Stadt Bad Oeynhausen
-Der Stadtdirektor-
Planungsabteilung VI-61/62

# Textteil

zum Bebauungsplan Nr. 35 "Gewerbegebiet zwischen Autobahn und Weserstraße" der Stadt Bad Oeynhausen

---

0. Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

Das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I, S. 949 ff.);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 1979 (GV.NW.S. 594/SGV.NW. 2023);

die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV.NW.S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 1979 (GV.NW.S. 122) mit ergänzenden Rechtsverordnungen;

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763).

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

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Gebiet zwischen den Autobahnen A 2/A 30 (A 339) und der Weserstraße (L 546).

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

2. Bestandteile des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Plan und diesem Textteil. Außerdem ist eine Begründung beigefügt.

3. Art der baulichen Nutzungen (§ 8 BauN VO)

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

3.1. Gewerbegebiete (GE)

3.1.1. Allgemeine Festsetzungen und Ausnahmeregelungen

Aus Gründen des Immissionsschutzes der benachbarten Splittersiedlungen wird das Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 4 BauN VO in die Abschnitte $GE_{E1}$ und $GE_{E2}$ gegliedert.

Diese Gliederung erfolgt auch, um einer gegenseitigen Beeinträchtigung von Gewerbebetrieben und den darin vorhandenen Arbeitsplätzen vorzubeugen.

Die in den einzelnen Gewerbebetrieben ausgeschlossenen Betriebsarten (u.ä. Anlagen) können zugelassen werden, soweit durch ein Gutachten nachgewiesen wird, daß erhebliche Belästigungen für die benachbarte Wohnbebauung nicht zu erwarten sind.

Dies ist dann der Fall, wenn die geltenden Planungsrichtwerte in Bezug auf die vorhandene Wohnbebauung eingehalten und deren Bewohner nicht durch Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Umwelteinwirkungen gestört werden.

3.1.2. Gewerbegebiet ($GE_{E1}$)

Zulässig sind nur wenig störende Gewerbebetriebe der lfd. Nr. 158 - 182 der Abstandsliste zum RdErl. des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 9.7.1982 - SMBl.NW. 280 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Nicht zugelassen sind Anlagen der lfd. Nr. 1 - 157 der vorgenannten Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

3.1.3. Gewerbegebiet ($GE_{E2}$)

Zulässig sind nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe der lfd. Nr. 136 - 182 der vorgenannten Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Nicht zugelassen sind Anlagen der lfd. Nr. 1 - 135 der vorgenannten Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

4. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 18 BauN VO)

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der §§ 16 - 18 BauN VO verbindlich.

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt.

5. Bauweise (§ 22 BauN VO)

In den einzelnen Gewerbegebieten ist die Stellung der baulichen Anlagen und deren Anordnung auf dem Grundstück grundsätzlich darauf auszurichten, daß der Immissionsschutz benachbarter Wohnbereiche gewährleistet ist. (§ 1 Abs. 4 BauN VO)

6. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauN VO)

Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen nicht überschritten werden.

Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauN VO sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauN VO, soweit sie nach § 15 Abs. 1 BauN VO unbedenklich sind, können im Einzelfall auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauN VO zugelassen werden.

7. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)

Das Plangebiet wird im Norden und Osten von den Autobahnen A 2 und A 30 und im Süden von der L 546 (Weserstraße) begrenzt.

Während die beiden Autobahnen in ihren Begrenzungen feststehen, soll die Weserstraße (L 546) ausgebaut werden. Die Oberbecksener Straße durchschneidet das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung und soll an der Kreuzung Weserstraße eine verkehrsgerechte Aufmündung erhalten. Von der Oberbecksener Straße aus abzweigend ist eine Planstraße mit Wendehammer zur Erschließung des östlichen Planbereiches vorgesehen. Eine Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen wurde im Bebauungsplan nicht vorgenommen, dieses bleibt dem Ausbauentwurf vorbehalten.

