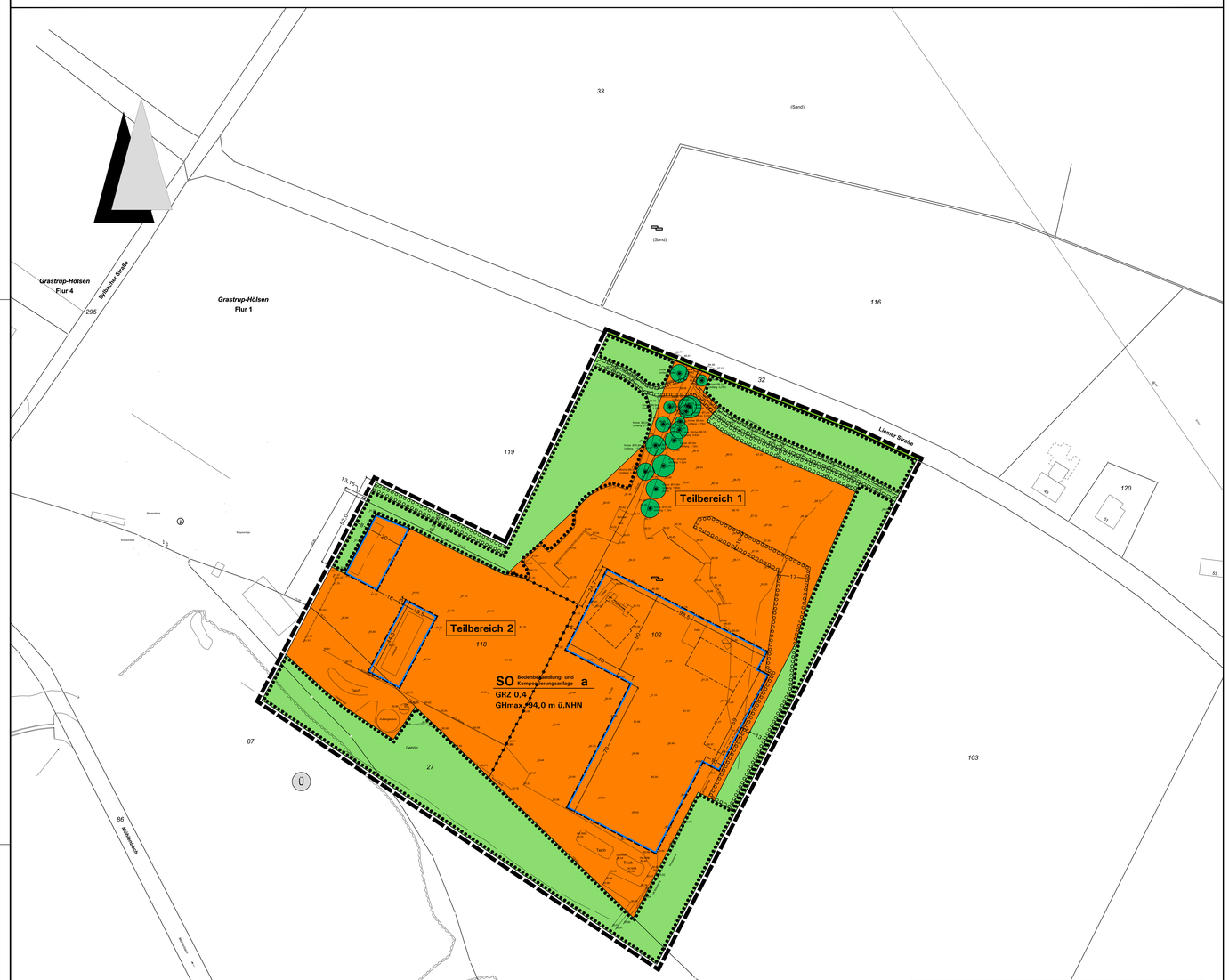
STADT BAD SALZUFLEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 0504 V
"Bodenbehandlungs- und Kompostierungsanlage"
Ortsteil Grastrup-Hölsen



Bestandsangaben

- Flurstücksgrenze mit Grenzsteinen und Flurstücksnummer (443)
- Flurgrenze
- Geländehöhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) (Einmessung ÖbVI Verwold, Bielefeld 07/2021) (60,35)
- Baumstandort und Kronentraufe (Einmessung ÖbVI Verwold, Bielefeld 07/2021)
- 5 Vorhandene Hauptgebäude ggfls. mit Hausnummer
- (1) Vorhandenes Nebengebäude

