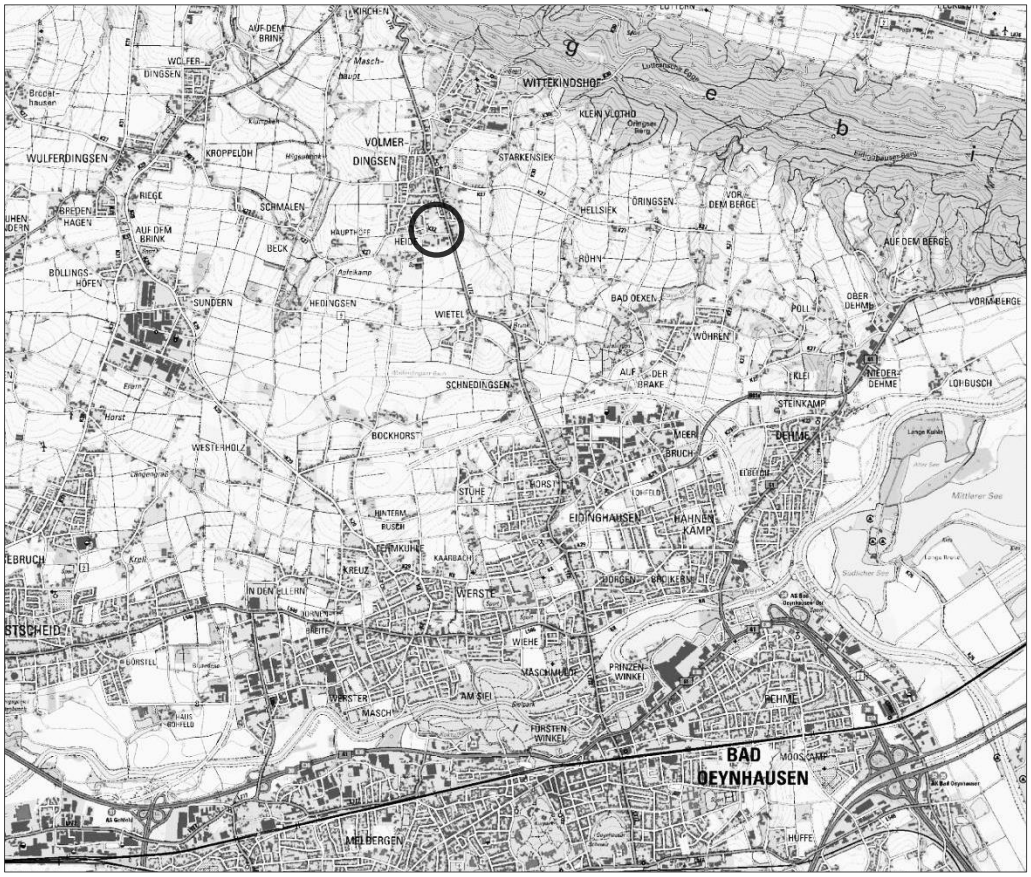
Bad Oeynhausen

Textliche Festsetzungen
zum
Bebauungsplan Nr. 115
„Auf der Worth“
gem. § 13a BauGB

– Satzung –



© Bezirksregierung Köln, Abteilung GEObasis.nrw

Bearbeitung: Bereich 61
Stadtentwicklung

Stand: Mai 2020

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 115 „Auf der Worth“

Der Rat der Stadt Bad Oeynhausen hat in seiner Sitzung am 27.05.2020 folgende Satzung erlassen:

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus einer Planzeichnung und dem dazugehörigen Textteil. Eine Begründung ist beigefügt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 3, 4 16 – 20, und 22 BauNVO)

Für die Art der baulichen Nutzungen sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der Baunutzungsverordnung verbindlich.

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Gartenbaubetriebe sowie
Tankstellen

sind nicht zulässig.

1.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Im gesamten Plangebiet ist die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 festgesetzt. Gemäß der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) darf die Grundflächenzahl bei Garagen und Stellplätzen um bis zu 50% überschritten werden.