8. Äußere Gestaltung der Baukörper (§ 103 BauO NW)

8.1. Farbgebung

Für die Außenhaut der Gebäude (Dächer und Außenwände) dürfen keine hellen Farben verwendet werden; insbesondere sind graue Wellasbestzement-Dächer unzulässig. Es sollen erdfarbene, zurückhaltende Farbtöne gewählt werden. (§ 103 BauO NW)

8.1.1. Beleuchtungsanlagen

Beleuchtungsanlagen sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Ihre bauaufsichtliche Zulassung bedarf daher in jedem Einzelfall der Zustimmung der Straßenbaubehörde gemäß § 9 FStrG bzw. § 25 LStrG und § 103 BauO NW.

8.1.2. Außenwerbung

Anlagen der Außenwerbung, die die Verkehrsteilnehmer auf der A 2, der A 30 sowie der L 546 ansprechen sollen, sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, § 25 LStrG und § 103 BauO NW i.V.m. § 4 der 1. DVO zum BBauG)

9. Einfriedigungen (§ 103 BauO NW)

Zum Schutz der Verkehrsanlagen und zur Vermeidung von illegalen Zufahrten bzw. Zuwegungen sind die angrenzenden Grundstücke zu den Autobahnen und der Landstraße hin lückenlos ohne Tür und Tor einzufriedigen.

Entlang der Weserstraße, den Autobahnen und der Oberbecksener Straße sind die Einfriedigungen nur innerhalb des Pflanzstreifens zugelassen, um zum öffentlichen Verkehrsraum eine ungestörte Präsentation der vorgesehenen Begrünung zu erreichen.

10. Sichtdreiecke

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Bepflanzungen und sichtbehinderndem Gelände von 0,70 m - 2,50 m Höhe freizuhalten.

11. Private und öffentliche Grünflächen/Parkflächen/Schutzflächen und Bepflanzungen (§ 9 (1) BBauG)

a) Private Vorgartenflächen (§ 9 (1) 10 BBauG)

Die privaten Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten. In den vorgenannten Flächen dürfen keine Stellplätze angelegt werden.

b) Nichtüberbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 25 BBauG und § 103 Abs. 1 Nr. 5 BauO NW)

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Flächen, die zu baulichen Zwecken nicht in Anspruch genommen werden, mindestens aber 5 % der jeweiligen Grundstücksflächen, gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Bäumen zu bepflanzen.

Auf Stellplatzanlagen ist pro 5 Parkstände ein Laubbaum zu pflanzen, um große befestigte Flächen aufzugliedern und klimatisch und ästhetisch zu verbessern

c) Öffentliche Grünfläche (Parkanlagen) (§ 9 (1) 15 BBauG)

Im westlichen und östlichen Bereich des Plangebietes werden Restflächen, die nur sehr schwer einer Bebauung zugeführt werden können, als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) ausgewiesen. Die Überpflanzung der Flächen hat mit standortgerechten Bäumen zu erfolgen (Mischwald).

Innerhalb der Parkanlage sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauO NW sowie Park- und Lagerplätze, Stellplätze, Garagen, Umfahrten usw. nicht zulässig.

d) Pflanzstreifen (§ 9 (1) Nr. 24 u. 25 BBauG i.V.m. § 39b (8) BBauG)

Durch die im Bebauungsplan ausgewiesenen Pflanzstreifen sollen Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmisssionsschutzgesetzes getroffen werden und gleichzeitig eine optische Abgrenzung des Gewerbegebietes erfolgen.

Die Bepflanzung der in unterschiedlichen Tiefen vorgesehenen Pflanzstreifen wird gemäß § 9 (1) Nr. 25 BBauG gemäß beigefügter Pflanzliste festgesetzt.

Innerhalb der Pflanzstreifen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauO NW sowie Park- und Lagerplätze, Stellplätze, Garagen, Umfahrten usw. nicht zulässig.

e) Anpflanzung von Bäumen (§ 9 (1) 25a BBauG i.V.m. § 39b (8) BBauG)

An den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Stellen wird das Anpflanzen von Bäumen im Bereich des Wendeplatzes festgesetzt (standortgerechte Laubbäume).

12. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BBauG)

Die Festsetzung der Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet sind, erfolgt zugunsten der Allgemeinheit.

