STADT BAD OEYNHAUSEN
PLANUNGSAMT VI-61/62

Rechtskräftig seit 06.09.1984

T E X T T E I L

zum **Bebauungsplan Nr. 49/1 „Gewerbegebiet Lohe-Nord“**
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 06.07.1979 (BGBl. I, S. 949 ff.);
- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Oktober 1979 (GV. NW. S. 594 SGV. NW. 2023);
- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1970 (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);
- das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 11. März 1980 (GV. NW. 1980 S. 226).

Der Rat der Stadt Bad Oeynhausen hat in seiner Sitzung am 19. Juni 1984 folgende Satzung erlassen:

1 Geltungsbereich

(§ 9 (7) BBauG)

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Osten: Durch die östliche Begrenzung des Buschfeldweges, beginnend in Höhe der nördlichen Grenze des Flurstückes 37, Flur 15, Gemarkung Lohe bis hin zur Hellerhagener Straße, weiter in südlicher Richtung entlang der Hellerhagener Straße bis in Höhe des nordöstlichen Grenzsteines des Flurstücks 4, Flur 12.

Im Südwesten: Weiter vom vorgenannten Punkt die Hellerhagener Straße überquerend bis zum nordöstlichen Grenzstein des Flurstücks 4, weiter entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 4, den Kornweg überquerend, weiter das Flurstück 6 (in einem Abstand von 42,00 m entlang der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 6) überquerend bis zur Bleichstraße, weiter in südlicher Richtung 118,00 m entlang der Bleichstraße, die Bleichstraße bis zur westlichen Grenze überquerend, weiter in einem Abstand von 15,00 m entlang der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 181, Flur 10 bis zur Straße Loher Busch, die vorgenannte Straße überquerend bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 171, Flur 16, weiter entlang des Flurstücks 171 (bis 21,00 m vor dem Ende des Flurstücks 171).

Im Nordwesten: Weiter vom vorgenannten Punkt in nordöstlicher Richtung bis zum südlichen Grenzstein des Flurstücks 232, Flur 10, weiter das Flurstück 232 überquerend bis zum südlichen Grenzstein des Flurstücks 191, entlang der süd- und nordwestlichen Grenzen des Flurstücks 191 bis zur Straße Köllings Kamp, die vorgenannte Straße überquerend, weiter entlang der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 188, weiter 15,00 m entlang der nordöstlichen Grenze des vorgenannten Flurstücks, dann 148,00 m in nordöstlicher Richtung bis zum Festpunkt 1 im Flurstück 215, Flur 10.

Im Norden: Weiter in östlicher Richtung (55,00 m Abstand von der südwestlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 215) bis zur Bleichstraße, die Bleichstraße überquerend bis zur nördlichen Einmündung der Hellerhagener Straße, weiter entlang der südwestlichen und südlichen Grenze des Flurstücks 12, Flur 15 bis zum Buschfeldweg, weiter in gleicher Richtung den vorgenannten Weg überquerend bis zur östlichen Grenze.

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

2 Bestandteile des Bebauungsplanes

(§ 9 (1) und § 9 (8) BBauG)

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

3 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BBauG i.V.m. § 8 BauN VO)

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

3.1 Gewerbegebiete (GE)

(§ 1 (4) BauN VO)

3.1.1 Allgemeine Festsetzungen und Ausnahmeregelungen

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird für die im Plangebiet und in der Nachbarschaft vorhandene Wohnbebauung (Randbebauung) das Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 4 BauN VO in die Abschnitte $GE_{(E1)}$, $GE_{(E2)}$, $GE_{(E3)}$ und $GE_{(E4)}$ 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 ähnliche Einwirkungen gestört werden.

3.1.2 Gewerbegebiet ($GE_{(E1)}$)

Zulässig sind nur nichtstörende Gewerbebetriebe (§ 8 Abs. 2 Ziff. 1 BauN VO), Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Ziff. 2 BauN VO) und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauN VO).