Maßstab 1: 1.000

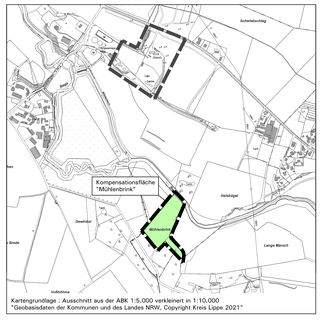
0 10 20 50 100 m

Übersicht der externen Kompensationsfläche

Zum Ausgleich des durch die Planung entstehenden Defizits ist ein externer Ausgleich insbesondere auf den dargestellten Flächen vorgesehen. Die Flächen werden zum Satzungsbeschluss im Durchführungsvertrag sowie im Sinne des §1a(3) BauGB gesichert.

Entwicklungsziel Fläche „Mühlenbrink" (Gemarkung Grastrup-Hölsen, Flur 1, Flurstück 183):
- Entwicklung einer jungen Sukzessions-Ackerbrache

(Grundlagen: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 0504 V „Bodenbehandlungs- und Kompostierungsanlage" und 136. Änderung des Flächennutzungsplans, gemeinsamer Umweltbericht, Kortenieier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford, 05.07.2023)



Kartengrundlage : Ausschnitt aus der ABK 1:5.000 verkleinert in 1:10.000
"Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW, Copyright Kreis Lippe 2021"

Erläuterungen

Lage des Geltungsbereiches: Gemarkung Grastrup-Hölsen, Flur 1

Größe des Geltungsbereichs: 6,3 ha

Plangrundlage: Kataster Maßstab 1 : 1.000

I. Planzeichen

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

SO Bodenbehandlung und Kompostierungsanlage — Sonstiges Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung „Bodenbehandlungs- und Kompostierungsanlage", Teilbereiche TB1 und TB2 siehe textliche Festsetzung Nr. II.1.1

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

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl, hier 0,4

GHmax. 94,0 m ü.NHN — Maximal zulässige Gesamthöhe in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. II.2.

3. 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

Überbaubare Grundstücksflächen =
- durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksflächen

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche:
- Zweckbestimmung Gebietseingrünung

6. Landschaftspflegerische und grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzungen Nr. II.4.1

Erhalt von Bäumen mit Kronentraufe, siehe textliche Festsetzungen Nr. II.4.2.1

Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzungen Nr. II.4.2.2

7. Sonstige Planzeichen

Mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten des Eigentümers und der Landwirtschaft zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Teilbereich 1 / Teilbereich 2 — Abgrenzung der Teilbereiche TB1 und TB2

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

8. Nachrichtliche Übernahme

Überschwemmungsgebiet

II. Textliche Festsetzungen

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet SO „Bodenbehandlungs- und Kompostierungsanlage"

Das sonstige Sondergebiet "Bodenbehandlungs- und Kompostierungsanlage" dient der Unterbringung von Anlagen zur Kompostierung von organischen Abfällen und der Aufbereitung und Zwischenlagerung von Bodenmaterialien und Bauschutt-Recyclingmaterialien.

Teilbereich TB1 umfasst die Bodenbehandlungsanlage mit folgenden Nutzungen, Anlagen und Betriebsflächen, zulässig sind:

1. Errichtung und Betrieb einer Aufbereitungsanlage (Brech- und Siebanlage) von Stein- und Betonabbruch und Erdmassen zur Herstellung von Recyclingmaterialien,
2. Errichtung und Betrieb von Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen,
3. Errichtung und Betrieb von Anlagen zur Lagerung von Erdaushub und Mutterboden,
4. Herstellung, Nutzung und Unterhaltung von Funktionsgebäuden, Betriebswegen, Erschließungsflächen und Betriebsflächen, die der o.g. Hauptnutzung dienen,
5. Anlagen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen,
6. Nebenanlagen- und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO (insbesondere Begrenzungsmauern, Anlagen zur Böschungssicherung, Regenwasserrückhaltebecken, Havariebecken, Zisternen etc.).

