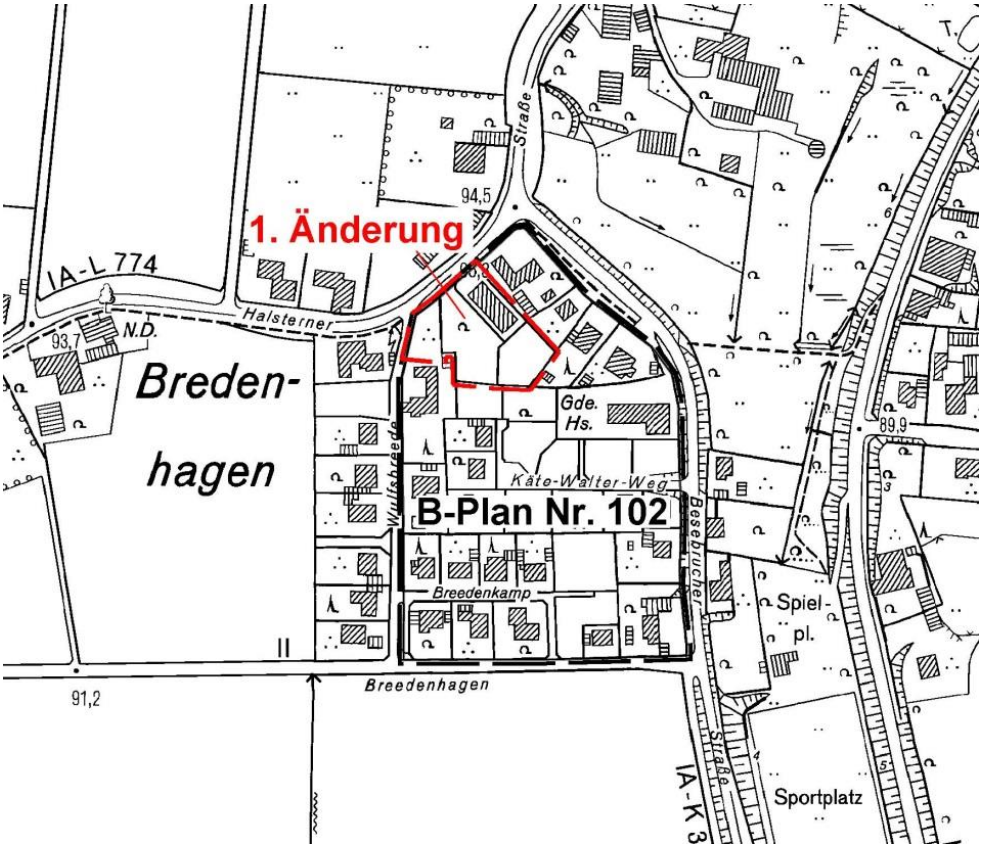
Bad Oeynhausen

T E X T T E I L

1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 102
„Besebrucher Straße“

Satzung



Bearbeitung: Fachbereich 2 – Stadtentwicklung und Bauen
Bereich 61 - Stadt- und Verkehrsplanung
November 2016

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 09.11.2016 folgende Satzung erlassen:

1 Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Wulferdingsen, Flur 7, Flurstücke 305, 311, 312 und 310.

Die Abgrenzung der Bebauungsplanänderung ist dem beigefügten Plan zu entnehmen. Die Lage innerhalb des Stadtgebietes geht aus dem Übersichtsplan hervor.

2 Bestandteil des Bebauungsplanes

(§ 9 BauGB)
Die Bebauungsplanänderung besteht aus einer Planzeichnung und diesem Textteil. Eine Begründung ist beigefügt.

3 Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen durch eine geänderten Führung der festgesetzten Baugrenzen innerhalb des Änderungsbereiches.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 102 „Besebrucher Straße" unter Pkt. 3 und 4 des Textteils formulierten planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen, die Hinweise unter Pkt. 5 sowie die Punkte 6 bis 9 des Textteils werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt und nachrichtlich übernommen.
Die unter Pkt. 10 des Textteils aufgeführten Rechtlichen Grundlagen werden aktualisiert.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind in den WA-Gebieten auch ausnahmsweise nicht zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Plangebiet mit 0,3 und die Geschossflächenzahl (GRZ) mit 0,6 festgelegt. Es sind ein oder zwei Vollgeschosse zulässig.
Die privaten Grünflächen zählen zu den Baugrundstücken. Es reicht aus, die Zufahrten nur nach ihrem Versiegelungsgrad in die GRZ-Berechnung einzubeziehen.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird die Firsthöhe auf maximal 9,50 m begrenzt. Gemessen wird von der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK EGFF) bis zum höchstgelegenen Punkt des Daches.

