

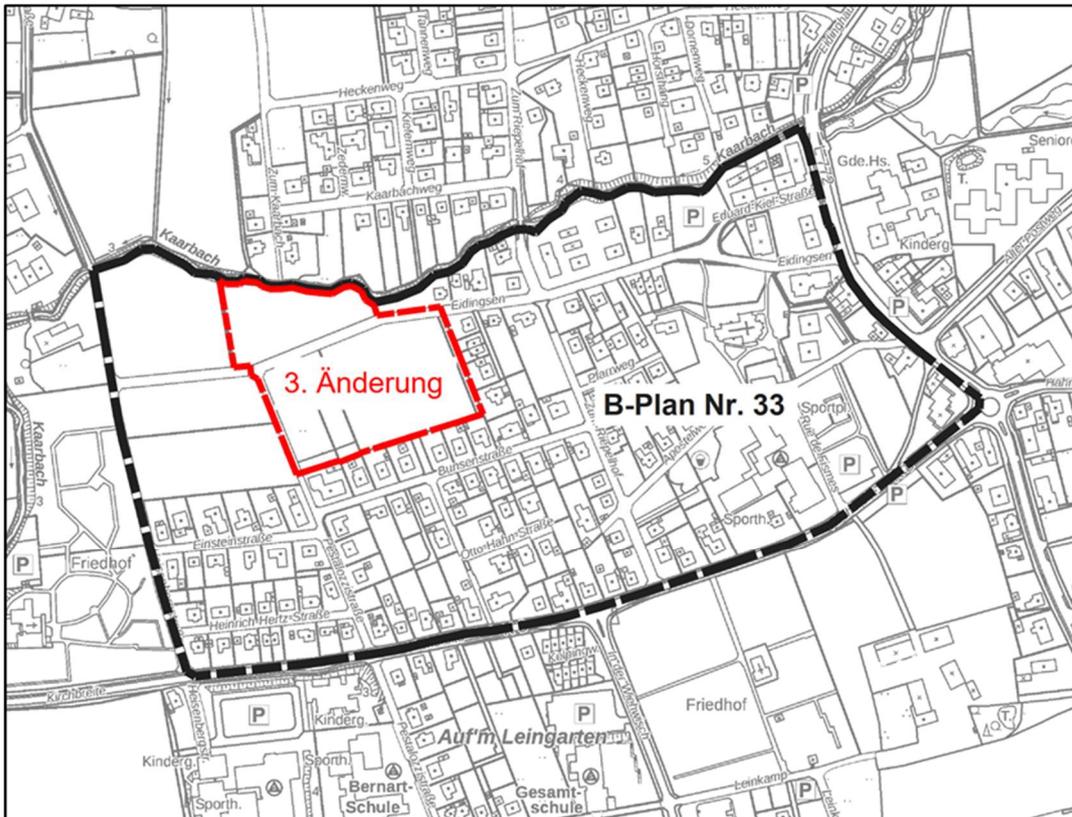


Bad Oeynhausen

Textteil

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Westliche Ortsmitte Eidinghausen“

Satzung



Bearbeitung:
Bereich 61 - Stadtentwicklung
September 2023

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 06.09.2023 folgende Satzung erlassen:

1. Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Das Plangebiet liegt im Westen des Ortsteils Eidinghausen der Stadt Bad Oeynhausen und beträgt insgesamt ca. 2,27 ha.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Westliche Ortsmitte Eidinghausen“ umfasst die folgenden Flurstücke:
Gemarkung Eidinghausen, Flur 17, Flurstück 11, 102, 297, 477, 556, 557 und 611 tlw..

2. Bestandteil der Bebauungsplanänderung

(§ 9 BauGB)

Die Bebauungsplanänderung besteht aus einer Planzeichnung und diesem Textteil. Eine Begründung inklusive Umweltbericht ist beigelegt.

3. Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist im Wesentlichen die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines ca. 1,6 ha großen Neubaugebietes zwischen der Straße „Eidingsen“ im Norden, der „Pestalozzistraße“ im Westen und den bebauten Grundstücksflächen der jeweils angrenzenden östlichen und südlichen Bebauung am westlichen Ortsrand des Stadtteils Eidinghausen. Dazu erfolgt:

1. die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung der Entwicklungsfläche und Änderung in eine zu Wohnzwecken dienenden Nutzung;
2. eine Maximierung der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des geplanten Baugebietes;
3. die Erschließung der Wohnbauflächen durch den Bau von neuen öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie der Ausbau und die Verbreiterung bereits bestehender Wege- und Straßenparzellen;
4. der Bau eines in Nord-Südrichtung verlaufenden Fuß- und Radweges;
5. die Durchgrünung der Siedlung durch das Anpflanzen von Straßenbäumen und der Anlage von öffentlichen Grünflächen, die als Kleinkinderspielflächen gestaltet, Möglichkeiten zum Aufenthalt bieten.
6. die Modellierung einer ca. 900 m² großen, naturnah angelegten Versickerungsmulde zur kontrollierten Einleitung des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers aus der neu geplanten Wohnsiedlung in den „Kaarbach“.

4. Bisherige Festsetzungen:

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 sowie §§ 3 u. 4 BauNVO)

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

4.1.2 Reine Wohngebiete (WR)

(§ 3 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.

4.1.3 Allgemeine Wohngebiete (WA)

(§ 4 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind

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

4.1.4 Mischgebiete (MI)

(§ 6 BauNVO)

Innerhalb des Mischgebietes wird eine vertikale Ordnung nach § 1 Abs. 7 Ziff. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB festgesetzt. Sonstige Gewerbebetriebe sind nur im Erdgeschoss zugelassen.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind

- Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 4
 - Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 5
- nicht zulässig.

4.1.5 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauBVO)

Die Zahl der zulässigen Geschosse wird im MI-Gebiet als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Innerhalb des reinen und allgemeinen Wohngebietes wird die Zahl der zulässigen Geschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

4.1.6 Bauweise

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

Für die im Plan gekennzeichneten WR-, WA- und MI-Gebiete wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4.1.7 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 kenntlich gemacht. Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden. Stellplätze und Garagen sind gemäß § 23 BauNVO nur 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.

