

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 0149 V „Erweiterung Ostertor Galerie“

I Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO

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

zulässig sind:

- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 7 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (§ 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Unterarten von Vergnügungsstätten
Spielhallen und ähnliche Unternehmen, wie z.B. Automatenhallen mit Glücks-, Geschicklichkeits-, Geld- und Warenspielautomaten, Spiel- und Entertainment-Center
Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peep-, Sex oder Live-Shows wie z.B. Sexkinos, Lokale bzw. Sexshops mit Videokabinen, Life- und Video-Peepshows, Sex-Video-Bars etc.
Wettbüros, (Vergnügungsstätte, wenn die kommerzielle Unterhaltung der Kunden (Besucher) im Vordergrund steht)
Nachtlokale jeglicher Art, wie z.B. Nachtbars mit Darbietungen, Stripteaselokale, Table-Dance-Bars u.Ä.
Diskotheken, größere Tanzlokale
- Unterarten von Einzelhandelsbetrieben, wie (bloße Ladengeschäfte), die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten, wie z.B. Sex-Shops ohne Videokabinen, Erotikfachmärkte (mit Sex-Shops, Verleih und Verkauf von Sex DVD sowie Sexkinos und Videokabinen)
- Unterarten von sonstigen Gewerbebetrieben, wie z.B. Bordellbetriebe (Wohnungsprostitution, Eroscenter etc.) sowie sonstige ähnliche Gewerbebetriebe (für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr).
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
- Sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
- Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen (§ 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen (§ 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

a) Baulinien und Baugrenzen

Für untergeordnete Bauteile (Erker) ist das Überschreiten der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen um bis zu 0,50 m zulässig.

b) Abstandsflächen

Aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB werden zur Wahrung der historischen Bedeutung und der sonstigen erhaltenswerten Eigenart des Altstadtkerns innerhalb des Bereiches der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung geringere Abstandsflächen als die in § 6 BauO NRW vorgeschriebenen Maße durch Baulinien festgesetzt.

c) Höhe baulicher Anlagen

Für die Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

Traufhöhe: Die Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut über der ausgebauten, vorhandenen, zur Erschließung genutzten öffentlichen Verkehrsfläche.

Firsthöhe: Die Firsthöhe ist definiert als Maß zwischen dem höchsten Punkt der Dachfläche und der ausgebauten vorhandenen, zur Erschließung genutzten öffentlichen Verkehrsfläche.

Ausnahme zulässig ist eine Überschreitung der zulässigen maximalen Trauf- und Firsthöhen für untergeordnete Bauteile, Zwischengebäude sowie Dachaufbauten, installationstechnische Bauteile und Filteranlagen.

3. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

a) Schallschutzwand

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist innerhalb der Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m zu errichten.

b) Außengastronomie

Außengastronomie ist nur in der Zeit von 9:00 - 22:00 Uhr zulässig. Lautsprecheranlagen sind im Bereich der Außengastronomie unzulässig. Türen zur Außengastronomie sind nach 22:00 Uhr geschlossen zu halten.

c) Raucherräume

Für Tagungsstätten sind Raucherräume innerhalb der Gebäude einzurichten. Die Nutzung von Raucherzonen außerhalb von Gebäuden ist nach 22:00 Uhr nicht zulässig.

d) Be- und Entlüftungsanlagen

Klima-, Lüftungsanlagen sowie Abluftanlagen dürfen einen Summen-Schall-Leistungspegel von $L_{WA} = 60 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten.

e) Veranstaltungsräume

Für Veranstaltungsräume ist der mittlere Innenpegel $L_i \leq 95 \text{ dB(A)}$ inklusive der Zuschläge für Impuls- und Tonhaltigkeit einzuhalten. Die Begrenzung muss durch einen Limiter erfolgen. Außerdem müssen die Fenster, Fassaden und Dächer von Veranstaltungsräumen ein Schalldämm-Maß von $R'_{W250 \text{ Hz}} \geq 40 \text{ dB}$ aufweisen. Die Fenster sind tags und nachts geschlossen zu halten. Im Einzelfall können, z. B. bei Veranstaltungspausen, die Fenster zur Grabenstraße oder zur Osterstraße kurzzeitig geöffnet werden.

f) Stellplatznutzung

Die Nutzung der Parkplätze der Ostertor-Galerie durch Besucher der Erweiterung der Ostertor-Galerie ist unzulässig.

g) Müllaufbewahrung

Eine Aufbewahrung vom Müll ist nur in den Gebäuden in Müllräumen zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

a) Zulässige Zeit für Rodung von Vegetation

Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsbeständen (hier Efeu am Sichtschutzzaun) sind nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zulässig, das heißt außerhalb der Brutzeit. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb des benannten Zeitraums ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen nur durchgeführt wird, wenn die betroffene Vegetation frei von einer Quartiernutzung ist.

