne des § 4 KrW-/AbfG zu erleichtern kann das Material aufbereitet werden.
- 5. Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten**
Bei den Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten besonders zu achten. Werden Abfälle oder kontaminierte Böden angetroffen (z.B. Behälter, Schlämme, geruchlich oder farblich auffällige Materialien), so ist das Fachgebiet 4.5 des Kreises Lippe als untere Bodenschutz und Abfallwirtschaftsbehörde einzuschalten. Der Aushub ist fachgerecht zu verwerten bzw. zu entsorgen. Beim Fachgebiet 4.5 des Kreises Lippe ist ein Entsorgungsnachweis vorzulegen.
- 6. Verstöße gegen gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW**
Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NRW vorgenommenen gestalterischen Festsetzungen stellen eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann (gemäß § 84 (1) Nr. 20 BauO NRW).

**Anlage 1 Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente
 „Bad Salzufler Liste“**

Periodischer Bedarf / nahversorgungs-relevante Sortimente

Hauptwarengruppe	Warengruppe	Sortimente
periodischer Bedarf	Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel
	Gesundheit und Körperpflege	Gesundheit und Körperpflege, Sanitätsartikel, Orthopädiebedarf
		medizinische Produkte, Pharmazeutika

Aperiodischer Bedarf/zentren-relevante Sortimente

Hauptwarengruppe	Warengruppe	Sortimente
a) Bekleidung /Textilien, Schuhe/Lederwaren	Bekleidung, Textilien	Bekleidung, Textilien
		Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitswaren
	Schuhe/Lederwaren	Lederartikel Schuhe
b) Hartwaren, bestehend aus		
Technik	Elektro, Unterhaltungselektronik	Elektrokleingeräte (Haushaltsgeräte), Leuchten
		Unterhaltungselektronik
		Foto-, Video- und optische Geräte
	Multimedia, Foto, Optik	Tonträger
Neue Medien		
Brillen, Sehhilfen		
Haushalts- und persönlicher Bedarf	Bücher, Schreibwaren	Bücher, Schreibwaren
	Hausrat, Glas, Porzellan, Geschenkartikel	Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik Geschenkartikel
	Spielwaren, Sport, Camping, Hobby, Fahrräder	Spielwaren, Sport, Hobby
	Uhren, Schmuck	Uhren, Schmuck

Quelle: Zentren- und Nahversorgungskonzept Bad Salzuflen, Oktober 2007,
 GfK GeoMarketing GmbH, GfK PRISMA Institut, Nürnberg