3.1.3 Gewerbegebiet ($GE_{(E2)}$)

Zulässig sind nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe der lfd. Nr. 158-182 der Abstandsliste zum RdErl. des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09.07.82 – SMBl. NW. 280 – und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Nicht zugelassen sind Anlagen der lfd. Nr. 1 – 157 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

3.1.4 Gewerbegebiet ($GE_{(E3)}$)

Zulässig sind nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe der lfd. Nr. 136 – 182 der vorgenannten Abstandsliste.

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

3.1.5 Gewerbegebiet ($GE_{(E4)}$)

Zulässig sind nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe der lfd. Nr. 72 – 182 in der vorgenannten Abstandsliste.

Nicht zugelassen sind Anlagen der lfd. Nr. 1-71 der vorgenannten Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

4 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BBauG i.V.m. §§ 16 – 20 BauN VO)

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Anwendung der §§ 16 – 20 BauN VO verbindlich festgesetzt.
Im Bereich zwischen den Straßen Loher Busch, Bleichstraße und Hellerhagener Straße wird für die 3-geschossige Bebauung eine Traufhöhe von max. 9,0 m zugelassen.
Ausnahmsweise können betriebsnotwendige technische Bauwerke wie Aufzugsanlagen, Hochsilos, Spänebunker u. ä. Anlagen bis zu einer Gesamthöhe von 20,0 m zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass diese durch Farbgebung und Eingrünung (Ranker und hohe Bäume) hinreichend in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden werden.

5 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BBauG i.V.m. § 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, störempfindlicher Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen, gewährleistet ist.

Dies gilt in erhöhtem Maße für die Gewerbegebiete $GE_{(E1)}$, $GE_{(E2)}$ und $GE_{(E3)}$.

6 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BBauG i.V.m. § 23 BauN VO)

Die max. 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 (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)

Die im Plangebiet erforderlichen Verkehrsflächen sind vorhanden und sollen lt. Ausbauplanung – wo erforderlich – in ihren Maßen und an den Einmündungen geändert bzw. verbreitert werden. Lediglich im Süden des Plangebietes ist eine Verbindungsstraße zwischen Loher Busch und Bleichstraße geplant, die in den gewerblichen Fahrverkehr des nördlich gegenüberliegenden Gewerbebetriebes direkt zur Bleichstraße führen soll.

Es ist vorgesehen, durch verkehrsregelnde Maßnahmen die Straße Loher Busch ruhig zu stellen, um den vorhandenen Wohnbereich soweit als möglich vom gewerblichen Verkehrslärm zu entlasten.

Eine Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen wurde im Bebauungsplan nicht vorgenommen; dieses bleibt dem Ausbauentwurf vorbehalten.

8 Äußere Gestaltung der Baukörper

(§ 103 BauO NW)

Für die Außenhaut der Gebäude (Dächer und Außenwände) dürfen keine hellen Farben verwendet werden; insbesondere sind graue Wellasbestzement-Dächer unzulässig.

Damit das Orts- und Landschaftsbild nicht nachteilig beeinflusst wird, sollen für die gewerblichen Anlagen erdfarbene bzw. zurückhaltende Farbtöne gewählt werden.

9 Sichtdreiecke

(§ 9 (1) 10 BBauG)

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

10 Private Grünflächen / Schutzflächen und Bepflanzungen

(§ 9 (1) 10 und 25 BBauG und § 103 (1) 5 BauO NW)

10.1 Private Vorgartenflächen

(§ 9 (1) 10 BBauG)

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

10.2 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 25 BBauG und § 103 (1) 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 und Sträuchern zu bepflanzen.

Auf Stellplatzanlagen ist pro 5 Parkstände ein Laubbaum zu pflanzen, um große befestigte Flächen optisch aufzugliedern und durch ihre Beschattung klimatisch zu verbessern.

