

Textliche Festsetzungen und Hinweise

I Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Hinweis:

Die Teilbereiche GE1 und GE2 des Gewerbegebietes unterscheiden sich in der zulässigen Art der baulichen Nutzung (Gliederung gemäß Abstandserlass) und in ihren Nutzungsmaßen.

1.1.1 Differenzierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung im GE gemäß § 1 (5), (6) und (9) BauNVO:

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

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

Unzulässig sind:

1. Tankstellen,
2. Anlagen für sportliche Zwecke,
3. Selbstständige Lagerplätze,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
5. Vergnügungsstätten jeglicher Art (Kinos, Spielhallen, Swingerclubs u.ä.),
6. Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u.ä.),
7. Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen sind:
 - a) Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, sonstigen Fahrzeugen, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel u.ä.), Brenn- und Baustoffe sind einschließlich zugehöriger Verkauf-/Ausstellungsflächen zulässig.

- b) Verkaufsstellen der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können ggf. als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB zugelassen werden.

Das angebotene Sortiment muss aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder es muss eine andere sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben sein. Die Verkaufsfläche muss im Sinne des § 8 (3) Nr. 1 BauNVO dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und zugehöriger Baumasse untergeordnet sein.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Warensortimente gemäß der auf der Plankarte aufgeführten Sortimentsliste für die Stadt Bad Salzuflen („Bad Salzufler Liste“) sind jedoch nicht zulässig.

1.1.2 Gliederung des GE gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO nach Abstandserlass NRW vom 06.06.2007 (MBI. 2007, S. 659ff mit Anlage 1 Abstandsliste):

- a) GE1 (Neuplanung): Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V (Ifd. Nr. 1 bis 160 einschl.) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.

GE2 (Bestandsüberplanung): Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI (Ifd. Nr. 1 bis 199 einschl.) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.

- b) Ausnahmeregelung gemäß § 31 (1) BauGB für a: Anlagen des nächstgrößeren Abstands der Abstandsliste können jeweils als Ausnahme zugelassen werden, wenn deren Emissionen durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störgrad reduziert werden können.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 und § 18 BauNVO

Die maximal zulässige Gebäude- oder Gesamthöhe baulicher Anlagen wird in Meter über NN (Normalnull, Höhensystem DHHN 12) gemäß Eintrag in der Plankarte festgesetzt. Auf die Unterschiede der maximal zulässigen Gebäudehöhe in Abhängigkeit

von der zulässigen Zahl der Vollgeschosse im Teilbereich GE1 wird hingewiesen.

Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Höhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).

Als Ausnahme nach § 31 (1) BauGB kann die in der Plankarte festgesetzte Höhe durch technisch bedingte Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle in untergeordnetem Umfang um bis zu 3 Meter überschritten werden. Für notwendige Schornsteine kann als Ausnahme eine Überschreitung der jeweils festgesetzten Höhen um bis zu 5 Meter zugelassen werden.

Hinweis:
Die Höhenangaben in der Plankarte basieren auf einer Einmessung des Ingenieurbüros Herrendörfer (August 2011). Die Geländehöhen beziehen sich auf Schachtdeckel in der Max-Planck-Straße und können bis auf 10 cm auf NN abweichen.

3.0 Überbaubare Flächen

3.1 Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Länge und Breite der Gebäude dürfen jedoch mehr als 50 Meter betragen.

3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen sind gemäß §§ 12 (6), 14 (1) i.V.m. § 23 (5) BauNVO in den gekennzeichneten Pflanzstreifen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB unzulässig. Hiervon ausgenommen sind - soweit zulässig - Zufahrten, Durchgänge (z.B. für Pflegemaßnahmen) sowie Leitungstrassen und Einfriedungen.

Eine Unterbrechung des Gehölzstreifens entlang der Max-Planck-Straße für notwendige Zufahrten ist außerhalb des Zufahrtsverbotsstreifens bis zu einer Breite von insgesamt 23,0 Meter je Grundstück zulässig.

