TEXTTEIL ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 49/2 „GEWERBEGEBIET LOHE - SÜD“

Rechtsgrundlagen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439); Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW., S. 666, SGV.NW., 2023);zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.04.2002 (GV NRW S. 160);
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58);
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009
- Das Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV. NRW. S. 708)

Der Rat der Stadt Bad Oeynhausen hat in seiner Sitzung am 26.09.2012 folgende Satzung erlassen:

Änderung planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Änderungsbereich umfasst das Flurstück 346, Flur 10, Gemarkung Lohe und wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch den südlichen Grenzverlauf der Straße „Loher Busch“
im Osten: durch den westlichen Grenzverlauf des Weges „An den Reuden“
im Süden: durch den nördlichen Grenzverlauf der „Detmolder Straße“ (tlw.) und „Valdorfer Straße“

Der Änderungsbereich ist im Plan dargestellt.

2. Bestandteile des Bebauungsplanes
(§ 9 BauGB)

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus einer Planzeichnung und diesem Textteil. Eine Begründung (mit Umweltbericht und artenschutzrechtlicher Prüfung) und die zusammenfassende Erklärung sind beigefügt.

3. Gegenstand der Änderung

3.1 Bisherige Festsetzung:

3.1.1 Fläche für die Landwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB)

Festgesetzt wird eine Fläche für die Landwirtschaft.

3.2 Neue Festsetzung:

3.2.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 und § 8 BauNVO)

Gewerbegebiet (GE)
(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 , Abs. 5 und Abs. 10 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind Gewerbebetriebe zulässig, die nicht erheblich belästigend sind.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind

- Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sowie
- Lagerplätze für Schrott, Abfälle und Autowracks gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

nicht zulässig.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Ebenfalls unzulässig sind Biogasanlagen und Tiermastbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig ist nach § 1 (5) und (9) Bau NVO:

- Einzelhandel in untergeordnetem Umfang (max. 10 % der Bruttogeschossfläche), wenn er im funktionalen und baulichen Zusammenhang mit dem zugehörigen Betrieb steht und die jeweilige Einzelhandelsnutzung 200 m² Verkaufsfläche, bei Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten 100 m² Verkaufsfläche, nicht überschreitet. Als zentrenrelevante Sortimente gelten die Sortimente gemäß der Liste des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bad Oeynhausen vom April 2008.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

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

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der §§ 16 bis 20 BauNVO verbindlich. Die insgesamt versiegelte gewerbliche Grundstücksfläche errechnet sich nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt. Es wird eine maximale Gebäudehöhe über der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt.
Die Gebäudehöhen werden an der höchsten bergseitigen Stelle des Gebäudes ab der natürlichen Geländeoberkante bis zur Oberkante des Firstes bei geneigten Dächern und bis zum oberen Abschluss der Außenwände (OK der Attika, des Gesimses o.ä.) bei Flachdächern gemessen.
Der Bezugspunkt der natürlichen Geländeoberkante ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vor Beginn von Erdbewegungen auf den Grundstückflächen für jeden Baukörper entsprechend seiner Lage im Gelände zu bestimmen und vermessungstechnisch zu dokumentieren.
Die zulässige Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten für technische Anlagen (wie z.B. Lüftungs- und Fotovoltaikanlagen) überschritten werden. Die Überschreitung ist auf die technisch notwendige Höhe zu beschränken. Technische Anlagen sind von der Fassade zurückzusetzen. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass die Gestaltung des Gesamtbaukörpers sowie des Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird und sich ihr Erscheinungsbild in die Nachbarbebauung einfügt.

3.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet ist die Gestaltung der baulichen Anlagen und deren Anordnung auf dem Grundstück grundsätzlich darauf auszurichten, dass der Immissionsschutz benachbarter Wohnhäuser gewährleistet ist. Die Außenwandflächen der Gebäude sind an der zur Wohnbebauung gelegenen Seiten geschlossen auszuführen. Als Ausnahme können an diesen Wandflächen Fenster sowie Belichtungsöffnungen zugelassen werden, wenn erforderliche schallschutztechnische Vorkehrungen getroffen werden.

3.5 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 6,0 m zulässig. Es werden nur zweckgebundene Anlagen und Einrichtungen zugelassen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

3.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die maximal 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 im Sinne des § 12 BauNVO sind auch in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.7 Richtfunkverbindung Bielefeld 1 – Minden 2
Von Südwesten in nordöstlicher Richtung verläuft über das Plangebiet hinweg die Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom in einer mittleren Höhe von 300 m bis 310 m über NN. Auf eine Eintragung der Trasse wird verzichtet, da bei der ausgewiesenen Bebauungshöhe eine Störung der Richtfunkverbindung nicht möglich ist.