4.1.8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Dargestellt werden vorhandene und geplante öffentliche Verkehrsflächen. Eine Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehweg usw.) wird im Bebauungsplan nicht vorgenommen. Diese bleibt den Ausführungsplänen vorbehalten.

4.1.9 Sichtdreiecke

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen, Einfriedigungen, sichtbehindernden Bepflanzungen und sichtbehinderndem Gelände von 0,70 m – 2,5 m Höhe freizuhalten.

3.1.10 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.

4.1.11 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB)

Dargestellt werden zwei öffentliche Grünflächen. Eine dieser Flächen wird als Friedhof genutzt. Bei der zweiten Fläche handelt es sich um einen Festplatz, für den gleichzeitig die Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt wird.

4.1.12 Gemeinbedarfsflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 5 BauGB)

Dargestellt wird eine Gemeinbedarfsfläche Schule und eine Gemeinbedarfsfläche für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude und

Einrichtungen und eine Gemeinbedarfsfläche für kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Hier sind nur zweckgebundene Vorhaben zulässig.

4.1.13 Flächen für die Landwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 18 a BauGB)

Dargestellt werden drei Flächen der Landwirtschaft im Nordwesten des Plangebietes. Die im nordwestlichen Plangebiet gelegene Fläche der Landwirtschaft liegt innerhalb der Ausweisungen des Landschaftsplanes der Stadt Bad Oeynhausen. Die Festsetzungen des Landschaftsplanes L₃ sind für diese Fläche verbindlich.

4.1.14 Wasserflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 16 BauGB)

Dargestellt werden vorhandene Grabengewässer.

4.1.15 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB)

Als Maßnahme zur Erhaltung und zum Schutz der natürlichen Gegebenheiten wird im nördlichen Plangebiet entsprechend der Darstellung des Landschaftsplanes „Bad Oeynhausen“ eine Fläche festgesetzt. Maßnahmen jeglicher Art, die den Charakter der im Plan kenntlich gemachten naturnah gestalteten Flächen beeinträchtigen, sind zu unterlassen. Die Festsetzungen des Landschaftsplanes L₃ sind verbindlich.

Aus landschaftspflegerischer Sicht werden folgende weitergehende Festsetzungen getroffen:

4.1.16 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

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

Durch die im Plangebiet ausgewiesenen privaten und öffentlichen Flächen, die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bestimmt sind, soll ein Ausgleich für die im Bebauungsplan vorgesehene „Versiegelung“, bedingt durch neu hinzukommende Wohnbebauungs- und Erschließungsflächen 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, Garagen, Umfahrten usw. sind innerhalb der für den Ausgleich vorgesehenen Flächen nicht zulässig.

4.1.17 Ausführung und Begrünung der Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB)

Die im Plangebiet nach § 51 BauO NW 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. Die Oberflächenbefestigung der Stellplätze ist luft- und wasserdurchlässig zu gestalten.

4.2 Gestalterische Festsetzungen

(§ 12 Abs. 1 i.V.m. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

4.2.1 Private Vorgartenflächen

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

Die privaten Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten. KFZ-Stellplätze und Garagen dürfen in Vorgärten nicht angelegt werden.

4.2.2 Dachform

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

- Es werden Satteldächer festgesetzt (SD).*
- Bei I-geschossigen Gebäuden wird eine Dachneigung zwischen 30 und 45 Grad festgesetzt.*
- Bei II-geschossigen Gebäuden wird eine Dachneigung zwischen 20 und 40 Grad festgesetzt.*
- Für Garagen und Nebenanlagen ist eine abweichende Dachform bzw. Dachneigung zulässig.*

4.2.3 Drempel

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

- Bei I-geschossigen Gebäuden darf der Drempel nicht höher als 1,00 m sein.*
- Bei II-geschossigen Gebäuden darf der Drempel nicht höher als 0,40 m sein.*

4.2.4 Dachaufbauten

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

- 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.*
- Bei II-geschossiger Bauweise sind Dachaufbauten (Dachgauben) ausnahmsweise zulässig, wenn sich ihr Erscheinungsbild in die Nachbarbebauung einfügt und nur einen untergeordneten Teilbereich der betroffenen Dachfläche einnimmt.*

4.2.5 Sockelhöhe

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

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

4.2.6 Einfriedigungen

(§ 86 Abs. 1 Ziff. 5 BauO NW i.V.m. § 12 BauO NW)

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.

4.3 Hinweise

4.3.1 Kulturgeschichtliche Bodentalertümer

(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 (☎ 0521 / 20 02 50) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).

4.3.2 Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege

(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 3 u. 4 DSchG)

Belange der Denkmalpflege werden im Bereich der Kirche Eidinghausen berührt.

4.3.3 Bestandteile des Landschaftspflegeplanes

(§ 9 (6) BauGB)

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Fläche, die innerhalb des Landschaftsplanes liegt.

4.3.4 Gewässerschutz

(§ 9 (6) BauGB)

Der Bereich des Plangebietes liegt innerhalb der Quellenschutzzone III b der beigefügten „Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung eines gemeinsamen Quellenschutzgebietes Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen für die staatlich anerkannten Heilquellen der Staatsbäder Oeynhausen – Kreis Minden-Lübbecke – und Salzuflen – Kreis Lippe – Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen vom 16. Juli 1974“, in Kraft getreten am 1. September 1974.

3.3.5 Ver- und Entsorgung

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

Das Plangebiet liegt in der Zone der öffentlichen Gemeindewasserversorgung. Das Abwasser wird durch die bestehende Kanalisation (Mischgebiet)

in den Straßen abgeleitet. Eine zentrale Kläranlage ist vorhanden. Das Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken zu versickern, wird generell zugelassen. Die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in Form einer Brauchwassernutzung festgesetzt.

4.3.6 Ausnahmen und Befreiungen

(§ 31 BauGB und § 81 (5) BauO NW)

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

4.3.7 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.

