

## Textliche Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

### I Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB)

##### 1.1 Mischgebiet 1 (gem. § 6 BauNVO)

###### Zulässig sind:

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

###### Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

- Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 6 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 6 (2) Ziffer 7 BauNVO,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Ziffer 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind gem. § 6 (2) Ziffer 8 BauNVO.

###### Auch als Ausnahme sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO unzulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Ziffer 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Ziffer 8 bezeichneten Teile des Gebietes gem. § 6 (3) BauNVO.

##### 1.2 Mischgebiet 1\* (gem. § 6 BauNVO)

###### Gem. § 1 (9) BauNVO sind ausschließlich zulässig:

- Lagerplätze, Abstellplätze, Ausstellungsplätze.

##### 1.3 Mischgebiet 2 (gem. § 6 BauNVO)

###### Zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 6 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Geschäfts- und Bürogebäude gem. § 6 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 4 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 6 BauNVO.

###### Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 (2) Ziffer 5 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 6 (2) Ziffer 7 BauNVO,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Ziffer 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind gem. § 6 (2) Ziffer 8 BauNVO.

###### Auch als Ausnahme sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO unzulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Ziffer 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Ziffer 8 bezeichneten Teile des Gebietes gem. § 6 (3) BauNVO.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 sowie § 9 (3) BauGB )

##### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,6. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten ist unzulässig.

##### 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 1,2.

**Bebauungsplan Nr. 0310 „Buschort  
Ortsteil Biemsen-Ahmsen**

2.3 Zahl der Vollgeschosse (gem. §§ 16 und 20 BauNVO)

Zur Zahl der Vollgeschosse gelten die Eintragungen im Plan. Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt.

2.4 Wandhöhe -WH- / Firsthöhe -FH- (gem. § 16 und 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhöhe -WH- der baulichen Anlagen über vorhandenem Gelände ist jeweils im Plan eingetragen (Wandhöhe gem. § 6 (4) BauO NRW und gem. § 16 (2) Ziffer 4 BauNVO).

Die maximal zulässige Firsthöhe -FH- über vorhandenem Gelände ist jeweils im Plan eingetragen (Firsthöhe gem. § 6 (4) BauO NRW und gem. § 16 (2) Ziffer 4 BauNVO).

**3. Stellplätze, Carports und Garagen (gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB)**

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, in den seitlichen Abstandsflächen zum Nachbarn und Stellplätze sowie die Fahrzeugwaage auch auf den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig.

**4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden die Maßnahmen als Ersatz der für die durch die Festsetzungen der **MI 2-Flächen** des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a (3) BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB festgesetzt.

Entlang der westlichen und nordwestlichen Plangebietsgrenze sind 5- bis 6-reihige Pflanzungen mit standortheimischen Gehölzen und Sträuchern (siehe Pflanzenliste - Auswahlliste) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand der Gehölze zueinander beträgt ca. 1,50 m. Verbleibende Flächen werden der Sukzession überlassen. Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze sind heimische Obstgehölze einzeln und in kleinen Gruppen in lockerer Anordnung anzupflanzen. Auf der verbleibenden Fläche ist die Entwicklung einer Hochstaudenflur vorgesehen, die zum dauerhaften Erhalt 1 x jährlich zu mähen ist. Die Mahd erfolgt in einem Zeitraum von Anfang September bis Ende März.

**Pflanzenliste - Auswahlliste -**

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
<b>Bäume</b>		<b>Sträucher</b>	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
		<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<b>Obstbäume</b>		<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

#### **4.2 Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände**

(gem. § 9 (1a) BauGB)

- Gehölze sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gehölzgebunden brütender Vogelarten (01. März - 30. September) zu beseitigen.
- Zur Kompensation des Verlustes von Haussperlings-Habitaten sind insgesamt sechs Nistkästen an der Lagerhalle der Firma Stücker (Flurstück 1157) in zwei Gruppen anzubringen.

Dabei sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- Höhe der Nistplätze ab 3 m, bevorzugt unter einem Dachüberstand,
- Einflugloch-Durchmesser 32 bis 35 mm, Brutplatzgröße 20x20x20 cm.

#### **4.3 Externe Fläche für Ausgleichsmaßnahmen** (gem. § 9 (1a) BauGB)

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermittelten Eingriffe der "Fläche für den Gemeinbedarf : Feuerwehr" in Natur und Landschaft gem. § 1a (3) BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB in der Höhe von 2547 Wertpunkten werden auf der externen Fläche in der Gemarkung Bad Salzuflen, Flur 31, Flurstück 87 (tlw.) innerhalb des städtischen Ökokontos durch die Umwandlung des Fichtenbestandes in einen Traubeneichen- / Buchenmischwald unter Einbringung einzelner Kirschen ausgeglichen.

#### **5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB)

5.1 Die mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen sind zugunsten der Versorgungsträger und der Anlieger festgesetzt.