Die Traufhöhe wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete auf maximal 5,50 m begrenzt. Gemessen wird von der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK EGFF) bis zum Schnittpunkt von den Außenflächen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut.

Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK EGFF) darf nicht mehr als 0,50 m, gemessen im Mittel des Baukörpers über die Oberkante in der Mitte der Erschließungsstraße, hinausragen. 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.

Für die entsprechend gekennzeichneten Grundstücke rechts und links der Einmündung der neuen Erschließungsstraße in das Plangebiet werden die Festsetzungen bzgl. der Trauf- und Firsthöhe als absolute Höhen festgesetzt. Die Traufhöhe wird mit 98.80 m über NN, die Firsthöhe mit 102.80 m über NN festgesetzt.
Der vorgenannte Bezugspunkt kann aufgrund des Gefälles der Erschließungsstraße in diesem Bereich nicht angewandt werden.

4.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise. In den für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehenen Allgemeinen Wohngebieten gehen die Festsetzungen darüber hinaus und definieren nur Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils maximal zwei Wohnungen pro Gebäude als zulässig.

4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden.

4.5 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Pro Wohneinheit sollen auf den Privatgrundstücken zwei Pkw-Plätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) eingerichtet werden.
Stellplätze, Carports und Garagen sind gemäß § 23 BauNVO in der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Carports und Garagen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind in einem Abstand von mindestens einem Meter von den Straßenbegrenzungslinien anzuordnen.

Die Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche, z. B. Rastengittersteinen oder Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, herzustellen. Die Anlage von Stellplätzen, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind in der privaten Grünfläche nicht zulässig.

4.6 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

Die Vorgartenflächen (Flächen zwischen den Verkehrsflächen und den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen) werden als private Grünflächen festgesetzt. Sie sind bis auf notwendige Zuwegungen zu den Gebäuden und Zufahrten zu den Stellplätzen, Carports bzw. Garagen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Je Grundstück ist ein hochstämmiger, standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die unter

Gliederungspunkt 4.7 festgesetzten Baumpflanzungen werden angerechnet.

4.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

An den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Stellen sind vorhandene Bäume zu pflegen und zu erhalten.

Hinweis:
Der zu wahrende Abstand zwischen einer neuen Bebauung und den kenntlich gemachten Baumstandorten muss, ohne den Bestand zu gefährden, im Zuge des akuten Vorhabens anhand der jeweiligen Wurzelausbreitung der Bäume festgelegt werden. Eine entsprechende Prüfung der Wurzelausbreitungen ist von einem Baumsachverständigen auszuführen und dem Bauantrag beizufügen.

5 Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

5.1 Dächer

5.1.1 Dachneigung

Für die Satteldächer wird eine Dachneigung zwischen 35 und 45 Grad und für Pultdächer wird eine maximale Dachneigung von 30 Grad festgesetzt.
Für Garagen, Carports und Nebenanlagen ist eine abweichende Dachneigung zulässig.

5.1.2 Dacheindeckung

Dächer sind mit Dachziegeln oder -pfannen in anthrazit/schwarz oder rot bis rotbraun einzudecken. Grasdächer sind nur für Nebenanlagen und Garagen zulässig. Sonnenkollektoren sind allgemein zulässig. Hochglänzende Dachziegel und -pfannen sind nicht zulässig.

5.1.3 Dachaufbauen

Dachaufbauten müssen vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten und sind nur über maximal die Hälfte der Dachlänge zulässig.

Dachaufbauten müssen in Ausbildung, Proportion und Gliederung auf die Art und Gestaltung der darunter liegenden Fassade bezogen sein.

5.1.4 Gestaltung nebeneinander entstehender Dachflächen

Die Dächer von Doppelhäusern sowie nebeneinander entstehender Garagen bzw. Carports sind hinsichtlich Form, Neigung und Eindeckung einheitlich zu gestalten.

5.2 Fassaden

Die Außenwandflächen von Haupt- und Garagengebäuden sind mit glatten rot bis rotbraunen oder weißen Verblendmauerwerk herzustellen oder zu verputzen. Nicht zulässig sind bossierte Außenwandsteine. Sichtmauerwerk mit farbgleichem Fugenbild ist zulässig.
Der Putz ist in weiß oder leicht getönt, Farbskala Gelb- bis Beige-Töne, vorzunehmen. Darüber hinaus ist für untergeordnete Teile der Außenwandflächen Holzverschalung, farbig oder unbehandelt, und Zinkblech zulässig.