4.3.8 Zuwiderhandlungen

(§ 81 BauO NW i.V.m. § 79 (1) 14 BauO NW)

Verstöße gegen die gemäß § 81 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen werden gemäß § 79 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

5. Festsetzungen für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Westliche Ortsmitte Eidinghausen“

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 sowie §§ 3 u. 4 BauNVO)

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

5.1.2 Reine Wohngebiete (WR)

(§ 3 BauNVO)

Zulässig sind

- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind

- Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 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.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 20 BauNVO)

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der §§ 16 bis 20 BauNVO verbindlich.

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Zur Bestimmung der Grundflächenzahl gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

5.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die zulässige Geschossflächenzahl wird auf den entsprechend gekennzeichneten bebaubaren Grundstücksflächen als Höchstmaß festgesetzt.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird als zwingend oder Höchstgrenze festgesetzt. Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist zusätzlich zur Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, maximal je ein weiteres Geschoss als oberstes Geschoss in der Dachfläche zulässig, das kein Vollgeschoss ist.

Zulässig sind Staffelgeschosse nur mit einem maximalen Rücksprung der zur Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeaußenwand bis 1,50 m. Die Ausbildung eines Staffelgeschosses ist nur bei einer Bebauung mit zwingend zwei Vollgeschossen in Verbindung mit der Ausbildung eines Pultdachs zulässig.

5.2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB)

Im Änderungsbereich wird innerhalb des festgesetzten WR-Gebietes aus besonderen städtebaulichen Gründen die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen pro Gebäude beschränkt. Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

Bei zulässigen Doppelhäusern innerhalb des festgesetzten WR-Gebietes wird die zulässige Anzahl von Wohnungen auf eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte beschränkt.

Bei zulässigen Hausgruppen innerhalb des festgesetzten WR-Gebietes wird die zulässige Anzahl von Wohnungen auf eine Wohneinheit pro Gebäude beschränkt.

5.2.5 Höhe baulicher Anlagen

Bei der Errichtung von Pultdächern wird die maximale Gebäudehöhe zwischen der „Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss“ (OKRFB EG = Bezugspunkt \pm 0.00 m) und dem höchsten Punkt der Dachfläche, Schnittpunkt in Verlängerung der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut, gemessen.

Bei der Errichtung von versetzten Pultdächern oder Satteldächern wird die maximale Gebäudehöhe zwischen der „Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss“ (OKRFB EG = Bezugspunkt \pm 0.00 m) und dem höchsten Punkt der Dachfläche oder dem Dachfirst gemessen.

Die Höhenlage des zur Bestimmung der Gebäudehöhe erforderlichen Bezugspunkts ± 0.00 m, ist im Gelände für jedes Gebäude in Abhängigkeit von der Höhe der „OK Straßengradiente“ der bestehenden oder neu zu erstellenden Haupterschließungsstraßen zu ermitteln. Gemessen wird zwischen der „OK Rohfußboden Erdgeschoss“ (OKRF EG) und der „OK Straßengradiente“ im rechten Winkel ab der Mitte der zur Haupterschließungsstraße hin orientierten Gebäudeseite.

Die Höhe jeden einzelnen zu bestimmenden Bezugspunkt entlang der „OK Straßengradiente“ der Haupterschließungsstraße ist durch Interpolation aus den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkten Straße (HBP Str, s. Pkt. 5.6 Verkehrsflächen) zu ermitteln.

Die maximale Gebäudehöhe (GH) darf bei der Errichtung von Satteldächern, versetzten Pultdächern und Pultdächern auf den im Plan gekennzeichneten Flächen bei einer zulässigen oder zwingenden zweigeschossigen Bebauung das Maß von **11,00 m** und bei einer zulässigen eingeschossigen Bebauung das zulässige Maß von **8,00 m** nicht überschreiten.

Sockelhöhe

Die Sockelhöhe, gebildet aus der Differenz zwischen der „OK Straßengradiente“ der Haupterschließungsstraße ($\pm 0,00$ m) und der Höhe der „OK Rohfußboden Erdgeschoss“, darf, gemessen an der zur Haupterschließungsstraße hin orientierten Gebäudeseite, in der Gebäudemitte das Maß von **+ 0,05 m** nicht unterschreiten sowie das Maß von **+ 0,20 m** nicht überschreiten.

Die Sockelhöhe ist der maximal zulässigen Gebäudehöhe hinzu zu rechnen.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

5.3.1 Bauweise

Für das im Plan festgesetzte reine Wohngebiet, WR wird auf den entsprechend gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen eine offene Bauweise (o) mit Einzel-, Doppel- oder Hausgruppen festgesetzt.

Als Hausgruppe zulässig ist das Errichten von Kettenhäusern. Mindestens drei Kettenhäuser bilden eine Hausgruppe.

Ein Kettenhaus (Mittelhaus) besteht aus dem Einfamilienhaus, das ohne Grenzabstand an eine seitliche Grundstücksgrenze angebaut ist, während die Garage an die jeweils andere seitliche Grundstücksgrenze angebaut ist.

Die jeweiligen Endhäuser der Kettenhausgruppe oder die dazugehörige Garage können einseitig einen Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze aufweisen.

5.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch auskragende Terrassenüberdachungen ist nicht zulässig.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien durch Vordächer ist bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 m zulässig.

Auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anlage von Garagen, Carports und Stellplätzen gemäß des § 12 BauNVO zulässig.

5.4 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Koppelungsanlagen

(§ 14 BauNVO)

5.4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO, soweit sie nach § 15 Abs. 1 BauNVO unbedenklich sind, können im Einzelfall in der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO wird nach § 14 Abs. 1 Satz 3 BauGB ausgeschlossen.

5.4.2 Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Plangebiet gelegenen Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen sind in dem Bebauungsplan ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

5.5 Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 23 BauNVO)

Die Anlage von Garagen, Carports und Stellplätzen im Sinne des § 12 BauNVO für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf ist innerhalb des WR- Gebietes auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den festgesetzten privaten Vorgartenflächen entlang der Erschließungsstraßen ist je Grundstück zusätzlich die Anlage eines Stellplatzes zulässig.

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.