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

4.1 Grabenzug und naturnahe Versickerung mit Regenrückhalt

Hinweis:
Die Vorgaben gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB erfolgen als Festsetzung für eigenständige Nutzungszwecke. Die Flächen sind nicht Bestandteil des Gewerbegebiets.

Entwicklungsziele:

- a) Offenlegung und naturnahe Gestaltung des Grabenzugs;
- b) Naturnah gestaltete Regenrückhalte- und Versickerungsmulde.

Maßnahmen:

- a) Anlage eines offenen Grabens mit abgeflachtem Profil an der östlichen Plangebietsgrenze.

Anlage von Saumstrukturen mit Hochstauden und Gräsern in einer Breite von 2 - 5 Metern entlang des Grabens.

Zum Erhalt Grabens mit Saumzonen sind diese alle 2 – 3 Jahre zu mähen.

- b) Anlage einer Versickerungsmulde mit umliegendem Hochstaudensaum.

Einsaat der Sohle der Versickerungsmulde mit einer für wechselfeuchte Standorte geeigneten Wiesenmischung.

Einsaat der Böschungsbereiche mit einer Offenlandartenmischung als Hochstaudenflur mit der Anlage von einzelnen Gehölzen.

Das Böschungsverhältnis darf 1:3 nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon ist der südliche Rand der Versickerungsmulde. An diesem darf das Böschungsverhältnis 1:2 betragen.

Zum Erhalt und zur Pflege der Versickerungsmulde ist diese einmal jährlich ausschließlich im Zeitraum von Anfang August bis Ende März zu mähen.

Sofern abweichende Maßnahmen zur Sicherung der Entwicklungsziele notwendig sind, können diese im Einzelfall je nach Entwicklung der Fläche zugelassen werden.

4.2 Artenschutz/Bauzeitenbeschränkung

Die wesentlichen eingriffsverursachenden Baumaßnahmen (Baufelderschließung und -räumung, Beseitigung der Vegetation, Abschieben von Oberboden) müssen grundsätzlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten geschützter Vogelarten, d.h. im Herbst/Winter eines Jahres erfolgen. Gehölze sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gehölzgebunden brütender Vogelarten (01. März - 30. September) zu beseitigen, eine Baufeldfreiräumung muss außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit des Rebhuhns (01. März - 31. August) erfolgen.

5.0 Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

5.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: Anlage baubetonter Gehölzpflanzungen an der westlichen Plangebietsgrenze

Fachgerechte Anpflanzung und Pflege sowie dauerhafter Erhalt einer Baumreihe mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (Hochstamm, Stammumfang mindestens 20 cm in 1 Meter Höhe). Der Pflanzabstand beträgt maximal 10,0 Meter. Im Bereich des vorhandenen Gehölzbestands kann auf die Anpflanzung zusätzlicher Bäume verzichtet werden. Abgängiger Baumbestand ist zu ersetzen.

Zusätzlich ist eine mindestens zweireihige Baum-/Strauchhecke mit standortheimischen Gehölzen und Sträuchern anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Der mittlere Pflanzabstand beträgt 1,5 Meter in und 1,0 Meter zwischen den Reihen.

Ausgenommen von den Pflanzvorgaben sind die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.2 zulässigen Zufahrtbereiche.

Im Bereich des Schutzstreifens der 10-KV-Erdkabelleitung sind tiefwurzelnde Gehölze unzulässig. Die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblatts GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ sind zu beachten.

Zur Artenwahl wird auf die Pflanzliste verwiesen (siehe Anlage 2 Pflanzliste).

5.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: Anlage strauchbetonter Gehölzpflanzungen entlang der Eisenbahntrasse

Fachgerechte Anpflanzung und Pflege sowie dauerhafter Erhalt einer mindestens dreireihigen Baumhecke mit standortheimischen Sträuchern und kleinkronigen Bäumen. Mittlerer Pflanzabstand 1,5 Meter in und 1,0 Meter zwischen den Reihen. Die kleinkronigen Überhälter müssen dabei einen Abstand von mindestens 5 Meter zum Bahngelände aufweisen. Die Bepflanzung ist so anzulegen, dass das Lichtprofil der Bahn nicht eingeschränkt wird.

