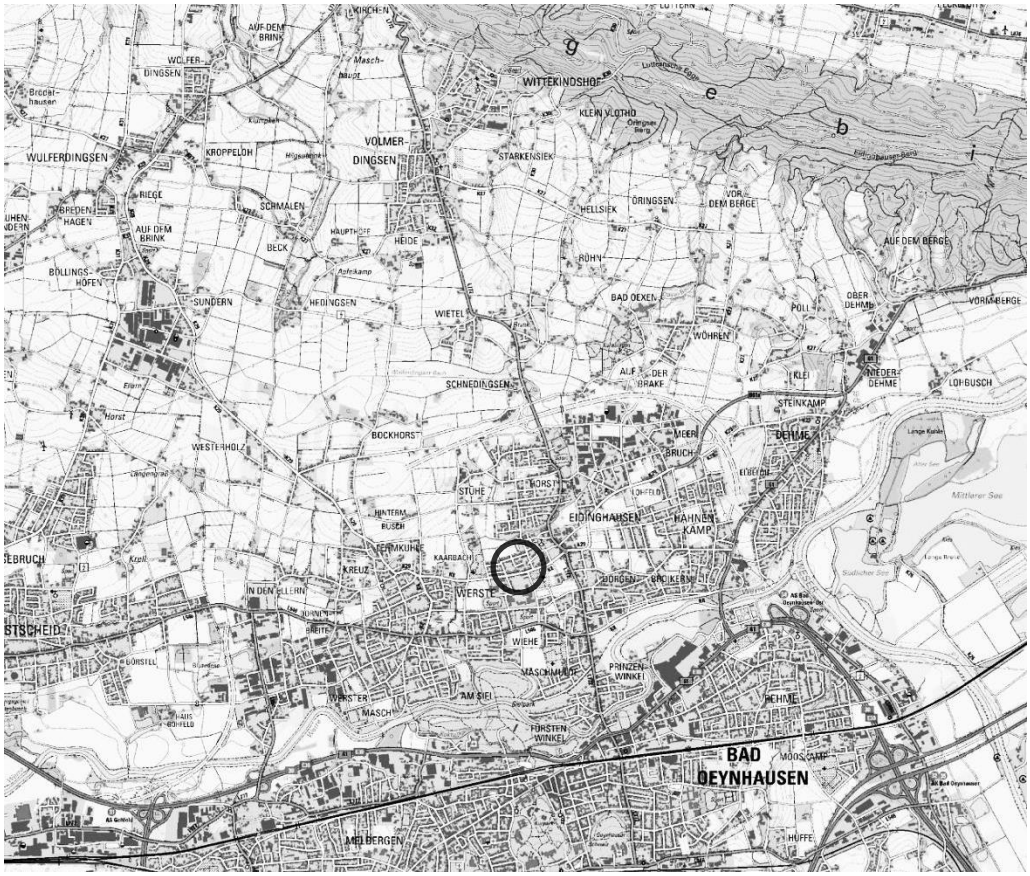
Bad Oeynhausen

Textliche Festsetzungen
zur 1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 33
„Westliche Ortsmitte Eidinghausen“
Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

– SATZUNGSAUSFÜHRUNG –



© Bezirksregierung Köln, Abteilung GEObasis.nrw

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

Stand: Dez. 2016

TEXTTEIL
ZUR 1. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES
Nr. 33 „Westliche Ortsmitte Eidinghausen“

(Rechtskräftig seit 20.07.2017)

Der Rat der Stadt Bad Oeynhausen hat in seiner Sitzung am 28.06.2017 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 der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes in Anwendung der Baunutzungsverordnung verbindlich.

1.1 Reines Wohngebiet (WR 1) und (WR 2)

(§ 3 Abs. 1 – 4 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 3 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO, auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 5 BauNVO

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.3 Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im WA und WR 1 des Änderungsbereiches mit 0,4 und im WR 2 mit 0,3 festgesetzt.

1.4 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist im WA und WR 1 des Änderungsbereiches mit 0,5 und im WR 2 mit 0,4 festgesetzt.

1.5 Zahl der Vollgeschosse

In allen Wohnbauflächen des Änderungsbereiches ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

1.6 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) und das Reine Wohngebiet (WR 1) des Änderungsbereiches wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. Im Reinen Wohngebiet (WR 2) sind nur Einzelhäuser »E« zulässig.

1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In dem innenliegenden Reinen Wohngebiet (WR 2) sind maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude 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.

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 23 BauNVO in der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie nach § 15 Abs. 1 BauNVO unbedenklich sind, können in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

3 Stellplätze, Carports und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 BauNVO)

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

3.1 Ausführung und Begrünung der Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 25a BauGB i.V.m. § 51 BauO NRW)

Neuanzulegende Stellplätze sowie die Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche, z.B. Rasengittersteine oder Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, auszuführen.

Die im Plangebiet nach § 51 BauO NRW erforderlichen Stellplätze sind einzugrünen. Für 4 Stellplätze ist jeweils ein Baum zu pflanzen. Es sind breitkronige, heimische und standortgerechte Laubbäume mit ausreichend bemessener Baumscheibe (mind. 4 m²) zu pflanzen.

4 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Festgesetzt wird eine private Verkehrsfläche, die der inneren Erschließung dient.

4.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB)

Festgesetzt werden private Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger.