1.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist im gesamten Plangebiet mit 0,6 festgesetzt.

1.4 Zahl der Vollgeschosse

Im gesamten Plangebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

1.5 Höhe baulicher Anlagen

Für die Erfassung der First- oder Gebäudehöhe soll von der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK EGFF) bis zum höchstgelegenen Punkt des Gebäudekörpers (OK – Oberkante der baulichen Anlage) gemessen werden.

1.5.1 Firsthöhe

Bei geneigten Dächern ist im gesamten Plangebiet eine Firsthöhe bis zu 9,0m zulässig.

1.5.2 Gebäudehöhen bei Flachdächern

Bei Gebäuden mit Flachdach wird die maximale Gebäudehöhe auf 7,0m begrenzt.

1.5.3 Erdgeschoss-Fertigfußboden

Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK EGFF) darf bei bergseitiger Erschließung sowie bei etwa gleicher Höhe von Gelände und erschließender Verkehrs-

fläche in der Mitte des Baukörpers an der Erschließungsseite nicht mehr als 0,3m über die höchste Straßenoberkante hinausragen. Bei talseitiger Erschließung darf der Erdgeschoss-Fertigfußboden an der Erschließungsseite nicht mehr als 1,10m über der Oberkante der Erschließungsstraße liegen.

Der Bezugspunkt Oberkante Erschließungsstraße ist für jeden Baukörper entsprechend seiner Lage im Gelände neu zu bestimmen. Die Höhe der Oberkante Erschließungsstraße ist der Ausbauplanung zu entnehmen.

1.5.4 Höhenbezugspunkte

Der Bezugspunkt Oberkante Erschließungsstraße ist für jeden Baukörper entsprechend seiner Lage im Gelände neu zu bestimmen. Die Höhe der Oberkante Erschließungsstraße ist der Ausbauplanung zu entnehmen.

1.6 Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise (o) mit Einzel- und / oder Doppelhäusern (ED) festgesetzt.

1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im gesamten Plangebiet sind bei Einzelhäusern maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist pro Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die max. überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

Versiegelung bei der Gartengestaltung

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Verwendung von Schotter, Splitt, Kiesen und Bruchsteinen mit der damit verbundenen Abdeckung des Erdreiches mit Kunststofffolien (Unkrautvlies) nicht zulässig.

3 Gestalterische Festsetzungen

(§§ 12 und 13 BauO NRW i.V.m. §§ 65 und 86 BauO NRW und § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Dacheindeckung

Bei geneigten Dächern sind Dacheindeckungen in den Farbtönen rot, braun, anthrazit und schwarz zulässig. Hochglänzende Dachziegel oder Dachpfannen sind nicht gestattet. Bei Doppelhäusern ist die Dacheindeckung einheitlich vorzunehmen.

4 Stellplätze, Carports und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 BauNVO und § 51 BauO NRW)

Stellplätze, Carports und Garagen sind in den überbaubaren und nichtüberbaubaren Flächen der Wohnbauflächen zulässig.

Neuanzulegende Stellplätze sowie die Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche, z.B. Rasengittersteine oder Pflaster mit mindestens 20% Fugenanteil, auszuführen.

4.1 Neue Stellplätze

Bei neuen Bauvorhaben sind je Wohneinheit zwei PKW-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In der Planzeichnung wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie dient der inneren Erschließung des westlichen Plangebietes. Die innenliegenden Grundstücke des östlichen Plangebietes sind über die in der Planzeichnung festgesetzte private Straßenverkehrsfläche zu erschließen.

5.1 Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß der Planzeichnung ist der Bereich mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten [G 1] zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belasten. Der mit [G 1] festgesetzte Bereich ist zur Entwässerung der anliegenden Grundstücke in der privaten Straßenverkehrsfläche und darüber hinaus bis zur Grabenparzelle (Flurstück 155/1, Flur 3, Gem. Volmerdingsen) vorgesehen. Überdies ist den Stadtwerken Bad Oeynhausen (oder den rechtlichen Nachfolgern) ein Durchgangsrecht zur Pflege der Entwässerungsgräben über eine Baulast zu gewähren.