5.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Festgesetzt werden vorhandene Straßenverkehrsflächen und geplante öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie ein öffentlicher Fuß- und Radweg. Eine Aufteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn, Gehweg usw.) wird im Bebauungsplan nicht vorgenommen. Diese bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten.

Festgesetzt werden Höhenbezugspunkte Straße (HBP Str) zur Ermittlung der axialen Verläufe der Straßengradienten (OK der ausgebauten Erschließungsstraßen) und der Gradienten des festgesetzten Fuß- und Radweges. Die festgesetzten Höhenbezugspunkte Straße (HBP Str) sind der zu erstellenden Ausführungsplanung der Verkehrsflächen zugrunde zu legen.

5.6.1 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Festgesetzt werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten entlang von Straßenverkehrsflächen zur Vermeidung von Doppelschließungen einzelner Baugrundstücke.

5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB)

Festgesetzt werden öffentliche Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit und Versorgungsträger.

5.8 Flächen für die Landwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 18 a BauGB)

Festgesetzt wird eine „Fläche der Landwirtschaft“ im Nordwesten des Plangebietes.

Die Fläche liegt innerhalb des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes L3 des Landschaftsplanes der Stadt Bad Oeynhausen. Die Festsetzungen des Landschaftsplanes sind für diese Fläche verbindlich.

5.9 Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Festgesetzt wird eine „Fläche für Versorgungsanlage“ mit der Zweckbestimmung „Stromverteilerstation“ entsprechend der Kennzeichnung in der Planzeichnung.

6.0 Grünflächen

6.1 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 BauO NRW)

6.1.1 Private Vorgartenflächen

Der nicht bebaute Grundstücksstreifen zwischen der erschließungsseitigen Straßenverkehrsfläche und der Gebäudefront, einschließlich der jeweiligen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze wird als „Private Vorgartenfläche“ festgesetzt. Die Vorgartenfläche ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Anlage von großflächig mit Steinen oder Kieselsteinen bedeckte Flächen, den sogenannten Kies-, Splitt- oder Schottergärten, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind als Vorgartenflächen nicht zulässig. Die damit verbundene Verwendung von wasserundurchlässigen Materialien und Sperrschichten zur Abdeckung des Erdreichs ist unzulässig.

In den festgesetzten privaten Vorgartenflächen entlang der Erschließungsstraßen ist je Grundstück die Anlage eines weiteren Stellplatzes sowie die Anlage notwendiger Zufahrten und Zuwegungen zulässig.

Die Anlage von Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist in der privaten Vorgartenfläche nicht zulässig.

6.1.2 Gartenflächen

Die auf der straßenabgewandten Seite zwischen der Gebäuderückseite und der rückwärtigen Grundstücksgrenze liegenden Grundstücksflächen,

einschließlich der jeweiligen Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, werden als Gartenflächen festgesetzt, die wasseraufnahmefähig zu belassen und dauerhaft gärtnerisch zu gestalten sind.

An Gebäuderückseiten unmittelbar angrenzende Terrassen und Terrassendächer sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Gartenflächen zulässig.

6.1.3 Dachbegrünung

Flachdächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mindestens extensiv mit einer Substratdicke von mind. 10 cm zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.

Solar- oder Photovoltaikanlagen sind in Kombination mit einer Dachbegrünung zulässig. Auf die dadurch entstehende höhere Dachlast wird hingewiesen.

6.2 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 4 BauO NRW)

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird eine „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und eine mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Straßenbegleitgrün

Zur Vermeidung von Doppelerschließungen von Baugrundstücken werden öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitgrün in Verbindung mit der Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten innerhalb der Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Hinweis:

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Gehölzen und Sträuchern auf den unter **Punkt. 6 Grünflächen** aufgeführten öffentlichen und privaten Grünflächen oder der Anpflanzung von Rankgehölzen zur Begrünung von Fassaden und Fassadenteilen, ist die diesem Textteil anliegende Pflanzliste anzuwenden.

6.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie § 44 Abs. 2 LWG NW i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB)

6.3.1 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Maßnahme zur Erhaltung und zum Schutz der natürlichen Gegebenheiten wird im nördlichen Plangebiet entsprechend der Darstellung des Landschaftsplanes „Bad Oeynhausen“ zwischen dem südlichen Uferrand des Kaarbachs und der Straße „Eidingsen eine „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Maßnahmen jeglicher Art, die den Charakter der im Plan kenntlich gemachten naturnah gestalteten Flächen beeinträchtigen, sind zu unterlassen.

Die Fläche liegt innerhalb eines im Landschaftsplan der Stadt Bad Oeynhausen als L3 gekennzeichneten Landschaftsschutzgebietes und ist unter Berücksichtigung der verbindlichen Vorschriften des Landschaftsplanes naturnah zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gem. Bundes-Naturschutzgesetz

Die Berechnung des Kompensationsbedarfs der durchgeführten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung schließt mit einem Kompensationsdefizit von **- 1005 Biotoppunkten** ab.

Da der mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Westliche Ortsmitte Eidinghausen“ verbundene Eingriff in den Naturhaushalt nach der Berechnung in Summe zu einer Verschlechterung des Naturhaushaltes führt, ist eine Festsetzung von weitergehenden externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Der externe Ausgleich für 1005 WE erfolgt auf dem in Tab. 1 aufgeführten Öko-Konto und schließt mit einem Plus von 54 Biotoppunkten ab. Die Ermittlung ist anhand der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW (2008)“ erfolgt.