5 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6)

5.1 Private Grünflächen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 Abs. 1 BauO NRW)

Die privaten Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Garagen dürfen in Vorgärten nicht angelegt werden. Stellplätze und Carports können in den Vorgärten ausnahmsweise zugelassen werden.

5.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern PM_1

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. § 178 BauGB)

Auf den im Änderungsbereich festgesetzten Flächen (PM_1) sind Pflanzen aus der Pflanzliste der Erstfassung des Bebauungsplanes Nr. 33 zu verwenden.

6 Gestalterische Festsetzungen

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

6.1 Farbe der Dacheindeckung

Dacheindeckungen sind in den Farbtönen rot, braun, anthrazit bis schwarz zulässig. Hochglänzende Dachziegel oder Dachpfannen sind nicht zulässig.

6.2 Dachform

(§ 12 Abs. 1 BauO NRW i.V.m. § 86 Abs. 1 BauO NRW)

- Es werden Satteldächer festgesetzt (SD).
- Bei eingeschossigen Gebäuden wird eine Dachneigung zwischen 20° und 48° Grad festgesetzt.
- Für Garagen und Nebenanlagen ist eine abweichende Dachform bzw. Dachneigung zulässig.

6.3 Drempel

(§ 12 Abs. 1 BauO NRW i.V.m. § 86 Abs. 1 BauO NRW)

- Bei eingeschossigen Gebäuden darf der Drempel nicht höher als 1,00 m sein.

6.4 Dachaufbauten

(§ 12 Abs. 1 BauO NRW i.V.m. § 86 Abs. 1 BauO NRW)

- Dachaufbauten müssen von den Giebelsimsen einen Abstand von min. 1,50 m einhalten.
- Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,80 m (gemessen jeweils von der Oberkante Sparren) nicht überschreiten.

6.5 Sockelhöhe

(§ 12 Abs. 1 BauO NRW i.V.m. § 86 BauO NRW)

Die Sockelhöhe (Differenz zwischen natürlicher Geländeoberkante und Unterkante Kellerdecke) darf an der höchsten, bergseitigen Stelle nicht mehr als 0,50 m betragen.

6.6 Einfriedigungen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW i.V.m. § 12 BauO NRW)

Im Bereich der Erschließungsanlagen sind die Bauflächen gegenüber der öffentlichen Verkehrsflächen durchgehend mit Einfriedigungen zu gestalten. Einfriedigungen entlang der Straßen, des Platzes und des Privatweges werden auf 0,90 m Höhe begrenzt. Es werden nur leichte Zäune und Hecken zugelassen.

7 Ausnahmen und Befreiungen

(§ 31 Abs. 1 und 2 BauGB)

7.1 Ausnahmen

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

7.2 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.

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

(§ 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

Quellenschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen vom 16. Juli 1974 in der Schutzzone III b. Die Schutzbestimmungen sind zu berücksichtigen.

Umgang mit Niederschlagswasser

Die Einleitung des Niederschlagswassers ist in die vorhandene Mischwasserkanalisation vorzusehen. Die Ableitung kann nur gedrosselt über die vorhandenen Hausanschlüsse erfolgen. Die Einleitungsmenge ist auf dem natürlichen Landabfluss von 5l/s * ha zu begrenzen. Auf den Baugrundstücken ist jeweils eine entsprechende Rückhaltung vorzusehen.

Kampfmittelbeseitigung

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.

Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Neusalzwerk“ des Landes Nordrhein-Westfalens, 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.

Ausbauplanung

Bei der Ausbauplanung der Erschließungsstraße „Private Verkehrsfläche“ ist die Westfalen Weser Netz GmbH (oder ihre mögliche Folgegesellschaft) zu informieren und für diese eine Grunddienstbarkeit einzutragen

Kulturgeschichtliche Bodenaltertümer

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

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 die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251 591-8961, Fax: 0251 591-8989 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. 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)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. 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)
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)
- **Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Beschleunigung der Aufstellung kommunaler Gesamtabschlüsse und zur Änd. kommunalrechtlicher Vorschriften vom 25.6.2015 (GV. NRW. S. 496)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV´90)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

  – jeweils in der z. Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung –

Bad Oeynhausen, den 21.07.2017

Wilmsmeier

Bürgermeister

(Hinweis: Auf der Planausfertigung unterzeichnet)

P F L A N Z L I S T E

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33

„Westliche Ortsmitte Eidinghausen“

1.0 Pflanzstreifen PM_1

Pflanzenauswahl			
Lfd. Nr.	**Botanischer Name**	**Deutscher Name**	**Anzahl in %**
01	Crateagus monogyna	**Weißdorn**	**10%**
02	Prunus spinosa	**Schlehe**	**10%**
03	Cornus sanguinea	**Hartriegel**	**5%**
04	Rosa canina	**Hundsrose**	**10%**
05	Acer campestre	**Feldahorn**	**10%**
06	Virburnum opulus	**Schneeball**	**10%**
07	Corylus avellana	**Haselnuss**	**5%**
08	Carpinus betulus	**Hainbuche**	**10%**
09	Cornus mas	**Kornelkirsche**	**10%**
10	Malus sylvestris	**Wildapfel**	**5%**
11	Pyrus pyraster	**Wildbirne**	**5%**
12	Fagus sylvatica	**Rotbuche**	**5%**
13	Quercus robus	**Stieleiche**	**5%**

Bei dem 3m breiten Pflanzstreifen ist die Heckenpflanzung 3-reihig zu gestalten. Der Pflanzen- und Reihenabstand soll jeweils 0,80m betragen.