Im Bereich des Schutzstreifens der 10-KV-Erdkabelleitung sind tiefwurzelnde Gehölze unzulässig. Die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblatts GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ sind zu beachten.

Zur Artenwahl wird auf die Pflanzliste verwiesen (siehe Anlage 2 Pflanzliste).

5.3 Begrünung ebenerdiger Sammelstellplatzanlagen

Ebenerdige, nicht überdachte Stellplatzanlagen mit 6 oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortgerechtem, heimischen Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mindestens 20 cm) der Arten Ahorn, Eiche oder Linde pro 6 angefangene Stellplätze regelmäßig zu durchgrünen. Im Einzelfall können andere Baumarten in Abstimmung mit der Stadt Bad Salzuflen zugelassen werden. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

Die Mindestgröße eines Pflanzbeets beträgt 10 m². Sofern mehrere Bäume pro Pflanzbeet angelegt werden, ist pro Baum eine Pflanzfläche von mindestens 6 m² nachzuweisen, die mit heimischen Bodendeckern, Stauden oder Sträuchern zu bepflanzen ist.

6.0 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Versorgungsträger und der Stadt Bad Salzuflen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

6.1 Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Die Fläche ist in gesamter Breite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten

der Versorgungsträger und der Stadt Bad Salzuflen zu belasten.

Ausnahmsweise kann eine Überbauung der Erdkabelleitung in ihrem heutigen Verlauf gemäß § 31 (1) BauGB innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Hierbei ist die Zugänglichkeit der Versorgungsleitung dauerhaft sicherzustellen. Eine mögliche Überbauung der Leitung und ihres Schutzstreifens ist frühzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Zu den anzupflanzenden Gehölzen entlang der Eisenbahntrasse sowie entlang der Max-Planck-Straße wird auf die textliche Festsetzung Nr. 5 verwiesen.

6.2 Aufschiebend bedingtes Baurecht gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB

Eine Bebauung der Flächen ist erst möglich, sofern und sobald die vorhandenen Leitungstrassen verlegt und in Betrieb genommen worden sind.

7.0 Zuordnung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

7.1 Ausgleich des Eingriffs

Der Ausgleich der für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans (Teilbereich 1 des Gewerbegebiets (GE1) = Neuplanung auf Flurstück 706) zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird, soweit er nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgt, gemäß § 1a (3) BauGB i.V. m. § 9 (1a) BauGB auf einer externen Kompensationsfläche auf dem Grundstück Gemarkung Bad Salzuflen, Flur 31, Flurstück Nr. 87 (teilweise) vorgesehen. Der Ausgleich erfolgt durch Entwicklung einer Fichtenmonokultur in einen Traubeneichen-/Hainbuchenmischbestand mit einzelnen Kirschen.

Hinweis:

Die Anpflanzung erfolgt im Rahmen des städtischen Ökokontos.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

8.0 Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauONW

8.1 Fassadengliederung

Außenfassaden von Hallenbauten sind in Abschnitte von höchstens 25 Metern deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Versätze, Glasbänder, dauerhafte Fassadenbegrünung, Farb- oder Materialwechsel. Abweichungen können bei einem abgestimmten architektonischen Gesamtkonzept zugelassen werden.

8.2 Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen

Werbeanlagen an den Gebäuden:

- Werbeanlagen (z.B. Schriftzüge, Einzelbuchstaben, Firmensignets o.ä.) sind nur bis zur Gebäudeoberkante zulässig. Abweichungen für Teilelemente, wie z.B. eine Überschreitung der Attikaoberkante durch Teilelemente von Firmensymbolen oder von Buchstaben, können zugelassen werden.

- Von Gebäudeecken müssen Werbeanlagen einen Abstand von mind. 1,0 Meter einhalten.

- Die Höhe der einzelnen Werbeanlagen (einzelne Schriftzüge, Symbole etc.) darf maximal 2,5 Meter, die Länge maximal 15 Meter betragen. Die Länge der Werbeanlagen darf jedoch, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 50 % der Gebäudebreite nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen und Pylone als selbstständige bauliche Anlagen dürfen die gemäß Plankarte festgesetzte maximal zulässige Gebäude- bzw. Gesamthöhe nicht überschreiten. Zur Bestimmung der Höhenlage wird auf die textliche Festsetzung Nr. 2 verwiesen.

Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem Licht sowie Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind unzulässig.

II Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

QSG III b

Quellenschutzgebiet Bad Oeynhausen –
 Bad Salzuflen (siehe auch Hinweise)

III Anlagen

Anlage 1

„Bad Salzufler Liste“ der nahversorgungs- und zentrenrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimente gemäß Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bad Salzuflen, Oktober 2007, aktualisiert und ergänzt im Juli 2011.

| Periodischer Bedarf/ nahversorgungsrelevante Sortimente | | |
|---|-------------------------------|--|
| Kurzbezeichnung Sortiment | Nr. nach WZ 2008 ¹ | Bezeichnung nach WZ 2008 |
| Blumen | aus 47.76.1 | Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Blumen) |
| Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie | 47.75 | Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln |
| Nahrungs- und Genussmittel | 47.2 | Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen) |
| Pharmazeutische Artikel (Apotheke) | 47.73 | Apotheken |
| Zeitungen/ Zeitschriften | 47.62.1 | Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen |
| Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere | aus 47.76.2 | Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren |

| Aperiodischer Bedarf/ zentrenrelevante Sortimente | | |
|---|------------------|--------------------------|
| Kurzbezeichnung | Nr. nach WZ 2008 | Bezeichnung nach WZ 2008 |
| | | |

| Sortiment | | |
|--|------------------|--|
| Augenoptik | 47.78.1 | Augenoptiker |
| Bekleidung | 47.71 | Einzelhandel mit Bekleidung |
| Briefmarken/ Münzen | 47.78.3 | Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Briefmarken und Münzen) |
| Bücher | 47.61 47.79.2 | Einzelhandel mit Büchern Antiquariate |
| Computer (PC-Hardware und -Software) | 47.41 | Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software |
| Elektrokleingeräte | aus 47.54 | Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen) |
| Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör | 47.78.2 | Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker) |
| Glas/ Porzellan/ Keramik | 47.59.2 | Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren |
| Haus-/ Bett-/ Tischwäsche | aus 47.51 | Einzelhandel mit Textilien (darunter NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche) |
| Hausrat | aus 47.59.9 | Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g. ² (daraus NUR: Einzelhandel mit |

¹ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008

² a.n.g. = anderweitig nicht genannt

| | | |
|--|----------------------------|--|
| | | Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z.B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen a.n.g.) |
| Heimtextilien/ Gardinen | aus 47.53 aus 47.51 | Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u. Ä.) |
| Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche | aus 47.51 | Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähmaschinen, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien) |
| Medizinische und orthopädische Klein- geräte | 47.74 | Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit medizinisch orthopädischen Kleingeräten, z. B. Bandagen, Orthesen, Inkontinenzartikel,...) |
| Musikinstrumente und Musikalien | 47.59.3 | Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien |
| Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bas- | 47.62.2 | Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln |

| | | |
|--|----------------------------|--|
| tel- bedarf | | |
| Schuhe, Lederwaren, Reisegepäck | 47.72 | Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren |
| Spielwaren | 47.65 | Einzelhandel mit Spielwaren |
| Sport- und Campingartikel (inkl. Sportbekleidung) | aus 47.64.2 | Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote) |
| Telekommunikationsartikel | 47.42 | Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten |
| Uhren/ Schmuck | 47.77 | Einzelhandel mit Uhren und Schmuck |
| Unterhaltungselektronik | 47.43 47.63 | Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern |
| Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände | 47.78.3 aus 47.59.9 | Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen und Geschenkartikeln) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb- und Flechtwaren) |

| Aperiodischer Bedarf/ nicht zentrenrelevante Sortimente | | |
|---|------------------|--|
| Kurzbezeichnung Sortiment | Nr. nach WZ 2008 | Bezeichnung nach WZ 2008 |
| Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne | 47.52 | Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, sie- |