Tab. 1

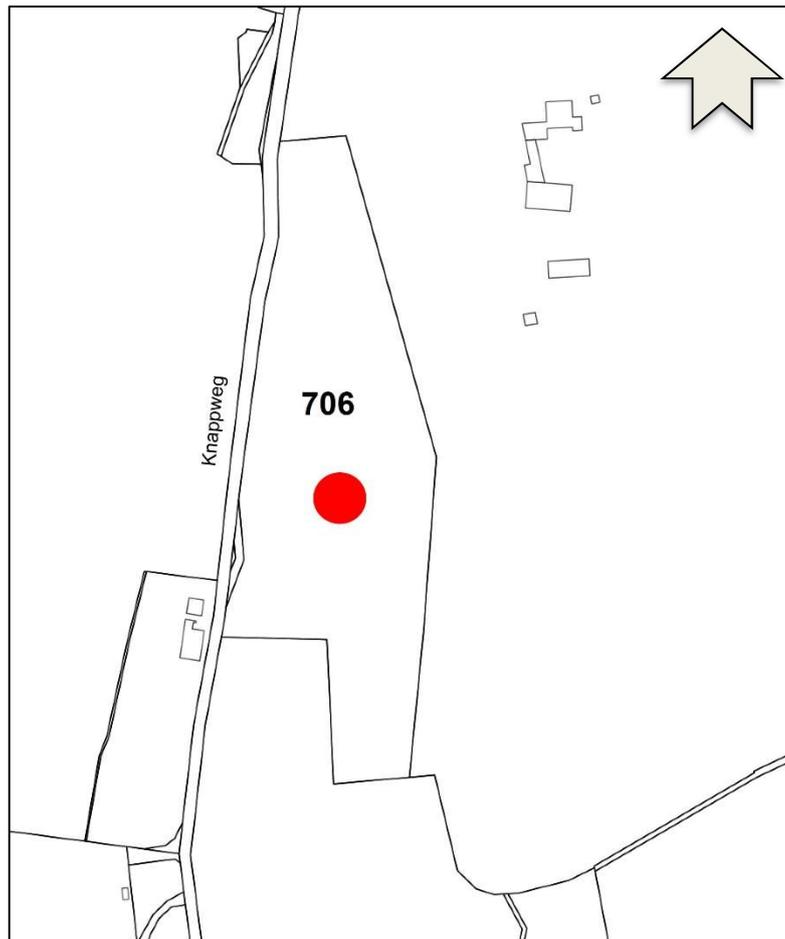
Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Ist-Zustand	Differenz	Soll-Zustand	WE
1	Lohe	8	Teil aus 706	265 m ² aus 16.817m ²	Wirtschaftsgrünland (3) Codierung: (EA3xd5)	4	Obstwiese (7) Codierung: HB, ta15b	1060

Maßnahmenbeschreibung

Die Fläche wird aufgewertet von Wirtschaftsgrünland (3) zu Streuobstwiese (7).

Für die Grundstückskosten und die Herrichtung und Pflege von 265 m² Streuobstwiese mit Hecke auf einer Ackerfläche fallen Kosten von 2.120 € an.

Insgesamt sind u.a. für den Kauf der Fläche, für die Herrichtung der Streuobstwiese mit für die Region heimischen Hochstamm - Obstsorten und die Pflege 2.120 € von der Stadt Bad Oeynhausen in Vorleistung zu tragen und im Rahmen der Grundstücksveräußerungen anteilmäßig über die Erschließungskosten auf die Eigentümer der erstmalig zu bebauenden Grundstücken umzulegen.



Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2016
Teilfläche in Lohe (Knappweg), Gemarkung Lohe, Flur 8, Flurstück T.a. 706

Die Kompensationsmaßnahme ist mit Beginn der Baumaßnahmen zur Erschließung des Gebietes von der Stadt Bad Oeynhausen durchzuführen.

6.3.2 Flächen für die Regenrückhaltung, Nutzung und Versickerung von Niederschlagswasser

Als Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur sowie zur Anpassung der städtebaulichen Planung an die Folgen des Klimawandels, ist auf den privaten Grundstücksflächen zur Zwischenspeicherung, zur Sammlung und Nutzung des Niederschlagswassers von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen pro Gebäude eine Zisterne unter der Geländeoberfläche zu errichten.

Das Volumen der Zisterne ist abhängig von der Größe der angeschlossenen versiegelten Fläche, mindestens jedoch pro 100 m² Dachfläche/versiegelte Fläche mit 3 m³ Volumen, zu bemessen.

Das gesammelte Niederschlagswasser ist zur Bewässerung der Gartenflächen zu verwenden. Der Überlauf der Zisternen ist an das örtliche Kanalnetz anzuschließen und die überschüssigen Niederschlagsmengen in den

Regenwasserkanal des verlegten Trennsystems einzuleiten. Die Verwendung des Niederschlagswassers im Haushalt als Brauchwasser ist zulässig.

Zum Zwecke einer natürlichen Versickerung und kontrollierten Einleitung der durch die neu hinzukommenden Bau- und Erschließungsflächen anfallenden zusätzlichen Niederschlagswassermengen in den Kaarbach, wird auf Grundlage der Entwässerungsplanung die Modellierung einer ca. 900 m² großen naturnah ausgebildeten Versickerungsmulde in die Geländeoberfläche der nördlich der Straße „Eidingsen“ liegenden „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Die Lage der Versickerungsmulde wird nachrichtlich in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die abschließende Ausführung der Versickerungsmulde ist der Gewässer- und Entwässerungsplanung zu entnehmen.

6.4 Wasserfläche und Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs.1 Nr. 16 b) u. Nr. 20 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Die Fläche südlich der Uferkante des Kaarbachs bis zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße „Eidingsen“ wird als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

Entlang der südlichen Uferkante des Kaarbachs wird die Ausbildung eines 10,00 m breiten Gewässerschutzstreifens als natürlicher Retentionsraum und zur Gewässererweiterung als Maßnahme für den Hochwasserschutz festgesetzt.

Südlich des Gewässerschutzstreifens ist die Fläche entsprechend der Festsetzung unter Pkt. 6.3 als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ naturnah zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

Die Linie der Umgrenzung des Überschwemmungsgebietes des Hundertjährigen Hochwasserereignisses HQ-100 des Fließgewässers „Kaarbach“ wird innerhalb des Änderungsgebietes nachrichtlich in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Innerhalb des Änderungsbereiches werden im Rahmen des Entwässerungskonzeptes zwei öffentliche Grünflächen in Verbindung mit einem Fuß- und Radweg als „Flächen für die Regelung des Wasserabflusses“ zum Schutz vor Hochwasserschäden als Notwasserwege festgesetzt.