Entlang der Grundstücksgrenze ist ein mindestens 2,5 m breiter Grünstreifen mit Bäumen und Sträuchern zur Abschirmung anzulegen.

10.3 Pflanzstreifen

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

Durch die im Bebauungsplan ausgewiesenen Pflanzstreifen sollen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes getroffen werden und gleichzeitig eine optische Abgrenzung des Gewerbegebietes zur freien Landschaft hin erfolgen.

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

Innerhalb der Pflanzstreifen dürfen Nebenanlagen sowie Park- und Lagerplätze, Stellplätze, Garagen, Umfahrten o.a. nicht angelegt werden.

10.4 Erhaltung von Bäumen

(§ 9 (1) 25 b BBauG)

An den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Stellen wird die Erhaltung von Bäumen festgesetzt.

11 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.

12 Fläche für Versorgungsanlagen

(§ 9 (1) 12 BBauG)

An zwei Stellen im Plangebiet sind auf privaten Grundstücken die Standorte für Umformerstationen des EMR festgesetzt. Sie dienen der elektrischen Versorgung des Gebietes.

13 Richtfunkverbindung Bielefeld 1 - Minden

(§ 9 (6) BBauG)

Von Südwesten in nordöstlicher Richtung verläuft über das Plangebiet hinweg die Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost in einer mittleren Höhe von 300 bis 310 m über NN. Auf eine Eintragung der Trasse wird verzichtet, da bei der ausgewiesenen Bebauungshöhe eine Störung der Richtfunkverbindung nicht möglich ist.

14 Kulturgeschichtliche Bodenfunde

(§ 9 (6) BBauG i.V.m. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz)

Wenn bei Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde entdeckt werden, ist nach § 15 und 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, Tel. 0521 / 21869 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

15 Fläche der Landwirtschaft

(§ 9 (1) 18 BBauG)

Im südlichen Planbereich wird eine Teilfläche zwischen Bleichstraße und Kornweg als „landwirtschaftlich zu nutzende Fläche“ festgesetzt. Auf eine Ausweisung als „gewerbliche Baufläche“ wird mit Rücksicht auf den landwirtschaftlichen Betrieb Tasche verzichtet.

16 Gewässerschutz

(§ 9 (6) BBauG)

Der Bereich des Plangebietes liegt in der Quellenschutzzone III b. 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 01. September 1974“ ist Bestandteil des Textteiles zum Bebauungsplan Nr. 49/1 „Gewerbegebiet Lohe-Nord“ der Stadt Bad Oeynhausen.

17 Ausnahmen und Befreiungen

(§ 31 BBauG und § 103 (4) BauO NW)

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

Im übrigen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall im Einvernehmen mit der Gemeinde Befreiungen erteilen, wenn die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.

18 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 12.03.1984

gez. (Fürste) gez. (Meyer zu Selhausen)

Bürgermeister Stadtdirektor

P F L A N Z L I S T E

zum **Bebauungsplan Nr. 49/1 „Gewerbegebiet Lohe – Nord“**
der Stadt Bad Oeynhausen

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. 2 xv 200/250
	Carpinus betulus	Hainbuche	Hei. 2 xv 80/100
	Fagus silvatica	Rotbuche	Hei. 2 xv 80/100
	Sorbus aucuparia	Eberesche	Hei. 2 xv 200/250

Füllholz (muss später auf den Stock gesetzt werden)

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

Sträucher über 2 m

z.B.	Acer campestre	Feldahorn	Str. 2 xv 80/100
	Cornus sanguinea	Hartriegel	Str. 2 xv 80/100
	Corylus avellana	Haselnuss	Str. 2 xv 60/100
	Prunus spinosa	Schlehe	Str. 2 xv 70/100
	Ligustrum vulgare	Liguster	Str. 5-7 Tr60/ ?

Sträucher bis 2 m

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

Pflanzschema – siehe Originalakte –