| | | |
|----------------------------------|-----------------------|---|
| | aus 47.53 | he Gartenartikel) Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen) |
| | aus 47.59.9 | Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore) |
| | aus 47.78.9 | Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz) |
| Bettwaren | aus 47.51 | Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren) |
| Boote | aus 47.64.2 | Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Boote) |
| Erotikartikel | im WZ nicht definiert | Betriebstypologisch hinreichend konkret von anderen Sortimenten abgrenzbar, Einordnung an der Zielgruppe orientiert. |
| Elektrogroßgeräte | aus 47.54 | Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen) |
| Fahrräder und Zubehör | 47.64.1 | Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör |
| Gartenartikel (ohne Gartenmöbel) | aus 47.59.9 | Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten) Einzelhandel mit Metall- und Kunst- |

| | | |
|---|-------------|---|
| | aus 47.52.1 | stoffwaren a. n. g. (daraus NUR: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten) |
| Kraftfahrzeugzubehör | 45.32 | Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör |
| Kinderwagen | aus 47.59.9 | Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen) |
| Leuchten/Lampen | aus 47.59.9 | Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten) |
| Möbel (inkl. Garten und Campingmöbel) | 47.59.1 | Einzelhandel mit Wohnmöbeln (einschließlich Campingmöbel) |
| | aus 47.79.1 | Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (daraus NUR: Einzelhandel mit Antiquitäten) |
| Medizinische und orthopädische Großgeräte | 47.74 | Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit medizinisch orthopädischen Großgeräten, z. B. Gehhilfen, Rollatoren, Rollstühle, Duschsitze,...) |
| Motorradzubehör | 45.40 | Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör |
| Pflanzen/Samen | 47.76.1 | Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen) |
| Reitsportartikel (Sattel, Halfter, Trensen, etc.) | aus 47.64.2 | Einzelhandel mit Sportartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Reitsportartikeln wie Sätteln, Halftern und Trensen) |

| | | |
|---|--------------------------------------|--|
| Teppiche (Einzelware) | 47.53 aus 47.79.1 | Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufert) |
| Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln | aus 47.78.9 aus 47.64.2 | Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf) |
| Einzelhandel anderweitig nicht genannt (a. n. g.) | aus 47.78.9 | Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Non-Food-Waren a.n.g.) |

Im Einzelfall können andere heimische Baum- und Straucharten in Abstimmung mit der Stadt Bad Salzflun zugelassen werden. Zur Wahrung einer einheitlichen Artenwahl entlang des Straßenzugs bzw. entlang der Eisenbahntrasse wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

Die Pflanzungen sind fachgerecht nach DIN 18916 auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach der Gebrauchsabnahme durchzuführen und abzuschließen.

Bei Ausfällen der Bäume bzw. der Sträucher sind diese gleichwertig zu ersetzen.

Anlage 2: Pflanzliste

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|----------------------------|--------------------|
| Bäume | |
| Betula pendula | Sand-/Hängebirke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Bäume (kleinkronig) | |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Crataegus laevigata | Weißdorn |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Prunus avium | Wildkirsche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sträucher | |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | Schneeball |

Anlage 3

Abstandserlass NRW, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 vom 6. Juni 2007 (MBl. Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659ff.)

Abstandsliste der Abstandsklasse VI, Abstand in 200 Meter:

| lfd. Nr. | Betriebsart |
|----------|--|
| 161 | Anlagen zum Säurepolieren oder Mattätzen von Glas oder Glaswaren unter Verwendung von Flusssäure |
| 162 | Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse, soweit der Rauminhalt der Brennanlage 4 m ³ oder mehr oder die Besatzdichte mehr als 100 kg/m ³ und weniger als 300 kg/m ³ Rauminhalt der Brennanlage beträgt, ausgenommen elektrisch beheizte Brennöfen, die diskontinuierlich und ohne Abluftführung betrieben werden |
| 163 | Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Raffination von Nichteisenmetallen mit einer Schmelzleistung von 0,5 Tonnen bis weniger als 4 Tonnen je Tag bei Blei und Cadmi- um oder von 2 Tonnen bis weniger als 20 Tonnen je Tag bei sonstigen Nichteisenmetallen (auch soweit durch besondere Wahl emissionsarmer Schmelzaggregate nicht genehmigungsbedürftig) (s. auch lfd. Nr. 93 und 203) |
| 164 | Gießereien für Nichteisenmetalle soweit 0,5 Tonnen bis weniger als 4 Tonnen je Tag bei Blei und Cadmium oder von 2 Tonnen bis weniger als 20 Tonnen je Tag bei sonstigen Nichteisenmetallen abgegossen werden |
| 165 | Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Metallen oder Kunststoffen durch ein elektrolytisches oder chemisches Verfahren zur Oberflächenbehandlung von Metallen durch Beizen oder Brennen unter Verwendung von Fluss- oder Salpetersäure (#) |
| 166 | Anlagen zur Verarbeitung von flüssigen ungesättigten Polyesterharzen mit Styrol-Zusatz oder flüssigen Epoxidharzen mit Aminen zu Formmassen, Formteilen oder Fertigerzeugnissen, soweit keine geschlossenen Werkzeuge (Formen) verwendet werden, für einen Harzverbrauch von 500 kg oder mehr je Woche, z.B. Bootsbau, Fahrzeugbau oder Behälterbau |
| 167 | Anlagen zur Herstellung von künstlichen Schleifscheiben, -körpern, -papieren oder -geweben unter Verwendung organischer Binde- oder Lösungsmittel |
| 168 | Anlagen zur Herstellung von Polyurethanformteilen, Bauteilen unter Verwendung von Polyurethan, Polyurethanblöcken in Kastenformen oder zum Ausschäumen von Hohlräumen mit Polyurethan, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 200 kg oder mehr je Stunde beträgt |
| 169 | Anlagen zum Räuchern von Fleisch- oder Fischwaren mit einer Produktionsleistung von weniger als 75 Tonnen geräucherten Waren je Tag, ausgenommen <ul style="list-style-type: none"> - Anlagen in Gaststätten, - Räuchereien mit einer Räucherleistung von weniger als 1 Tonne Fleisch- oder Fischwaren je Woche und - Anlagen, bei denen mindestens 90 % der Abgase konstruktionsbedingt der Anlage wieder zugeführt werden |
| 170 | Anlagen zum Trocknen von Braumalz (Malzdarren) mit einer Produktionsleistung von weniger als 300 Tonnen Darrmalz je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert |
| 171 | Brauereien mit einem Ausstoß von 200 Hektoliter Bier oder mehr je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert und (Melasse-) Brennereien |
| 172 | Anlagen zur Herstellung von Speisewürzen aus tierischen oder pflanzlichen Stoffen unter Verwendung von Säuren |
| 173 | Anlagen zur Behandlung oder Verarbeitung von Milch sowie Anlagen mit Sprühtrocknern zum Trocknen von Milch, Erzeugnissen aus Milch oder von Milchbestandteilen, soweit 5 Tonnen Milch oder mehr je Tag als Jahresdurchschnittswert eingesetzt werden |
| 174 | Anlagen zum Befeuchten von Tabak unter Zuführung von Wärme, oder Aromatisieren oder Trocknen von fermentiertem Tabak |
| 175 | Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Altöl oder Deponiegas mit einer Feuerungs-wärmeleistung von 1 Megawatt oder mehr |
| 176 | Geschlossene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen, mit einer Aufnahmekapazität von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen oder mehr |
| 177 | Geschlossene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Schlämmen mit einer Aufnahmekapazität von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 150 Tonnen oder mehr |
| 178 | Geschlossene Anlagen zum Lagern von Abfällen, soweit in diesen Anlagen Abfälle vor deren Beseitigung oder Verwertung jeweils über einen Zeitraum von mehr als einem Jahr gelagert werden |