Bei einem Starkregenereignis, das bei der Abführung der anfallenden Niederschlagsmengen zu einer Überlastung des Regenwasserkanals führen kann, ist eine Nutzung der im Plangebiet liegenden öffentlichen Grünflächen als zusätzliche Retentionsflächen sowie jeweils als Notwasserweg zur Ableitung des Regenwassers in das nördlich gelegene Fließgewässer „Kaarbach“ vorgesehen.

6.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und § 9 Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Änderungsgebietes wird eine Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen und Sträuchern als öffentlicher Pflanzstreifen zur östlichen Begrenzung der festgesetzten „Fläche der Landwirtschaftand“ festgesetzt. Die Bepflanzung hat auf der im Plan gekennzeichneten Fläche (ÖM 1) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB entsprechend beigefügter Pflanzliste mit standortgerechten Gehölzen oder Sträuchern in einer Breite von mindestens 5,0 m zu erfolgen.

Entsprechend der in der Planzeichnung erfolgten Kennzeichnungen sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen, den öffentlichen Grünflächen und der nördlichen naturnah zu entwickelnden Flächen mittel- bis großkronige Bäume als Ausgleich (ÖM 2) für die durch die Änderung des Bebauungsplanes neu zu versiegelnden Straßenverkehrsflächen zu pflanzen.

Weitere in der Planzeichnung farblich abweichend gekennzeichnete Baumanpflanzungen werden aufgrund der variablen Bebaubarkeit der Grundstücksflächen und der damit in der Planzeichnung nicht eindeutig bestimmbaren Lage der Zu- und Ausfahrten zu den Grundstücksflächen der Anzahl nach festgesetzt. Die exakte Lage der Baumstandorte ist der späteren Ausbauplanung der jeweiligen Erschließungsstraße zu entnehmen.

6.6 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

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

Festgesetzt wird ein privater Pflanzstreifen mit der Bindung zum Erhalt von Hecken- und Gehölz-anpflanzungen.

6.7 Gebiete für bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärmekoppelung bei der Errichtung von Gebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB)

Die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Koppelung ist allgemein zulässig.

Für die innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen des Reinen Wohngebietes, WR neu zu errichtenden Gebäude werden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Schaffung der Voraussetzungen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von solarer Strahlungsenergie festgesetzt.

Bauliche Maßnahmen

Festgesetzt wird als zulässige Dachform der Bau von Pult-, Sattel- und versetzten Pultdächern mit einer zulässigen Neigung der Hauptdachflächen zwischen 20°-40° für das Anbringen von Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie.

Zur optimalen Ausrichtung der Gebäude und deren Dachflächen für eine solare Nutzung werden Firstrichtungen festgesetzt. Untergeordnete Dachflächenanteile können davon abweichen.

Im Inneren des Gebäudes sind zur Aufnahme der notwendigen Verkabelungen zum Betrieb von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie Leerrohre und notwendige Anschlüsse zur Installation z.B. eines Wechselrichters herzustellen.

Sonstige technische Maßnahmen

Im gesamten Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen (Solarmindestfläche) zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

Nutzbare Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche des Daches bis zu den äußeren Rändern, die für die solare Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann, abzüglich:

- ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden,
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume,

- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitten, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern.

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren (Solarthermie) installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Die Anschluss- und Nutzungspflicht der solaren Strahlungsenergie ist zusätzlich gesondert über privatrechtlich zu schließenden Kaufverträge zum Erwerb der Baugrundstücke zu sichern.

7. Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 i.V.m. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

7.1 Dächer

(§ 9 Abs. 1 BauO NRW i.V.m. § 89 Abs. 1 BauO NRW)

7.1.1 Dachform

Im Plangebiet sind Sattel-, Pult und versetzte Pultdächer (P/SD) mit einer Dachneigung zwischen 20 und 40 Grad zulässig.

Die Dachneigung der zweier Hauptdachflächen muss gleich sein, wobei ein Abweichen der Neigung von untergeordneten Dachflächenanteilen ausnahmsweise zulässig ist.

Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind als Flachdächer auszuführen und zu begrünen.

7.1.2 Dacheindeckung

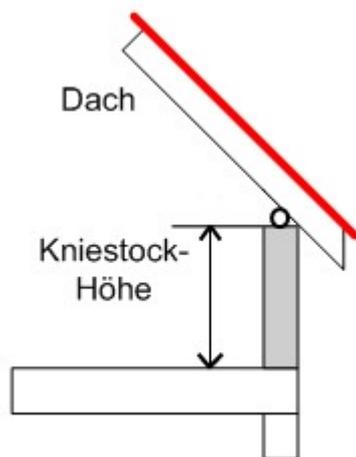
Im gesamten Planungsgebiet sind die Dachflächen mit Dachziegeln oder pfannen in roten, rotbraunen und grauen Farbtönen oder in Schwarz einzudecken.

Die Wahl der Dacheindeckung ist so zu erfolgen, dass die technischen Voraussetzungen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie gegeben sind.

Die Verwendung von glänzenden Materialien und grellen Farben, z.B. glasierte oder engobierte Dachziegel, Dächer aus hellem Aluminium oder leuchtend bunten Farben ist nicht zulässig.

7.1.3 Drempel oder Kniestock

Bei I-geschossigen Gebäuden darf der Drempel nicht höher als 1,00 m sein. Bei II-geschossigen Gebäuden darf der Drempel nicht höher als 0,50 m sein.



Die Höhe des Dremfels oder Kniestocks wird gemessen ab der Oberkante der Rohdecke Dachgeschoss bis zum unteren Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit den Dachsparren.

7.1.4 Dachaufbauten

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.

Bei II-geschossiger Bauweise sind Dachaufbauten (Dachgauben) ausnahmsweise zulässig, wenn sich ihr Erscheinungsbild in die Nachbarbebauung einfügt und nur einen untergeordneten Teilbereich der betroffenen Dachfläche einnimmt.

7.1.5 Solaranlage und Photovoltaik auf Garagen, Carports und Nebenanlagen

Aufgeständerte Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen sind auf den Flachdächern der Garagen, Carports und Nebenanlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m, gemessen von der Oberkante Dachhaut, zulässig. Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand von 1,0 m einhalten.