Der mit [G 2] festgesetzte Bereich ist zur Sicherung der Entwässerung der zur Planaufstellung mit den Nummern 250, 355 u. 477 bezeichneten Flurstücke (Flur 3, gem. Volmerdingsen) vorgesehen und entsprechend zu belasten.

6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünflächen

Der in der Planzeichnung als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzte Bereich an der „Wulferdingsener Straße“ weist einen ausgewachsenen Baumbestand auf. Der Erhalt dieser Fläche dient der Mikroklimasteuerung des Plangebietes. Innerhalb dieser klimaaktiven Fläche sind bauliche Anlagen nicht zulässig. In einem Abstand von 5m sind in den Uferrandbereich der Gräben ebenfalls keine baulichen Anlagen gestattet.

Die Zuwegung vom Wendeplatz der Planstraße zur nördlichen Plangebietsgrenze ist ebenfalls als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzt.

6.2 Private Grünflächen – Uferrandzonen

Die Böschungen der Gräben (Uferrandzonen) sind als „Private Grünfläche“ festgesetzt. Das Errichten jeglicher baulicher Anlagen, auch der gem. § 65 BauO NRW „Genehmigungsfreien“, ist in den „Privaten Grünflächen“ nicht zulässig. Jegliche Versiegelung dieser Flächen ist verboten.

Ebenfalls ist das Errichten von Einfriedungen, wie z.B. Zäunen oder Mauern, im 5m Abstand zum Außenrand des Grabens (Gewässers) gem. § 31 (4) LWG NRW nicht gestattet.

7 Flächen zur Regelungen des Wasserabflusses und Hochwasserschutzes

(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

Im Plangebiet ist ein zentrales Rückhaltebecken für Starkregen-/ Hochwasserereignisse vorgesehen. Das namenlose Gewässer (Nr. GWK 469.92_4162) ist mit zugehörigem Zulauf als Wasserfläche festgesetzt.

8 Ausnahmen und Befreiungen

(§ 31 Abs. 1 und 2 BauGB)

8.1 Ausnahmen

Die Festsetzungen der Planzeichnung und des Textteiles sind bindend, soweit nicht eine Ausnahme ausdrücklich zugelassen ist.

8.2 Befreiungen

Befreiungen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilen, wenn die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde oder die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden.

9 Abweichungen

(§ 73 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW)

Abweichungen von den gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen können im Einzelfall und im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

10 Zuwiderhandlungen

(§ 81 i.V.m. § 84 BauO NRW)

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen werden gemäß § 84 BauO NRW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

HINWEISE

Kampfmittelbeseitigung

Das Plangebiet liegt nicht in einem verzeichneten Bombeneinzugsgebiet. Dennoch sollte folgender Hinweis beachtet werden:

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.

Vorbeugender Brandschutz – Löschwasserversorgung

Es ist eine Löschwassermenge von mindestens 48m³/h über eine Dauer von 2h sicherzustellen.

Jedes Grundstück muss innerhalb von 75m Lauflinie mittels Löschwasser-Druckschläuche erreichbar sein. Zudem dürfen sich keine unüberbrückbaren Hindernisse in dieser Linie befinden.

Sollte es nicht möglich sein mit einem Hydranten die erforderliche Löschwassermenge sicherzustellen, muss sich ein zweiter Hydrant im Umkreis von 300m zu jedem Grundstück befinden, der dann die fehlende Löschwassermenge liefert.

Die Erschließungsstraße muss den Vorgaben der DIN 14090 entsprechen.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt im Bereich der öffentlichen städtischen Wasserversorgung.

Die Versorgung der neu zu erschließenden Bauplätze mit Wasser, Elektrizität, Telekommunikation und Gas ist grundsätzlich möglich. Die erforderlichen Leitungen zur Erschließung sind innerhalb der Planstraße zu verlegen.