| | |
|-----|--|
| 179 | Anlagen zur Herstellung von Bautenschutz-, Reinigungs oder Holzschutzmitteln sowie von Klebmitteln ausgenommen Anlagen, in denen diese Mittel ausschließlich unter Verwendung von Wasser als Verdünnungsmittel hergestellt werden, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig |
| 180 | Anlagen zur Vorbehandlung > 10 t/d (Waschen, Bleichen, Mercerisieren) oder zum Färben ab 2 t/d von Fasern oder Textilien auch unter Verwendung von Chlor oder Chlorverbindungen oder von Färbeschleunigern einschließlich der Spannrahmenanlagen |
| 181 | Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Muttern, Schrauben, Kugeln, Nadeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten sowie Automatendrehereien (*) |
| 182 | Anlagen zur Herstellung von kaltgefertigten nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl (*) |
| 183 | Anlagen zum automatischen Sortieren, Reinigen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2500 Flaschen oder mehr je Stunde (*) |
| 184 | Maschinenfabriken oder Härtereien |
| 185 | Pressereien oder Stanzereien (*) |
| 186 | Schrottplätze bis weniger als 1000 m ² Gesamtlagerfläche |
| 187 | Anlagen zur Herstellung von Kabeln |
| 188 | Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren |
| 189 | Zimmereien (*) |
| 190 | Lackierereien mit einem Lösungsmitteldurchsatz bis weniger als 25 kg/h (z.B. Lohnlackierereien) |
| 191 | Fleischzerlegebetriebe ohne Verarbeitung |
| 192 | Anlagen zum Trocknen von Getreide oder Tabak unter Einsatz von Gebläsen (*) |
| 193 | Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 100 Tonnen bis weniger als 300 Tonnen Fertigerzeugnissen je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert (s. auch lfd. Nr. 65) |
| 194 | Brotfabriken oder Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren |
| 195 | Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmilcherzeugung |
| 196 | Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs (*) |
| 197 | Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern bei Getreideannahmestellen, soweit weniger als 400 t Schüttgüter je Tag bewegt werden können |
| 198 | Anlagen zur Herstellung von Anstrich- oder Beschichtungsstoffen (Lasuren, Firnis, Lacke, Dispersionsfarben) oder Druckfarben unter Einsatz von bis zu 25 t je Tag an flüchtigen organischen Verbindungen |
| 199 | Kart-Anlagen sowie Modellsportanlagen in geschlossenen Hallen |

Abstandsliste der Abstandsklasse VII, Abstand in 100 Meter:

| lfd. Nr. | Betriebsart |
|-----------------|---|
| 200 | Kleintierkrematorien (s. auch lfd. Nr. 19) |
| 201 | Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Altöl oder Deponiegas mit einer Feuerungs-wärmeleistung bis weniger als 1 Megawatt |
| 202 | Anlagen zur Behandlung von Altautos mit einer Durchsatzleistung von 5 Altautos oder mehr je Woche |
| 203 | Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Raffination von Nichteisenmetallen (s. auch lfd. Nrn. 93 und 163) |
| 204 | Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinendienste, Catering-Betriebe) |
| 205 | Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien |
| 206 | Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen |
| 207 | Autolackierereien, einschl. Karosseriebau, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden |
| 208 | Tischlereien oder Schreinereien |
| 209 | Holzpelletieranlagen/-werke in geschlossenen Hallen |
| 210 | Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien |
| 211 | Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 108 und 109 erfasst werden |
| 212 | Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken |
| 213 | Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte oder Putzwolle |
| 214 | Spinnereien oder Webereien |
| 215 | Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien |

Bebauungsplan Nr. 0617
„Max-Planck-Straße / Moddenbach“, Ortsteil Holzhausen

| | |
|-----|---|
| 216 | Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen |
| 217 | Betriebe des Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie |
| 218 | Bauhöfe |
| 219 | Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung |
| 220 | Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten |
| 221 | Anlagen zur Runderneuerung von Reifen soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden (s. auch lfd. Nr. 138) |

IV Sonstige Hinweise

1. Artenschutz

Die Gehölze an der Max-Planck-Straße dürfen ausschließlich im Winterhalbjahr beseitigt werden, um auszuschließen, dass der Verbotstatbestand der Tötung von Fledermäusen erfüllt wird. Bei der Beseitigung von Bäumen erfolgt die Schaffung von Ersatzquartieren durch Installation von Fledermauskästen noch im gleichen Winterhalbjahr. Es sind drei Kästen mit als Rundloch oder Schlitz geformten Fluglöchern zu verwenden. Diese sind in ca. 4 bis 6 m Höhe mit Exposition in südöstlicher Richtung aufzuhängen. Die Fledermauskästen sollen in Abstimmung mit der Stadt und den zuständigen Fachbehörden innerhalb des Erlenwalds am Moddenbach (Gemarkung Holzhausen, Flur 3, Flurstücke 766, 683 und 686) angebracht werden.

