STADT BAD OEYNHAUSEN
PLANUNGSAMT

Rechtskräftig seit 12.12.1997

T E X T T E I L

zur **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sültebusch“**
der Stadt Bad Oeynhausen

0 Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.08.1996 (BGBl. I, S. 1189);
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 479);
- die Baunutzungsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218);
- die Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666);
- das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz-DSchG) vom 11.03.1980 / GV. NW. 1980, S. 226;
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 481);
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

Der Rat hat in seiner Sitzung am 25. Juni 1997 folgende Satzung erlassen:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Änderungsplan beschränkt sich auf die Flurstücke 38, 40, 200-203 u. 331 tlw. in der Gemarkung Bad Oeynhausen, Flur 8. Er wird wie folgt begrenzt:

Im Westen:	Durch die östliche Begrenzung der Brunnenstraße.
Im Norden:	Durch die südliche Begrenzung der Kanalstraße (B 61).
Im Osten:	Durch die westliche Grenze der Flurstücke 278 und 37, die südliche Grenze der Flurstücke 37, 36 tlw., die östl. und südl. Grenze des Flurstückes 40, sowie durch die südliche Verlängerung der westl. Grenze des Flurstückes 36 beginnend an der südlichen Grenze des Flurstückes 40 bis zur Martin-Schröder-Straße.
Im Süden:	Durch die nördliche Begrenzung der Martin-Schröder-Straße.

Der Grenzverlauf ist auf dem Plan gemäß § 9 Abs. 7 BauGB dargestellt.

1.2 Bestandteile des Änderungsplanes
(§ 9 BauGB)

Dieser Änderungsplan besteht aus einer Planzeichnung mit Festsetzungen und diesem Textteil. Eine Begründung ist gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt. Die Änderung wird Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sültebusch“.

1.3 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Ziff. 6 sowie den §§ 6 u. 7 BauNVO)

Für die Art der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der Baunutzungsverordnung verbindlich. Im nördlichen Änderungsgebiet wird gemäß § 6 BauNVO ein „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt. In der südlichen Teilfläche wird gemäß § 7 BauNVO ein „Kerngebiet“ (MK) festgesetzt.

1.3.1 Mischgebiete (MI)
(§ 6 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind

- Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Ziff. 6 und
- Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Ziff. 7 nicht zulässig.

1.3.2 Kerngebiet (MK)
Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind

- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie
- sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind Tankstellen, die nicht unter den § 7 Abs. 2 Nr. 5 der BauNVO fallen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.4 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i.v.m. § 16-21 a BauNVO)

Die Zahl der zulässigen Geschosse wird als Mindest- und Höchstgrenze festgesetzt. Ausnahmsweise darf die zulässige Geschossfläche entsprechend § 21 a (5) BauNVO um die Fläche notwendiger Tiefgaragen erhöht werden. Nichtvollgeschosse baulicher Anlagen werden gemäß § 20 (1) BauNVO nicht auf die Geschossflächenzahl angerechnet.

Die Grund- und Geschossflächenzahlen sind auf der Planzeichnung entsprechend angegeben.

1.5 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für das im Plan gekennzeichnete MI und MK-Gebiet wird die geschlossene Bauweise (g) festgesetzt.

Im Misch- und Kerngebiet ist die Stellung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück so auszurichten, dass der Immissionsschutz benachbarter Wohngebiete gewährleistet ist (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

1.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die max. überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plan durch Baugrenzen und eine Baulinie kenntlich gemacht. Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden. Stellplätze und Garagen sind im Sinne des § 12 BauNVO auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie nach § 15 Abs. 1 BauNVO unbedenklich sind, können im Einzelfall auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

1.7 Ausführung der Stellplätze
(§ 51 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Die im Plangebiet angeordneten Stellplätze sind einzugrünen. Je 4 Stellplätze ist ein breitkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum mit ausreichend bemessener Baumschreibe (mind. 4 m²) zu pflanzen. Die Oberflächenbefestigung von Stellplätzen ist wasserdurchlässig auszuführen.

Stellplätze, Carports und Garagen sind in den privaten Grünflächen „PM1, PM2 und PM3“ nicht zulässig.

1.8 Ein- bzw. Ausfahrten
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

Ein- bzw. Ausfahrten sind nur bei den im Plan gekennzeichneten Bereichen zulässig.