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung nach Pkt. 6.1.3 besteht weiter fort.

7.2 Fassaden

(§ 9 Abs. 1 BauO NW i.V.m. § 89 BauO NRW)

7.2.1 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe, gebildet aus der Differenz zwischen OK. Mitte Erschließungsstraße und Oberkante Kellerdecke, darf gemessen an der zur Erschließungsstraße hin orientierten Gebäudeseite in der Gebäudemitte nicht mehr als 0,20 m betragen.

7.2.2 Außenwandflächen

Die Außenwandflächen von Haupt- und Garagengebäuden sind mit rotem Klinker herzustellen oder zu verputzen. Die Verputzung oder Anstriche sind weiß oder leicht getönt auszuführen.

Zur Gestaltung von untergeordneten Teilen der Außenwandflächen sind farbliche Abweichungen sowie die Verwendung von abweichenden Fassadenbaustoffen/- Materialien zulässig.

Die Verwendung von klimaneutralen, ökologischen und umweltfreundlichen Baustoffen wie z.B. die Werkstoffe Holz, Lehm, Kork für ein nachhaltiges Bauen, wird im Sinne des Klimaschutzes zur Schonung der Umwelt und Verbesserung der CO₂-Bilanz empfohlen.

7.3 Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen

(§ 9 Abs. 1 BauO NW i.V.m. § 89 BauO NRW)

Doppelhäuser und Hausgruppen sind gestalterisch hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Materialauswahl und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

7.4 Private Vorgartenflächen

(§ 9 Abs. 1 BauO NW i.V.m. § 89 BauO NRW)

Die privaten Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Die Anlage von großflächig mit Steinen oder Kieseln bedeckte Flächen, den sogenannten Kies-, Splitt-, oder Schottergärten, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind als Vorgartenflächen nicht zulässig.

Die damit verbundene Verwendung von wasserundurchlässigen Materialien und Sperrschichten zur Abdeckung des Erdreichs ist unzulässig.

Das Einfrieden der privaten Vorgartenflächen mit Zaunelementen ist nicht zulässig.

7.5 Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern

(§ 9 Abs. 1 BauO NW i.V.m. § 89 BauO NRW)

Dauerhaft innerhalb der privaten Vorgartenflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonnen müssen in einem geschlossenen Behältnis untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden.

Der Abstand von Einhausungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen

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

(§ 69 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW)

Abweichungen von den gemäß § 89 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

(§ 89 i.V.m. § 86 BauO NRW)

Verstöße gegen die gemäß § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen werden gemäß § 86 BauO NRW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

11. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

11.1 Bodendenkmalschutz

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

1.

„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521-52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).“

2.

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) und hier im Auftrag: LWL-Museum für Naturkunde, Westfälisches Landesmuseum mit Planetarium, Sentruper Str. 285, 48161 Münster, Tel.: 0251 591-6016, Fax: 0251 591-6098; E-Mail: naturkundemuseum@lwl.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

11.2 Heilquellenschutzgebiete

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die Flächen befinden sich in der quantitativen Zone B des 2023 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Oeynhausen.

Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

11.3 Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung

Entwässerung

Das Plangebiet südlich der Straße Eidingen befindet sich außerhalb der genehmigten Generalentwässerungsplanung.

Eine Entwicklung des Plangebietes aus entwässerungstechnischer Sicht ist möglich. Die Entwässerung ist im Trennsystem vorzusehen (vgl. § 55 WHG und § 44 LWG).

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser des östlichen Plangebietes wird im Freigefälle schadlos über einen neu zu erstellenden Schmutzwasserkanal in Richtung der Straße Eidingen in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet.

Das Schmutzwasser des westlichen Plangebietes wird über einen neu zu erstellenden Schmutzwasserkanal in der Pestalozzistraße ebenfalls zum Mischwasserkanal in der Straße Eidingen geführt.

Niederschlagswasser

Analog zur Schmutzwasserableitung wird das Niederschlagswasser des östlichen Plangebietes auf Grund des natürlichen Geländegefälles über einen neu zu erstellenden Regenwasserkanal in Richtung der Straße Eidingen geführt. Auch das Niederschlagswasser des westlichen Plangebietes wird zu einem neu zu erstellenden Regenwasserkanal in der Pestalozzistraße geleitet. Abhängig von den zu erfüllenden Anforderungen der unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich des Gewässerschutzes ist eine Rückhaltung für das Niederschlagswasser vorgesehen, da die Einleitungsmenge in den Kaarbach auf den natürlichen Landabfluss von 3-5 l/s*ha zu begrenzen ist. Die entsprechende Fläche wird auf Grund der topografischen Gegebenheiten im Nordwesten des Plangebietes, nördlich der Straße Eidingen (Flurstück 11) in Form einer ca. 900 m² großen, in die naturnah gestaltete Bodenoberfläche modellierte Versickerungsmulde vorgehalten. Bei der Versickerungsmulde handelt es sich nicht um ein technisches Bauwerk, so dass auf eine Umzäunung verzichtet werden kann.

Bei einem Starkregenereignis, das bei der Abführung der anfallenden Niederschlagsmengen zu einer Überlastung des Regenwasserkanals führen kann, ist eine Nutzung der im Plangebiet liegenden öffentlichen

Grünflächen als zusätzliche Retentionsflächen sowie jeweils als Notwasserweg zur Ableitung des Regenwassers Richtung Norden in den Kaarbach vorgesehen.

Unterhaltung

Um den Betrieb und die Unterhaltung der abwassertechnischen Anlagen sicherzustellen, sind die Kanäle und Bauwerke in öffentlichen Verkehrsflächen oder privaten Verkehrsflächen mit entsprechender Absicherung zu verlegen. Die erforderliche abzusichernde Trassenbreite beträgt 4-5 Meter, abhängig von der erforderlichen Kanaldimensionierung.

Überflutungsvorsorge

Zum Schutz vor Überflutung bei Starkregenereignissen oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die Grundstücke im Plangebiet überflutungssicher ausgestaltet werden.