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

Es ist eine Zufahrt zur „Valdorfer Straße“ festgesetzt. Entlang der Straßen „Loher Busch“, „Detmolder Straße“ und „Valdorfer Straße“ tlw. wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Zur Sicherstellung der Einhaltung dieses Verbotes ist auf dem Vorhabengrundstück zu den betreffenden Straßenabschnitten durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass unzulässige Zu- und Abfahrten verhindert werden.
Abweichend hiervon kann an der Straße „Loher Busch“ ausnahmsweise eine Zu- und Abfahrt zugelassen werden, um für Angestellte oder Kunden die Erreichbarkeit des Plangebietes aus nordöstlicher Richtung zu verbessern. Diese Ausnahme gilt ausschließlich für den Pkw-Verkehr.

3.8.1 Sichtdreiecke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen, Einfriedungen, sichtbehindernden Bepflanzungen und sichtbehinderndem Gelände von 0,80 m - 2,50 m Höhe freizuhalten.

3.9 Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

Es werden private Grünflächen festgesetzt, die gärtnerisch zu gestalten sind. Die Anlage von Stellplätzen, Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen ist hier nicht zulässig.
Innerhalb dieser Flächen ist die Anlage einer Zu- und Ausfahrt zur „Valdorfer Straße“ zulässig.

3.10 Begrünung der Stellplätze
(§ 51 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 4 BauGB)

Die im Plangebiet nach § 51 BauO NRW erforderlichen Stellplätze sind einzugrünen.
Auf Stellplatzanlagen ist pro 5 Parkstände ein Laubbaum zu pflanzen, um große befestigte Flächen aufzugliedern und klimatisch und ästhetisch zu verbessern.

3.11 Schutzwälle und Schutzpflanzungen

(§ 9 abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An den in der Planzeichnung angegebenen Stellen ist zur optischen Abschirmung und zur Verringerung der Lärmbelastung gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung ein bepflanzter Wall festgesetzt.
Die Höhe richtet sich nach den Festsetzungen in der Planzeichnung und wird als Mindestmaß festgelegt. Der Wall ist gemäß der beigefügten Pflanzliste dicht zu begrünen und darf nicht durch Ein- oder Ausfahrten unterbrochen werden.
Weiterhin sind Hecken sowie Baumpflanzungen an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen festgesetzt.
Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Straße „Loher Busch“ kann ausnahmsweise die Anlage einer Zu- und Abfahrt für Pkw zugelassen werden.

3.12 Ausgleichsmaßnahmen

(§ 1a BauGB und § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 15 BNatSchG)

Ausgleich für die Flächen

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung errechnet für die Fläche ein Kompensationsdefizit von 9.174 WE.

Gemarkung Lohe, Flur 10, Flurstück 346

Ausgangszustand: Acker	Grundwert 2 x 11.504m^2	23.008 WE
Zustand nach Durchführung der Maßnahme.		
Versiegelte Fläche	Grundwert 0 x 8.480 m^2	0 WE
Zier- und Nutzgarten mit >= 50% heimischen Gehölzen	Grundwert 3 x 1.788 m²	5.334 WE
Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen > = 50 %	Grundwert 5 x 1.400 m²	7.000 WE
Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten > = 50% und Einzelbaum, Kopfbaum nicht lebensraumtypisch	Grundwert 5 x 300	1.500 WE
	Gesamt:	13.834 WE
		- 9.174 WE

Das Kompensationsdefizit wird auf die Ökokontoflächen Gemarkung Lohe, Flur 9, Flurstück 190 und Gemarkung Eidinghausen, Flur 11, Flurstück 97 angerechnet. Durch die Aufforstung einer schwierig zu bearbeitenden Ackerfläche mit lebensraumtypischen

Baumarten und die Anlage einer Obstbaumwiese mit Heckenumrandung wird eine vollständige Kompensation der Maßnahme erreicht.
Zur Erhebung der zulässigen Kostenerstattungsbeiträge für die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, ist die Satzung der Stadt Bad Oeynhausen zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a-c BauGB vom 15.06.2000 heranzuziehen und der Berechnung zu Grunde zu legen.
Hinweis: Die Erstattungspflicht der Kosten entsteht gemäß § 135a Abs. 3 Satz 3 BauGB mit der Herstellung der Maßnahmen zum Ausgleich durch die Gemeinde.