Oberflächenwasser

Die im Plangebiet befindlichen und bisher nicht bebauten Grundstücke sind im Trennsystem zu entwässern. Die Versickerung des Niederschlags auf den einzelnen Grundstücken wird aufgrund der Bodenverhältnisse (Löß: Schluff, schwach tonig, schwach feinsandig; Kf= 10-6 – 10-7) nicht empfohlen.

Das Niederschlagswasser der bisher unbebauten Fläche (der künftigen Grundstücke) nördlich der durch das Plangebiet diagonal verlaufenden Grabenparzelle (*Flurstück 155/1, Flur 3, Gem. Volmerdingsen*), ist nach vorheriger Drosselung über das geplante Regenwasserrückhaltebecken weiter zum Volmerdingsener Bach zu leiten.

Die Entsorgung des Oberflächen-/ Niederschlagswasser der heutigen Flurstücke 250, 355 u. 477 hat über einen Anschluss (Kanalleitung) zur Planstraße entlang der östlichen Grenze des Flurstückes 476 zu erfolgen. Die Kanalleitung ist über eine Baulast zu sichern.

Der bisher nicht bebaute Bereich südöstlich der Grabenparzelle (*Flurstück 155/1, Flur 3, Gem. Volmerdingsen*) hat das anfallende Niederschlagswasser nach vorheriger Drosselung über die Grabenparzelle (*155/1*) weiter zum Volmerdingsener Bach zu leiten.

Schmutzwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers im Bereich der bisher nicht bebauten Fläche nördlich der Grabenparzelle (*Flurstück 155/1, Flur 3, Gem. Volmerdingsen*) soll über die Kanalisation der Planstraße zunächst zum Mischwasserkanal nördlich der Grabenparzelle (*Flurstück 156/1*) erfolgen. Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers der bisher nicht bebauten Grundstücke südöstlich der Grabenparzelle (*Flurstück 155/1*) ist über eine Kanalleitung in der privaten Verkehrsfläche zum Anschlusspunkt in der „Volmerdingsener Straße“ zu realisieren.

Kulturgeschichtliche Bodenaltertümer

(§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. §§ 15 und 16 DSchG)

Generell gilt:
Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des DSchG (Denkmalschutzgesetz NRW) die Entdeckung

unverzüglich der Stadt oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 ist zudem zu beachten:
Information des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe
– LWL-Archäologie für Westfalen –

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 115 „Auf der Worth“ befindet sich nordwestlich des Althofes Halterberg in Volmerdingsen.

Das Areal der ehemaligen Bauerschaft war ursprünglich, d.h. im Mittelalter und in der frühen Neuzeit, durch ländliche Kleinsiedlungsstrukturen geprägt. Der Flurname „Auf der Worth“ verweist definitiv und zwingend darauf, dass in dem Gelände eine oder mehrere Hofwüstungen anzutreffen sind. Bei derartigen Hofwüstungen handelt es sich um mittelalterliche Höfe, die im Verlauf des Frühmittelalters entstanden und bereits im 14. Jahrhundert aufgegeben worden bzw. „wüstgefallen“ sind.

Im Plangebiet können nach Erfahrungen der LWL-Archäologie für Westfalen archäologische Fundplätze nicht ausgeschlossen werden. Ihre Entdeckung bzw. Untersuchung erst zum Zeitpunkt der laufenden Erschließungs- und Bebauungsarbeiten werden den weiteren Ausbau im Plangebiet erschweren, verzögern oder möglicherweise gar verhindern.

Um dieser oben genannten Situation vorzubeugen und um Planungssicherheit zu schaffen, ist eine archäologische Untersuchung notwendig. Sinnvollerweise sollte diese Untersuchung auf den Flächen der künftigen Straßen durchgeführt werden. Durch diese Vorgehensweise entstehen kaum zusätzliche Kosten, da der Humusboden für den Ausbau einer Straße in jedem Fall entfernt werden muss. Diese Arbeiten sind in Abstimmung und Anwesenheit der LWL-Archäologie für Westfalen durchzuführen. Die Baggerkosten gehen zu Lasten des Bauträgers. Zur Vermeidung von Verzögerungen bei der Erschließung des Gebietes, sollte die vorgenannte Untersuchung mindestens acht Wochen vor Beginn der eigentlichen Erschließungsarbeiten stattfinden.