1.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a i.V.m. § 178 BauGB)

Durch die im Plangebiet ausgewiesenen Flächen, die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bestimmt sind, soll ein Ausgleich für die im Bebauungsplan vorgesehene „Versiegelung“ geschaffen werden.
Die Bepflanzung hat auf den im Plan gekennzeichneten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB entsprechend beigefügter Pflanzliste zu erfolgen.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Parkplätze, Stellplätze, Garagen, Umfahrten usw. sind innerhalb der für den Ausgleich vorgesehenen Flächen nicht zu lässig.

1.10 Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25b i.V.m. § 178 BauGB)

Im Änderungsplan sind 2 Einzelbäume dargestellt, die zu erhalten sind.

2 Gestalterische Festsetzungen
(§ 86 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Werbeanlagen
(§ 13 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Anlagen der Außenwerbung, die die Verkehrsteilnehmer auf der Kanalstraße (B 61) ansprechen sollen, sind nicht zulässig, sofern sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen.
Werbeanlagen sind nur in untergeordneter Größe und Beschaffenheit und nur an den Gebäuden selbst zulässig.

3 Hinweise:

3.1 Kulturgeschichtliche Bodenaltertümer

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

Bei Bodeneingriffen entdeckte Bodendenkmäler (Kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0521/5 20 02 50) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).

3.2 Gewässerschutz

(§ 9 (6) BauGB)

Der Bereich des Änderungsgebietes liegt in der Quellenschutzzone III aC. Die Quellenschutzverordnung ist diesem Bebauungsplan beigefügt.

3.3 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss des Änderungsbereiches an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Trennsystem) ist vorhanden.
Das Niederschlagswasser im Änderungsbereich zu versickern oder zu verrieseln wird generell zugelassen. Für die Einleitung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen in das Grundwasser ist bei der Unteren Wasserbehörde ein Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis zur Gewässerbenutzung zu stellen.

4 Befreiungen

(§ 31 Abs. 2 BauGB)

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.

5 Zuwiderhandlungen

(§ 86 BauO NW i.V.m. § 84 (1) Ziff. 21 BauO NW)

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

Bad Oeynhausen, den 01. August 1997

gez. Fritz	gez. Scharbius
Bürgermeisterin	Techn. Beigeordneter

P f l a n z l i s t e

zur **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sültebusch“**
der Stadt Bad Oeynhausen

1.0 Private Heckenanpflanzungen (PM3)

Pflanzenauswahl: Lfd. Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name	Anzahl in %
(1)	Crateagus monogyna	Weißdorn	10 %
(2)	Prunus spinosa	Schlehe	10 %
(3)	Cornus sanguinea	Hartriegel	10 %
(4)	Rosa canina	Hundsrose	10 %
(5)	Acer campestre	Feldahorn	10 %
(6)	Virburnum opulus	Schneeball	10 %
(7)	Amelanchier vulgaris	Felsenbirne	10 %
(8)	Carpinus betulus	Hainbuche	10 %
(9)	Ligustrum vulgare	Liguster	20 %

Der Pflanzen- und der Reihenabstand beträgt 1,50 m.

1.1 Private Heckenanpflanzungen (PM2)

Pflanzenauswahl: Lfd. Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name
(1)	Potentilla fruticosa	Fingerstrauch
(2)	Symphoricarpus chenaultii	Schneebeere
(3)	Cotoneaster dammeri	Kriechmispel, Immergrün
(4)	Juniperus communis Repanda	Kriechwacholder

Zu (1) = 7 Pflanzen je m²
Zu (2) = 3 Pflanzen je m²
Zu (3) = 7 Pflanzen je m²
Zu (4) = 5 Pflanzen je m²

2.0 Private straßenbegleitende Bäume (PM 1)

Als straßenbegleitende Bäume sind entsprechend der Darstellung im Plan standortgerechte, heimische und den vorhandenen Baumarten entsprechende Laubbäume zu pflanzen.

2.1 Zu erhaltende Bäume

Im Änderungsgebiet sind 2 Bäume auf der Planzeichnung dargestellt, die zu erhalten sind.

Hinsichtlich der Grenzabstände bei den im Änderungsplan dargestellten und in dieser Pflanzliste beschriebenen Anpflanzungen wird auf das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW) in der z.Zt. gültigen Fassung verwiesen.