Teilbereich TB2 umfasst die Kompostierungsanlage mit folgenden Nutzungen, Anlagen und Betriebsfläche, zulässig sind:

1. Errichtung und Betrieb einer Kompostierungsanlage zur Erzeugung von Kompost aus organischen Abfällen,
2. Errichtung und Betrieb von Anlagen zur Zwischenlagerung und Aufbereitung von Holz und kompostierbaren Abfällen,
3. Errichtung und Betrieb von Anlagen zur Lagerung von Erdaushub und Mutterboden,
4. Errichtung und Betrieb von Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen,
5. Herstellung, Nutzung und Unterhaltung von Funktionsgebäuden, Betriebswegen, Erschließungsflächen und Betriebsflächen, die der o.g. Hauptnutzung dienen,
6. Anlagen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen,
7. Nebenanlagen- und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO (insbesondere Begrenzungsmauern, Anlagen zur Böschungssicherung, Regenwasserrückhaltebecken, Rottewasserbecken etc.).

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. Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. oberster Abschluss der Wand (Attika).

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

2.2 Überschreitung der Grund- und Geschossflächenzahl

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ bis 0,9 durch versiegelte Betriebsflächen und Nebenanlagen ist zulässig.

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 Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

3.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen sowie versiegelte Freiflachen sind auch innerhalb der nicht-überbaubaren Flächen zulässig.

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

4.1 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Fachgerechte Pflanzung und Pflege und dauerhafter Erhalt standortgerechter, heimischer oder klimaresilienter Sträucher und Heister als geschlossene Reihenpflanzung. Der Pflanzbedarf an Sträuchern beträgt mind. 1 Stück pro m². Der Anteil an Heistern in Bezug auf den Pflanzbedarf an Sträuchern von 1 Stück pro m² beträgt mindestens 5 %. Bereits vorhandene Heckenstrukturen können angerechnet werden.

Abgänge sind in der darauffolgenden Pflanzperiode mindestens gleichwertig zu ersetzen.

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

4.2.1 Erhalt von Einzelbäumen mit Kronentraufe

Die zu erhaltenen Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Stammumfang bei Hochstamm-Ersatzpflanzungen der festgesetzten Bäume: mind. 0,2 m in 1,0 m Höhe.

Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe der erhaltenswerten standortgerechten, Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzbereich gilt der festgesetzte, aktuelle Kronentraufbereich. Von dem festgelegten Schutzbereich kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird.

4.2.2 Fläche für den Erhalt von Gehölz- und Saumstrukturen

Erhalt und Pflege standortgerechter, heimischer Gehölze und Saumstrukturen als geschlossene, nicht geschnittene Wildstrauch/ Baumhecke; Bestehende Durchgänge, insbesondere der landwirtschaftliche Wirtschaftsweg bleiben zulässig.

4.3 Pflanzqualitäten

Anpflanzungen sind in folgenden Qualitäten vorzunehmen:
- Heister: 2 x verpflanzt m. Ballen, Höhe 150 – 200 cm
- Sträucher: 4 Triebe, o. Ballen, Höhe 60 – 100 cm

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

5. 5. Beseitigung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 2 LWG NRW

Das Niederschlagswasser der geplanten Überdachung für Bodenannahme und Bodenlager ist in mindestens zwei Zisternen mit einem Mindestvolumen von 14 m³ zur Wiederverwendung auf den Baugrundstücken vorzuhalten. Der Überlauf ist an ein Absetzbecken anzuschließen.

Grundlage: Neustrukturierung des Betriebsgeländes in Grastrup-Hölsen, Entwässerung, Ingenieurbüro Herrendörfer + Partner, Bad Salzuflen, 09.04.2024.

6. Bezug zum Durchführungsvertrag (§ 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a) BauGB)

Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

III. Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet „Bad Salzuflen" in der quantitativen Zone B. Die neue Heilquellenschutzgebietsverordnung ist am 31.07.2023 bekanntgemacht worden und nun rechtswirksam. Diese Zone dient dem Schutz des Fließsystems der Heilquellen vor tieferreichenden Bodeneingriffen. Ein Hinweis diesbezüglich ist in den Planunterlagen enthalten.

IV. Hinweise

1. Kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 16 und 17 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege - hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32745 Detmold, Tel.: 05231/9925-0, Fax.: 05231/9925-25 – anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 1 Woche in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Kampfmittel

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

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

Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist gemäß § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 vorrangig stofflich zu verwerten.

Werden bei Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, schädliche Bodenablagerungen etc. erzielt, sind diese gem. Landesbodenschutzgesetz NRW umgehend bei der Stadt anzuzeigen und in Abstimmung ordnungsgemäß abzutragen und sachgerecht zu entsorgen.

Werden bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände, Bodenverfärbungen o. a. festgestellt, die ggf. auf Kampfmittelbelastungen zurückzuführen sind, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Polizei, das Ordnungsamt und der staatliche Kampfmittelraumdienst umgehend zu benachrichtigen.