5.2 Die mit Leitungsrechten zu belastende Flächen sind zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

#### **6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (gem. § 9 (1) Ziffer 25 BauGB)

6.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

Die mit ① festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zur landschaftlichen Einbindung des Betriebsgeländes nach Nordosten auf 18 bis 14 m Breite entlang der nordöstlichen Baugrenze mit zwei Baumreihen mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm) bei einem Pflanzabstand von maximal 10 m zwischen den Einzelgehölzen sowie den Pflanzreihen anzulegen. Zur Entwicklung eines geschlossenen Gehölzstreifens sind die Bäume mit einer Strauchpflanzung aus heimischen, standortgerechten Sträuchern mit einem Pflanzabstand von 1,50 m in der Reihe und einem Reihenabstand von 1,0 m zu unterpflanzen. Die Pflanzung ist zeitnah mit Beginn der Bauarbeiten umzusetzen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB)

Die mit ② festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im zentralen Plangebiet sind zur landschaftlichen Einbindung des Geländes mit 3-reihigen Pflanzungen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand der Gehölze zueinander beträgt ca. 1,50 m. Die Pflanzung ist zeitnah mit Beginn der Bauarbeiten umzusetzen.

**7. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen  
sowie Werbeanlagen (Örtliche Bauvorschriften** (gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW)

Werbeanlagen

- Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen dürfen nur in einer maximalen Höhe von 0,60 m direkt auf der Wandfläche angebracht werden (Flachwerbung). Sie sind nur bis 0,20 m unter der Traufkante (oberer Wandabschluss) zulässig.
- Kragtransparente und Krag Schilder sind bis zu einer Größe von insgesamt 1,00 m<sup>2</sup> beidseitig gestattet.
- Blink- oder Reflexbeleuchtung ist unzulässig.
- Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Höhe von 3,50 m über vorhandenem Gelände und bis zu einer maximalen Breite von 2,00 m zulässig, soweit es sich um Werbeanlagen für die im Plangebiet ansässigen Betriebe handelt. Fahnenmasten sind unzulässig.

**II Nachrichtliche Übernahmen  
gem. § 9 (5) und (6) BauGB**

**1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**  
gem. § 9 (5) Ziffer 3 BauGB

In den gekennzeichneten Flächen der Altablagerung "An der Landwehr" und im Nahbereich der Altablagerung sind bei Neubauten Anlagen, die den ungehinderten Austausch der Bodenluft mit der Atmosphäre und somit den unschädlichen Abbau des Kohlendioxids ermöglichen, zu errichten.

Dieses können sein:

- Belüftungsgräben oder sog. Gasfenster (Schotterssäulen von Geländeoberkante bis Kellersohle) zwischen dem Ablagerungsgelände und dem zu schützenden Bauwerk;
- Verfüllung der Baugruben mit luftdurchlässigem Material;
- Einbau von Belüftungssträngen (Dränagerohr) außerhalb der Kellergeschosswände.

In den gekennzeichneten Flächen des Altstandortes "Buschortstraße 54" können unter der Oberflächenversiegelung bislang unerkannte Bodenbelastungen vorhanden sein. Dieses Risiko ist bei nachfolgenden Planungsprozessen und insbesondere bei Erdarbeiten (Arbeitsschutz und Risiko von belastetem Aushub) zu berücksichtigen.

**2. Quellenschutzgebietsverordnung gem. § 9 (6) BauGB**

Für den Planbereich 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 QSG IV festgelegt wurde.

**3. Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts gem. § 9 (6) BauGB**

Gem. § 29 (4) Landschaftsgesetz NRW sind die Flächen mit der Festsetzung „Mischgebiet“ / "Flächen für den Gemeinbedarf" aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 3 Bad Salzuflen bei Rechtskraft dieses Bebauungsplanes herauszunehmen.

**III Hinweise**

**1. Kulturgeschichtliche Bodenfunde**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

**2. Kampfmittelräumdienst**

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus

## **Bebauungsplan Nr. 0310 „Buschort Ortsteil Biemsen-Ahmsen**

Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

### **3. Bodenaushub**

Gemäß § 4 (2) der Satzung über die Abfallsorgung im Kreis Lippe vom 18.11.2002 ist unbelasteter Boden so auszubauen, zwischen zulagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben. Weiterhin soll Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Sollte dies nicht möglich sein, sollte gem. Abs. 3 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](http://www.alois.de). Alle Angebote und Nachfragen können auch kostenlos über die Gewerbeabfallberatung der Kreisverwaltung Lippe unter den 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 Kreislauf- wirtschaft- 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. Boden und Steine, die gefährliche Stoffe enthalten, sind gem. der Verordnung des Europäischen Abfallverzeichnisses vom 10.12.2001, mit dem Abfallschlüssel 1705 03 als besonders überwachungsbedürftiger Abfall, im Sinne des § 41 Abs.1 Satz 1 und Abs. 3 Nr. 1 KrW-/AbfG zu entsorgen. Die Vorgaben des KrW-/AbfG sowie des untergesetzlichen Regelwerkes insbesondere die Verordnungen über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung - NachwV); in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2002 (BGBl. I S. 2374), in der z.Z. geltenden Fassung, sind grundsätzlich zu beachten.

### **4. Ausbau des Fernmeldenetzes**

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich soll der Deutschen Telekom, Niederlassung Münster BZN 69 (Bezirksbüro Zugangsnetz) Herford, Maschstraße 11, in 32052 Herford, so früh wie möglich, mindes-

tens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe von Anlagen der Deutschen Telekom ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher mit dem Projektbüro Netze 30, Detmold, Rathenaustraße 28, 33102 Paderborn, Tel. 05251/3033507 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

### **5. Verstöße gegen gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW**

Verstöße gegen die gem. § 86 BauO NRW vorgenommenen Festsetzungen werden gem. § 84 (1) BauO NRW als Ordnungswidrigkeit geahndet.