13. Gewässerschutz

a) Der Bereich des Plangebietes liegt in der Quellenschutzzone IIIb. Die beigefügte

"Ordnungsbehördliche 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. Sept. 1974"

ist Bestandteil des Textteiles zum Bebauungsplan Nr. 35 "Gewerbegebiet zwischen Autobahn und Weserstraße" der Stadt Bad Oeynhausen

b) Ein Teil des Plangebietes liegt im Wasserschutzgebiet (Zone III). Die beigefügte

"Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen "Grundwasserwerk Rehme" der Stadt Bad Oeynhausen (Wasserschutzgebietsverordnung "Bad Oeynhausen-Rehme") vom 21. Mai 1979"

ist Bestandteil des Textteiles zum Bebauungsplan Nr. 35 "Gewerbegebiet zwischen Autobahn und Weserstraße" der Stadt Bad Oeynhausen

14) Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BBauG)

Im östlichen Bereich des Bebauungsplanes ist eine Fläche für eine Kabelverstärker-Station ausgewiesen, dessen Gebäude bereits vorhanden ist.

An zwei weiteren Stellen im Plangebiet sind auf privaten Grundstücken Flächen für Umformerstationen des EMR festgesetzt.

15) Ausnahmen und Befreiungen
(§ 31 BBauG, §§ 86 und 103 (4) BauO NW)

Alle Bezeichnungen dieses Textes sind, soweit nicht eine Ausnahme ausdrücklich zugelassen ist, zwingend. Von diesen Vorschriften kann die Baugenehmigungsbehörde jedoch im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen gestatten, wenn sie zu nicht beabsichtigten Härten führen würden; hierbei dürfen öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

16) Zuwiderhandlungen (§ 103 BauO NW i.V.m. § 101 BauO NW)

Verstöße gegen die, gemäß § 103 BauO NW, im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden, gemäß § 101 BauO NW, als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Bad Oeynhausen, den 18. JAN. 1983

STADT BAD OEYNHAUSEN

.....
Fürste
(Bürgermeister)

.....
Meyer zu Selhausen
(Stadtdirektor)

Dieser Plan/Text ist gemäß § 6 (1)/§ 11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Detmold, den 5. 7. 83

Az. 35.21.11/10 Bad

Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

Detmold

b.-W.

# OFFENLEGUNGSAUSFERTIGUNG

Maßnahme: Bebauungspläne Nr. 31 und 35 der Stadt Bad Oeynhausen;
hier: Pflanzpläne für die Sichtschutzstreifen

KREIS MINDEN-LÜBBECKE
Der Oberkreisdirektor
Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft

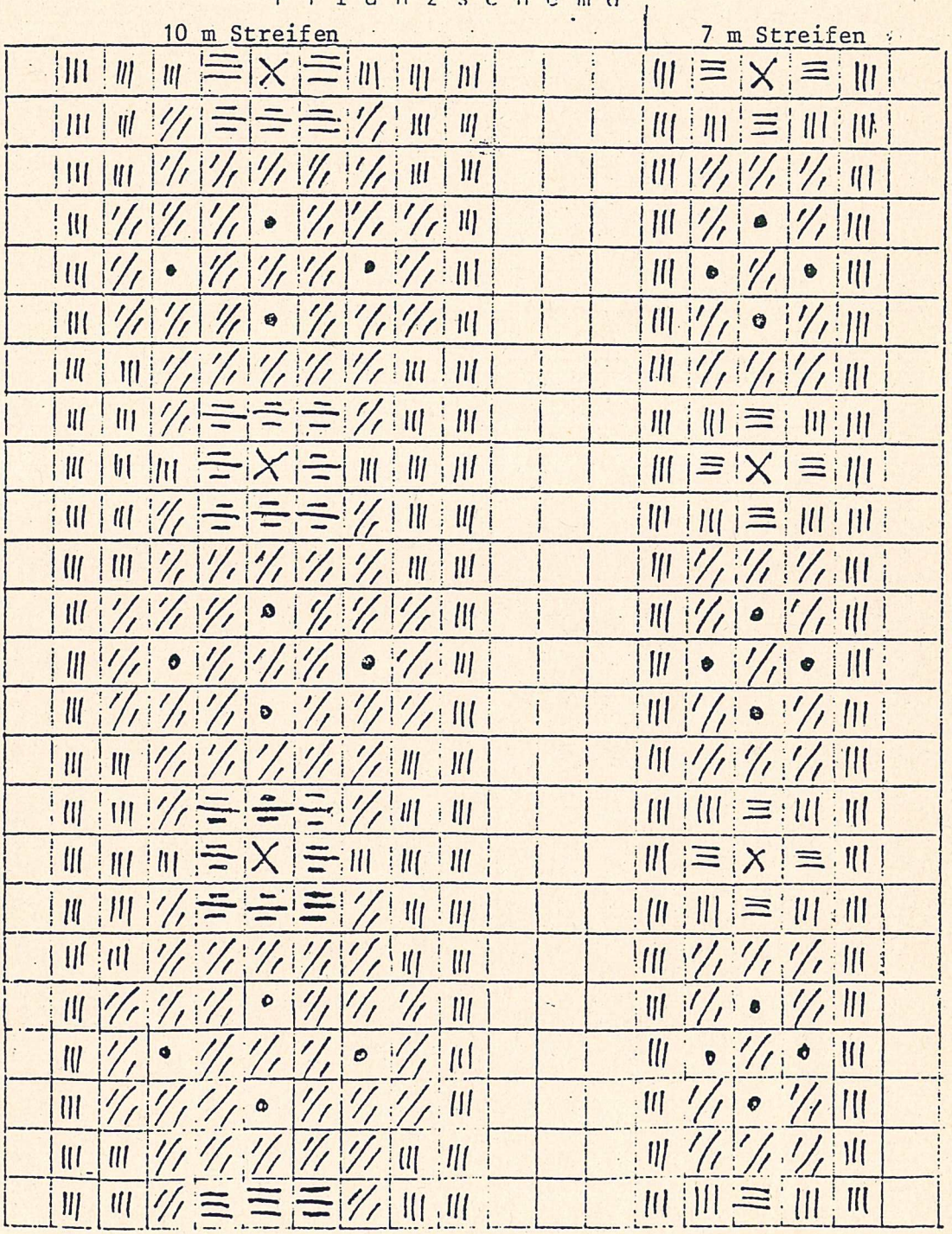
Minden, den 11. Januar 1980

I.A.:
(Horstmeier)

Aufgestellt:
(Krull)

STADT BAD OEYNHAUSEN

Pflanzschema




Pflanzverband 1 x 1 m
Pflanzenarten und -größen siehe Rückseite

Bäume 1. Ordnung



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| z.B. | Acer pseudo-platanus | - | Bergahorn | H 8 - 10 |
| | Quercus robur | - | Stieleiche | H 8 - 10 |
| | Platanus acerifolia | - | Platane | H 8 - 10 |

Bäume 2. Ordnung



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| z.B. | Betula verrucosa | - | Sandbirke | Hei. 2xv | 200/250 |
| | Carpinus betulus | - | Hainbuche | Hei. 2xv | 80/100 |
| | Fagus silvatica | - | Rotbuche | Hei. 2xv | 80/100 |
| | Sorbus aucuparia | - | Ebersche | Hei. 2xv | 200/250 |

Füllholz (muß später auf den Stock gesetzt werden)



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| z.B. | Alnus glutinosa | - | Roterle | Jpf. | |
| | Prunus serotina | - | Späte Traubenkirsche | Str. 2xv | 80/100 |

Sträucher über 2 m



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| z.B. | Acer campestre | - | Feldahorn | Str. 2xv | 80/100 |
| | Cornus sanguinea | - | Hartriegel | Str. 2xv | 80/100 |
| | Corylus avellana | - | Haselnuß | Str. 2xv | 60/10 |
| | Prunus spinosa | - | Schlehe | Str. 2xv | 70/80 |
| | Ligustrum vulgare | - | Liguster | Str. 5-7 Tr | 60/10 |

Sträucher bis 2 m



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| z.B. | Rosa canina | - | Hundsrose | Str. 2xv | 60/100 |
| | Rosa multiflora | - | Büschelrose | Str. 2xv | 60/100 |
| | Symphoricarpos chen. | - | Schneebeere | Str. 2xv | 60/100 |
| | Viburnum opulus | - | Gem. Schneeball | Str. 2xv | 60/100 |