Belasteter Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Dabei sind die Vorgaben des KrWG sowie dessen untergesetzlichen Regelwerke, insbesondere die Verordnungen über Verwertungs- und Entsorgungsnachweise (Nachweisverordnung) vom 20.10.2006 in der derzeitig gültigen Fassung zu beachten.

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.

6. Artenschutz

Beleuchtung: Im Sinne des Artenschutzes sind Störungen durch Licht zu vermeiden. Dazu sind innerhalb des gesamten Geltungsbereichs für den Bebauungsplan Lampen und Leuchten im Außenbereich auf das Notwendige zu beschränken. Für unvermeidbare Lampen sind Beleuchtungszeiten und -intensitäten zu minimieren (z. B. Abdimmen, Abschaltregelungen etc.). Blendwirkungen können zudem durch die Verwendung geschlossener Lampengehäuse, Ausrichtung des Lichtkegels nach unten und geringe Masthöhen deutlich gemindert werden. Gleichzeitig dienen geschlossene Gehäuse dem Schutz von Insekten. Auch der Einsatz von Leuchtmitteln mit einem nur sehr geringen Blaulichtanteil (Lichtspektrum zwischen 540 - 650 nm) sowie einer Farbtemperatur ≤ 2.700 Kelvin wirkt sich konfliktmindernd aus.

Bauzeitenregelung/ Baufeldfreimachung: Um mögliche Verbotstatbestände zu vermeiden, ist die Beseitigung der im Plangebiet vorhandenen Gehölze sowie der Rückbau vorhandener Gebäudestrukturen außerhalb der sensiblen Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. und demnach im Zeitraum Oktober bis Ende Februar (vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) durchzuführen.

Eine Baufeldfreimachung und die geplanten Baumaßnahmen sollten darüber hinaus während des Tages stattfinden, um Verbotstatbestände im Hinblick auf nacht- bzw. dämmerungsaktive Arten, wie den planungsrelevanten Säugetierarten, zu vermeiden

7. Telekommunikationslinien

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

8. Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Lipper Bergland mit Bega-Hügelland und westlichen Lipper Bergland sowie Ravensberger Hügelland mit Herforder Platten- und Hügelland (LSG- 3818-0007).

Gemäß § 20 Abs. 4 LNatSchG treten widersprechende Festsetzungen und Darstellungen des Landschaftsplanes mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren nicht widersprochen hat.

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 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
- **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. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240);
- **Planzeichenverordnung (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);
- **Landesbauordnung (BauO NRW 2018)** i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172);
- **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

Fachbereich Stadtentwicklung und Umwelt
Fassung vom 09.04.2024
Stadt Bad Salzuflen, den _____ , _____

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Katasternachweis
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV vom 18.12.1990,
Stand der Planunterlage im bepflanten Bereich:
07/2021 (bzgl. Flurstücksnachweis)
07/2021 (bzgl. Bebauung)
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V.m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Bielefeld,
LS
Vermessungsbüro Verwold

Aufstellungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Bad Salzuflen vom _____ aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den _____
LS
Bürgermeister

Veröffentlichung
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom _____ bis _____ einschließlich, öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Veröffentlichung ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den _____
LS
Fachbereichsleiterin

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

Bekanntmachung
Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Salzuflen, den _____
LS
Fachbereichsleiterin

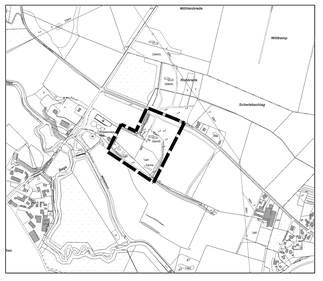
Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung
Tischmann Loh & Partner
Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242 / 55 09-0, Fax 05242 / 55 09-29
Tischmann

Blatt 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan (vB-Plan) Nr. 0504 V
Blatt 2: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vB-Plan Nr. 0504 V als Bestandteil des vB-Plans Nr. 0504 V gemäß § 12 BauGB

STADT BAD SALZUFLEN

Stadtentwicklung und Umwelt

Blatt 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 0504 V "Bodenbehandlungs- und Kompostierungsanlage" Ortsteil Grastrup-Hölsen



Kartengrundlage : Ausschnitt aus der ABK 1:5.000 verkleinert in 1:10.000
"Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW, Copyright Kreis Lippe 2021"