In Bezug auf die architektonische Gestaltung, Fassadengliederung, Materialauswahl und Farbgebung sind die Außenwandflächen von Doppelhäusern, einschließlich ihrer Öffnungen sowie nebeneinander entstehender Garagen bzw. Carports einheitlich zu gestalten. Nebenanlagen sind mit dem zugehörigen Hauptgebäude in Einklang zu bringen. Garagen sind in ihrer Farbgebung auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

5.3 Einfriedungen

Für Einfriedungen entlang der Straßen und Wege sind aufgrund ländlicher Prägung nur Hecken und leichte Zäune in Holz zulässig.

6 Hinweise

6.1 Bodendenkmalschutz

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

Wenn bei Bodeneingriffen kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld (Tel.: 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten dem Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege -, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521/5200250, Fax: 0521/5200239, schriftlich mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

6.2 Gewässerschutz

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der Bereich des Plangebietes liegt außerhalb der Quellenschutzzonen der „Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung eines gemeinsamen Quellschutzgebietes Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen für die staatlich anerkannten Heilquellen der Staatsbäder Oeynhausen, Kreis Minden-Lübbecke und Salzuflen, Kreis Lippe – Quellenschutzgebietesverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen - vom 16. Juli 1974", in Kraft getreten am 01. September 1974.

6.3 Ver- und Entsorgung

(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 51 a Abs. 3 LWG)

Das Plangebiet liegt in der Zone der öffentlichen Gemeindewasserversorgung. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird über den in der „Besebrucher Straße" verlaufenden Mischwasserkanal abgeleitet.

6.4 Altlastenverdachtsfläche

Bei der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche auf dem Flurstück 239/105, Flur 6, Gemarkung Wulferdingsen handelt es sich aufgrund der Werkstattnutzung um eine Altlastenverdachtsfläche.
Im Falle einer Nutzungsänderung sind ggf. Boden- / Bodenluftuntersuchungen für die gekennzeichnete Fläche erforderlich, um schädliche Auswirkungen ausschließen bzw. den Altlastenverdacht bestätigen zu können.

6.5 Rettungswege und Löschwasserversorgung

Die öffentlichen Verkehrsflächen müssen auch als Feuerwehrzufahrt dienen. Sie müssen deshalb mindestens den Anforderungen der Ziffer 5 VV BauO NRW genügen (§4 Abs. 1 Ziffer 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 und 3 BauO NRW).

Die Stadt Bad Oeynhausen hat eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher zu stellen (§ 1 Abs. 2 FSHG).
Die für den Grundschutz erforderlichen Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV und den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas-

und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblatt W 405- zu bemessen (§ 44 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 1 und 3 BauO NRW). Auf dieser Grundlage errechnet sich für den ausgewiesenen Geltungsbereich ein Bedarf von mind. **48 m³/h** über 2 Stunden (Ziffer 4 Tabelle Arbl. W 405 DVGW).
Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind Löschwasserentnahmestellen (z.B. Hydranten, Saugstellen) zu installieren (§1 Abs. 2 FSHG). Die Abstände der einzelnen Entnahmestellen (abhängige und unabhängige) untereinander sollten das Maß von 140 m nicht überschreiten (§ 3 Abs. 1 und 3 BauO NRW; Arbl. 331 DVWG).
Im Bereich der neuen Erschließungsstraße ist daher mindestens ein Unterflurhydrant mit entsprechender Lieferleistung anzuordnen.

6.6 Immissionsbelastungen

Landwirtschaftliche Immissionen, im Wesentlichen Geruchsimmissionen, sind aufgrund der räumlichen Nähe des Änderungsbereiches zum Dorfgebiet und zu vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben als ortsübliche Immissionen hinzunehmen.

6.7 Kampfmittelbeseitigung

Die Änderungsfläche liegt nicht im Bombeneinzugsgebiet. Es besteht kein Verdacht auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern. Da es grundsätzlich nicht auszuschließen ist, dass Einzelfundstellen auftreten können, sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

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

7 Ausnahmen und Befreiungen

(§ 31 Abs. 1 und 2 BauGB)

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

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.

8 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.

9 Zuwiderhandlungen

(§ 86 BauO NRW i.V.m. § 84 BauO NRW)

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

10 Rechtliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991,I. S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist;
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO - NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 729);
- Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt ge-

ändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878);

- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV. NRW. S. 133);
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943) geändert worden ist.

Bad Oeynhausen, den 21.11.2016

Wilmsmeier
(Bürgermeister)