Starkregenereignisse und Zuflüsse aus angrenzenden Gebieten müssen schadfrei verbleiben können oder abgeleitet werden (Ableitung über Straßen, Nutzung von natürlichen oder technischen Retentionsräumen).

Wasserversorgung – Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung für den Planungsbereich ist grundsätzlich sichergestellt. Zur Wasserverteilung ist eine Netzverbindung zwischen Bunsenstraße und Eidingen erforderlich. Für die Leitungsführung ist eine entsprechende Trasse vorzusehen.

Im Planungsgebiet kann aus dem Leitungsnetz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entnommen werden.

11.4 Kampfmittel / Bombeneinzugsgebiet

Der Geltungsbereich 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 liegt nicht in einem Bombeneinzugsgebiet.

Dessen ungeachtet gilt: Sofern aber bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt ist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde Stadt Bad Oeynhausen, Fachbereich Sicherheit und Ordnung, Ostkorso 5, 32545 Bad Oeynhausen oder Polizei zu verständigen.

11.5 Landwirtschaftlicher Betrieb

Im Nordwesten des Änderungsgebietes liegt in einer Entfernung von ca. 160,0 m eine landwirtschaftliche Hofstelle, die im Vollerwerb betrieben wird. Der Betrieb umfasst eine Geflügelmasthalle mit Platz für bis zu 4.500

Legehennen ohne Freilandflächen. Die Trocknung des Kots findet im Inneren der Halle statt.

Auftretende betriebsbedingte Immissionsbelastungen durch Gerüche können nicht ausgeschlossen werden. Mögliche derartige Immissionsbelastungen innerhalb des Änderungsgebietes sind in dem ländlich geprägten Siedlungsraum als ortsübliche Vorbelastung sowie aufgrund des bestehenden Bestandschutzes des Geflügelmastbetriebes von den zukünftigen Bauherren hinzunehmen.

11.6 Bergbau

Das Änderungsgebiet befindet sich über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Einigkeit“ sowie über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Neusalzwerk“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Einigkeit“ ist die Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, Hauptstraße 113 in 40764 Langenfeld. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Neusalzwerk“ ist die Stadt Bad Oeynhausen, Ostkorso 8 in 32545 Bad Oeynhausen.

Ausweislich der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

12. RECHTSGRUNDLAGEN

- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Plansicherstellungsgesetz - PlanSiG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S 3786)
- § 89 der Landesbauordnung für Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) I.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S 421)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) I.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.53)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) I.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG) i.d.F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S 559)

- Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LBodSchG) I.d.F. vom 09.05.2000 (GV. NRW S. 439)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) I.d.F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung

Bad Oeynhausen, den 26.09.2023

Stadt Bad Oeynhausen

-Der Bürgermeister-

Lars Bökenkröger

Anlage 1**Pflanzenliste zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Westliche Ortsmitte Eidinghausen“ der Stadt Bad Oeynhausen****Baumpflanzungen mit Bäumen der ersten Ordnung**

Pflanzenauswahl Lfd. Nr	Botanischer Name	Deutscher Name
1	Acer cappadocium	Kolchischer Ahorn
2	Zelkova capinifolia	Kaukasische Zelkove
3	Acer platanoides "Allershau- sen"	Spitzahorn "Allershausen"
4	Robinia pseudoacia 'Sem- perflorens'	Robinie 'Semperflorens'
5	Gleditsia triacanthos 'Shademaster'	Gleditschie 'Shademaster'
6	Sophora japonica	Schnurbaum
7	Ginkgo biloba 'Autumn Gold'	Ginkgo

Baumpflanzungen mit Bäumen der zweiten Ordnung

Pflanzenauswahl Lfd. Nr	Deutscher Name	Botanischer Name
1	Feldahorn 'Elsrijk'	Acer campestre 'Elsrijk'
2	Feldahorn 'Huibers Elegant'	Acer campestre 'Huibers Elegant'
3	Burgen-Ahorn	Acer monspessulanum
4	Hainbuche 'Lucas'	Carpinus betulus 'Lucas'
5	Südlicher Zürgelbaum	Celtis australis

6	Amerikanische Esche 'Autumn Purple'	Fraxinus americana 'Autumn Purple'
7	Blumenesche	Fraxinus ornus
8	Rotesche	Fraxinus pennsylvanica
9	Rotesche 'Summit'	Fraxinus pennsylvanica 'Summit'
10	Ginkgo	Ginkgo biloba 'Fastigiata' : männliche Klone!
11	Amberbaum	Liquidambar styraciflua
12	Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
13	Dreizahn-Ahorn	Acer buergerianum
14	Kolchischer Ahorn 'Rubrum'	Acer cappadocium 'Rubrum'
15	Schmalkroniger Rot-Ahorn	Acer x freemanii
16	Schmalblättrige Esche	Fraxinus angustifolia
17	Japanische Zelkove 'Village Green'	Zelkova serrata 'Village Green'

Anpflanzung von Gehölzen und Sträuchern

Pflanzenauswahl Lfd. Nr	Botanischer Name	Deutscher Name
1	Amelanchier vulgaris	Felsenbirne
2	Carpinus betulus	Hainbuche
3	Cornus mas	Kornelkirsche
4	Cornus sanguinea	Bluthartriegel
5	Corylus avellana	Hasel
6	Crataegus monogyna	Weißdorn

7	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
8	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
9	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
10	<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
11	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
12	<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
13	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
14	<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
15	<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
16	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
17	<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide
18	<i>Salix caprea</i>	Salweide
19	<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
20	<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

Anpflanzung Rankgehölze

Pflanzenauswahl Lfd. Nr	Botanischer Name	Deutscher Name
1	Clematis-Hybriden	Waldreben
2	Hedera Helix-Sorten	Efeu
3	<i>Pyracantha coc-cinea</i>	Feuerdorn
4	Rosa-Hybriden	Kletterrose
5	<i>Lonicera</i>	Duftgeißblatt

Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung anzulegen. Die Vegetation ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Hinweis auf das NachbG NW:

Hinsichtlich der Grenzabstände bei den Anpflanzungen wird auf das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW) in der z. Zt. gültigen Fassung verwiesen.