Rechtskräftig seit 15.10.2015

TEXTTEIL
ZUR
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 38B „WESTLICH FÜNFHAUSEN“
gem. §13a BauGB

Der Rat der Stadt Bad Oeynhausen hat in seiner Sitzung am 02.09.2015 folgende Satzung erlassen:

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38b „Westlich Fünfhausen“ wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 127/8 und 1075,
- im Osten durch die westliche Grenze der Straße Hansmeiers Feld (Flurstück 935 z. T.),
- im Süden durch die nördliche Grenze der Straße Zur Werremündung (Flurstück 932 z. T.) und
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 1133 (Fußweg Dehmer Straße), alles Flur 3 Gemarkung Dehme.

Bestandteile des Bebauungsplanes

(§ 9 BauGB)

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus einer Planzeichnung und diesem 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)

1.1 Reines Wohngebiet (WR I und II), § 3 BauNVO

Zulässig sind die allgemein zulässigen Nutzungen

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

Nicht zulässig sind

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO

Zulässig sind die allgemein zulässigen Nutzungen

Wohngebäude,
die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind

Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind

Gartenbaubetriebe sowie
Tankstellen.

1.3 Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt im Reinen und Allgemeinen Wohngebiet 0,4.

1.4 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt bei zweigeschossiger Bebauung 0,8.

1.5 Zahl der Vollgeschosse

Im Reinen Wohngebiet WR I ist ein Vollgeschoss zulässig.

Im WA und WR II sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

1.6 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Innerhalb des WR I sind maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs.1 BauGB i. V. m. § 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.

3. Stellplätze, Garagen und Carports
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 23 BauNVO)

3.1 Garagen, Carports und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.2 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.

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Festgesetzt wird eine öffentliche Verkehrsfläche sowie eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg).

5. Gestalterische Festsetzungen
(§§ 12 Abs.1 u. 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs.4 BauGB)

5.1 Dachformen

Innerhalb des WA, WR I und WR II sind Satteldächer (SD) zulässig.

Für Garagen und Nebenanlagen ist eine abweichende Dachform zulässig.

Ausnahmsweise sind andere Dachformen zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

5.2 Dacheindeckung

Hochglänzende Dachziegel oder Dachpfannen sind nicht zulässig.

5.3 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Straßen und Wege sind nur als leichte Zäune und Abpflanzungen (Hecken) zulässig, um das Ortsbild weitgehend zu erhalten.
Massive Grenzbefestigungen, wie z.B. Mauern über 0,3 m Höhe sind unzulässig.

6. Ausnahmen und Befreiungen
(§ 31 Abs.1 und 2 BauGB)

6.1 Ausnahmen

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

6.2 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.

7. Zuwiderhandlungen
(§ 81 BauO NRW i.V.m. § 84 BauO NRW)

Verstöße gegen die gemäß § 86 (4) 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 IV.
Die Schutzbestimmungen sind zu berücksichtigen.

Kampfmittelbeseitigung

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Alle Arbeiten des Baugrundeingriffs sind grundsätzlich ohne Gewaltanwendung und erschütterungsarm durchzuführen. Die Vorrichtungen und Maschinen sind so zu betreiben, dass auftretende Widerstände erkannt werden.

Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Neusalzwerk“ des Landes Nordrhein-Westfalens, über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Einigkeit“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „MINDEN“.

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.

Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone der Bundesautobahn A30

Hochbauten jeglicher Art (folglich auch Werbeanlagen) in der Anbauverbotszone (40m vom befestigten Fahrbahnrand) sind gemäß § 9 Abs.1 i. V. m. Abs.6 FStrG und den Richtlinien zur Werbung an Bundesautobahnen vom 17.09.2001 aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht unzulässig.

Werbeanlagen in der Anbaubeschränkungszone (40m bis 100m vom befestigten Fahrbahnrand) bedürfen gem. § 9 Abs.2 FStrG der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Jede einzelne Werbeanlage ist gesondert zu beantragen.

Über die Anbaubeschränkungszone hinaus, d.h. auch in einem Abstand von mehr als100 m vom befestigten Fahrbahnrand, kann eine Werbeanlage nach den straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften des § 33 StVO unzulässig sein. Daher ist bei solchen Vorhaben die Beteiligung der zuständigen Bezirksregierung zwingend erforderlich.

Immissionsschutzforderungen bezüglich der Bundesautobahn 30

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW weist darauf hin, dass die Auflagen und Bedingungen von Straßen NRW zu der ursprünglichen Genehmigung des Bebauungsplanes auch weiterhin für den Änderungsbereich gelten.

Von der westlich des Geltungsbereiches in Bau befindlichen Bundesautobahn 30 (BAB 30) können nach Inbetriebnahme ggf. Lärm- und Schadstoffemissionen auf das Plangebiet ausgehen.
Jegliche Immissionsschutzforderungen, die sich infolge der beabsichtigten Flächenfestsetzung ergeben, werden vom Landesbetrieb Straßenbau NRW nicht anerkannt.
Die im Bau befindliche BAB 30 betreffend werden keine Immissionsschutzforderungen anerkannt, die über das Maß der im Zuge der Planung / Planfeststellung bereits berücksichtigten Lärmschutzmaßnahmen hinausgehen.

Der Grundsatz des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und des Baugesetzbuches entsprechend sind in diesen Fällen eigenverantwortlich geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748),
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2003 (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 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863);
- **Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2010 (GV. NRW S. 688).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV´90**) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154);
- jeweils in der z. Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung

Hinweis:
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und Erlasse) können bei der Stadt Bad Oeynhausen im Bereich Stadt- und Verkehrsplanung, Schwarzer Weg 6, 32545 Bad Oeynhausen zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

Bad Oeynhausen, den 21.09.2015

gez. Klaus Mueller-Zahlmann
Bürgermeister