b) Anpflanzungen von Bäumen

An den gekennzeichneten Standorten sind heimische, hochstämmige Laubbäume der Art Hainbuche (*Carpinus betulus*) mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm (gemessen in 1 m Höhe) fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen. Jeder Baum ist in einem offenen Pflanzbeete von mindestens 2,50 m x 5,00 m Größe zu pflanzen.

c) Anpflanzung von Sträuchern

Die Fläche zum Anpflanzen ist mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

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

1 Gestaltung der Dächer

- a) Die Dacheindeckung geneigter Dächer hat mit Hohlpfannen in naturroten Farbtönen zu erfolgen. Die Oberfläche darf engobiert (nicht glasiert) sein.
- b) Liegende Dachfenster sind nur als Ausstiege zum Zweck der Schornsteinreinigung und Dachinstandsetzung zulässig. Ihre Größe darf 0,3 m² nicht überschreiten und sie dürfen das Straßenbild bzw. den Baukörper gestalterisch nicht beeinträchtigen.
- c) Für untergeordnete Bauteile sind ausnahmsweise auch Flachdächer zulässig.

2. Gestaltung der Fassaden

- a) Zulässige Materialien für die Gestaltung von Außenwandflächen sind
 - Putze mit mattem Anstrich in weißer oder sandsteinfarbiger Farbgebung,
 - Glas als Außenwandabschluss für ganzverglaste Gebäudeteile oder für transparente Wärmedämm-Elemente,
 - für untergeordnete Bauteile (Erker- und Fensterverkleidungen) ausschließlich Verkleidungen mit Holzwerkstoffen mit naturbelassenem Schutzanstrich oder mit Schutzanstrich im weißlicher Farbgebung bzw. Lasierung.
- b) Fenster, Fensterläden, Türen und Tore sind nur in Holz auszuführen. Glänzende und seidenmatte Anstriche sind nur für die Fenster, Dachrinnen und Fallrohre zulässig.

3. Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten

- a) Werbeanlagen und Warenautomaten müssen sich dem Bauwerk unterordnen, an dem sie angebracht werden. Sie dürfen wichtige Gestaltungselemente der Fassade nicht verdecken oder überschneiden und müssen zu sonstigen Gestaltungselementen und Bauteilen einen ausreichenden Abstand einzuhalten.
- b) Für parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbung) sind nur Einzelbuchstaben mit einer maximalen Schrifthöhe von 0,4 m zulässig. An zur Straße zugewandten Fassaden sind insgesamt fünf Flachwerbeanlagen mit einem Schriftzug von jeweils maximal 2,7 m Länge zulässig. Werbeanlagen mit senkrecht untereinander stehenden Buchstaben sind unzulässig.
- c) Schlichte Kragtransparente und Krag Schilder sind nur ausnahmsweise zulässig. Ihre Größe darf 0,4 m² nicht überschreiten. Je Hausfassade ist jeweils nur eine Werbeanlage zulässig, für mehrerer Geschäfte in einem Haus sind höchstens zwei Flachwerbeanlagen zulässig.
- d) Werbeanlagen sind nur an zur Straße zugewandten Fassaden im Erdgeschoss zulässig und müssen mindestens 15 cm Abstand zur Unterkante von Fenstern des ersten Obergeschosses einhalten.
- e) Nicht zulässig sind Werbeanlagen in leuchtenden oder grellen Farben und mit Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung.
- f) Fahnen zum Zwecke der Werbung sind nicht zulässig.

4. Gestaltung sonstiger Anlagen

- a) Klimageräte, Lüftungs- und Entlüftungsanlagen sowie Leitungen müssen vom Straßenraum aus nicht sichtbar angebracht sein.
- b) Aufzugsschächte dürfen geringfügig über die rückwärtige Dachfläche hinausragen, solange sie nicht vom Straßenraum aus sichtbar sind.
- c) Frei aufgestellte Antennen und ähnliche Einrichtungen sind nicht zulässig.
- d) Die Schallschutzwand ist aus Naturstein oder Gabionen herzustellen und mit Efeu, Mauerwein oder Bodendeckergeranien vertikal zu begrünen.

III Nachrichtliche Übernahmen

1. Quellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Schutzzone IIIaC des Quellenschutzgebietes "Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen (festgesetzt mit Verordnung vom 16.07.1974). Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

IV Hinweise

1. 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.

2. 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 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW).

3. Auffinden von Kampfmitteln

Weist bei Ausführung 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 die Polizei zu verständigen.

V Planüberlagerung

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden Teile der gültigen Bebauungspläne Nr. 0140 "Am Ostertor / Grabenstraße" und Nr. 0159 A "Otto-Künne-Promenade", Ortsteil Bad Salzuflen überlagert.