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521/52002-50, Fax: 0521/52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, schriftlich, mindestens zwei Wochen im Voraus anzuzeigen.

Immissionen

Landwirtschaft

In unmittelbarer Nähe (ca. 100m) des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb. Von dem Schweinemastbetrieb sind entsprechende Immissionseinwirkungen nicht auszuschließen.

Es wird darauf hingewiesen, dass mögliche Immissionen solcher Betriebe im ländlichen Raum als ortsübliche Vorbelastung von zukünftigen Bauherren im Plangebiet deshalb als bekannt vorauszusetzen und verbindlich hinzunehmen sind.

Auf einen weiter entfernten Pensionspferdebetrieb (ca. 200m) wird ebenfalls hingewiesen. Einwirkende Immissionen des Betriebes sind ebenfalls im Plangebiet als »bekannt« zu akzeptieren.

Weitere potenzielle Vorbelastungen

Nördlich des Plangebietes grenzt das Gelände der Grundschule Volmerdingsen an. Durch den Schulbetrieb (z.B. Pausenzeiten) ist tagsüber von Belastungen durch Kinderlärm auszugehen. Gemäß § 22 (1a) BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) können durch Kinder hervorgerufene Geräuscheinwirkungen (Kinderlärm) nicht als schädliche Umwelteinwirkung eingestuft werden. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungsgesamtsituation werden diese Einwirkungen nicht herangezogen. Die benannten Geräuscheinwirkungen sind im Plangebiet als »bekannt« zu akzeptieren.

Südlich des Plangebietes befinden sich an dem verkehrlichen Anschlusspunkt „Wulferdingsener Str.“ zur „Volmerdingsener Str.“ eine Tankstelle und ein Kraftfahrzeughändler. Durch Kundenverkehr kann es zu Spitzenzeiten zu erhöhten Geräuschbelastungen kommen. Generell ist von der östlich vom Plangebiet verlaufenden „Volmerdingsener Straße“ zu Spitzenzeiten (morgens und zum Feierabend) von erhöhten Geräuschbelastungen auszugehen. Die durchschnittliche Tagesverkehrsstärke (DTV) liegt in diesem Bereich bei 8.500 Bewegungen.

Versorgungsträger – Telekommunikation

Neben dem Zugang zur öffentlichen Planstraße wird der Telekom Deutschland GmbH mit Sitz Bonn ein Leitungsrecht in den privaten Stichstraßen [G1] zugestanden.

Die Festsetzung entsprechender Flächen im Bebauungsplan allein begründet diese Rechte jedoch noch nicht. Vielmehr bedarf es nachfolgend der grundbuchlichen Eintragung. Die Telekom Deutschland GmbH bittet deshalb um folgenden Eintrag im Grundbuch:

„*Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung*.“

Energieversorgung

Seitens des Energieversorgers Westfalen Weser Netz GmbH wird darum gebeten, bei der Ausbauplanung der Erschließungsstraßen im Bereich der Verkehrsfläche eine Trasse für die Stromversorgungsleitungen einzuplanen. Der Leitungsbereich ist von Bepflanzung freizuhalten. Weiterhin wird hingewiesen, dass unter Umständen innerhalb des Plangebietes die Errichtung einer Transformatorenstation notwendig werden könnte. In dem Fall wird hierfür eine Fläche von 5m x 4m benötigt.

Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Einigkeit“ der Barbara Rohstoffbetriebe GmbH sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „MINDEN“ der BEB Erdgas und Erdöl GmbH.

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193), seit 10.04.2019 in Kraft.
- **Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202), seit 24.04.2019 in Kraft.
- **Planzeichenverordnung (PlanzV´90)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).
- **Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz LWG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NW. S. 248); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.07.2019 (GV. NRW. S. 341), seit 17.07.2019 in Kraft.

jeweils in der z. Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung

Bad Oeynhausen, den _____

A. Wilmsmeier	T. Lüer
Bürgermeister	Technischer Beigeordneter