Die Kästen sind jährlich auf sichere Aufhängung, Fluglochfreiheit und Offenheit des Hohlraums zu kontrollieren und bei Bedarf von Exkrementen zu reinigen.

Zur Umsetzung oben genannter Maßnahmen zur Artenschutz wird zusätzlich eine vertragliche Vereinbarung getroffen.

2. Kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde und Kampfmittel

Wenn bei den Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes in NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege - hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum Detmold, Tel.: 05231/9925-0, Fax: 05231/9925-25 - mitzuteilen und die Entdeckungsstätte drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Wenn den entdeckten Bodenfunden oder Befunden ein erheblicher wissenschaftlicher Wert zukommt, muss dem Amt für Bodendenkmalpflege die Möglichkeit zu einer archäologischen Ausgrabung eingeräumt werden.

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

aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

3. Bodenaushub

Bei dem Aushub, der Lagerung und dem Transport von Bodenaushub sind die Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 27.06.2005 und das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu beachten. Gemäß genannter Satzung soll der Bodenaushub innerhalb des Plangebiets verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebiets verbracht werden kann, ist nach § 4 KrW/AbfG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.

4. Quellenschutzgebietsverordnung

Das Vorhaben liegt in der Zone III B des Quellenschutzgebiets „Bad Oeynhausener Bad Salzuflen“, festgesetzt mit Verordnung vom 16.07.1974 und veröffentlicht im Amtsblatt des Regierungspräsidenten Detmold 1974, S. 286 – 292. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Insbesondere sind gemäß § 5 der Verordnung gewerbliche Betriebe und Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe anfallen, gelagert und gesammelt werden, erheblich eingeschränkt bzw. verboten.

5. Niederschlagswasserbeseitigung

Bei der Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken sind die Anforderungen des Runderlasses des MUNLV vom 26. Mai 2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ zu beachten.

6. Ausbau des Fernmeldenetzes

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sollen der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Niederlassung Bielefeld, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

7. Versorgungsanlagen der Firma **E.ON Westfalen Weser AG**

Erdarbeiten in der Nähe der (nicht eingemessenen) Versorgungsleitung sind mindestens 8 Tage vor deren Beginn dem Service Regional Lage (Tel.: 05232/9536-3522) mitzuteilen. Vor Beginn der Erdarbeiten ist die genaue Tiefe und Lage der Versorgungseinrichtung durch Querschläge, Suchschlitze oder Ähnliches festzustellen.

Bei Änderungen, Überbauung sowie Überpflanzung der Flächen für die Versorgungsleitung ist eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Versorgungsträger notwendig.

Der Bebauungsplan Nr. 0617 „Max-Planck-Straße / Moddenbach“ überplant einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 0607 „Gewerbegebiet Alt-Sylbach“. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 0617 „Max-Planck-Straße / Moddenbach“ ersetzen mit Erlangen ihrer Rechtsverbindlichkeit vollständig die bisherigen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0607. Mit Inkrafttreten des **selbständig zu bewertenden Bebauungsplans Nr. 0617** treten die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 0607 insgesamt außer Kraft (Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 0607).

8. Flächen der Deutschen Bahn AG

Anpflanzungen im Grenzbereich der Deutschen Bahn sind mit der DB Netz AG abzustimmen.

9. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den örtlichen Bauvorschriften

Bei Gestaltungsfragen wird in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt Bad Salzuflen empfohlen.

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NRW vorgenommenen gestalterischen Festsetzungen stellen Ordnungswidrigkeiten dar, die mit einem Bußgeld geahndet werden können (§ 84 (1) BauO NRW).