3.13 Gestalterische Festsetzungen

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

3.13.1 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung, die die Verkehrsteilnehmer auf der L 772 ansprechen sollen, sind nicht zulässig, sofern sie die Sicherheit des Verkehrs beeinträchtigen. Bewegliche, laufend wechselnde oder durch wechselnde Beleuchtung akzentuierte Werbeanlagen oder Firmenschilder sind unzulässig.
Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Traufkanten oder auf Giebelflächen angebracht werden. Auf Flachdächern angebrachte Werbeanlagen dürfen in Verbindung mit der Konstruktion die Attika um maximal 1,5 m überschreiten. Die Länge der Werbeanlagen wird auf maximal 1/3 einer Wandfläche, Giebelfläche oder Dachlänge begrenzt. Freistehende Werbeanlagen und Werbepylone dürfen eine Gesamthöhe von 12,0 m an der L 772 „Detmolder Straße“ sowie der K 9 „Valdorfer Straße“ nicht überschreiten.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn es zu keinen Verunstaltungen der Gebäude kommt und wenn keine verkehrlichen Belange beeinträchtigt werden.

3.13.2 Dachform und -neigung

Es sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 20° zulässig.

3.13.3 Dachaufbauten

Zulässige Dachaufbauten für technische Anlagen (vgl. 3.3) sind so anzuordnen und zu gestalten, dass der Charakter des Gesamtbaukörpers sowie das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

3.13.4 Einfriedungen

Es sind transparente Einfriedungen bis 2,50 m zulässig, soweit Sichtdreiecke oder andere gesetzliche Grundlagen dies nicht untersagen.

4 Hinweise

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

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521 – 52002 – 50; Fax 0521 – 52002 – 39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4.2 Gewässerschutz
(§ 9 Abs. 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 Bad Oeynhausen – Kreis Minden – Lübbecke – und Salzuflen – Kreis Lippe - Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen vom 16. Juli 1974, in Kraft getreten am 01. September 1974“. Die vorgenannte ordnungsbehördliche Verordnung ist Bestandteil des Textteiles zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49/2.
Weiterhin liegt der Änderungsbereich innerhalb des geplanten Trinkwasserschutzgebietes Bad Oeynhausen Lohe. Spätere diesbezügliche Festsetzungen sind zu beachten.

4.3 Ver- und Entsorgung / Versickerung / Regenrückhaltung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet liegt in der Zone der öffentlichen Gemeindewasserversorgung.
Das anfallende Oberflächenwasser des Änderungsbereiches wird über ein noch zu bauendes Regenklär- und Regenrückhaltebecken an der Detmolder Straße (Gemarkung Lohe, Flur 8, Flurstück 768 - außerhalb des Plangebietes) vorbehandelt. Von dort wird das vorbehandelte Niederschlagswasser in den Osterbach abgeleitet.
Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den vorhandenen Kanal in der Valdorfer Straße.

4.4 Kampfmittel
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

5 Ausnahmen und Befreiungen
(§ 31 Abs. 1 BauGB)

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

5.2 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.

6 Abweichungen

(§ 73 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW)

Abweichungen von den gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen, können im Einzelfall und im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

7 Zuwiderhandlungen

(§ 84 BauO NRW)

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen werden gemäß § 84 BauO NRW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Bad Oeynhausen, den 15.10.2012

(Mueller-Zahlmann)
Bürgermeister

Pflanzliste

1.0 Pflanzliste für Hecken und Kleingehölze/Pflanzstreifen

Lfd. Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name	Anzahl in %
(1)	Crataegus monogyna	Weißdorn	10 %
(2)	Prunus spinosa	Schlehe	10 %
(3)	Caragana arborescens	Gemeiner Erbsen-strauch	5 %
(4)	Rosa agrestis Savi	Feld-Rose	5 %
(5)	Virburnum opulus	Schneeball	10 %
(6)	Corylus avellana	Haselnuß	10 %
(7)	Cornus mas	Kornelkirsche	5 %
(8)	Corylus colurna	Baumhasel	5 %
(9)	Ligustrum vulgare	Liguster	10 %
(10)	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	5 %
(11)	Sanguineum atrorubens	Blutjohannisbeere	5 %
(12)	Rosa glauca Pourr	Rotblätterige Rose	5 %
(13)	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	5 %
(14)	Colutea arborescens L.	Gewöhnlicher Blasen-strauch	5 %
(15)	Rosa tomentosa	Filz-Rose	5 %

Die Heckenanpflanzung ist bei 3 m breiten Pflanzstreifen 1-reihig und bei 5 m breiten Pflanzstreifen 2-reihig zu pflanzen. Der Pflanzen- und Reihenabstand beträgt jeweils 1,60 m.

2.0 Pflanzliste für öffentliche und private Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Straßen

Lfd. Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name	Anzahl
(1)	Tilia cordata	Winter-Linde	gemäß Festset-zungen in der Planzeichnung
(2)	Tillia intermedia	Holländische Linde	
(3)	Quercus pubescens	Flaum-Eiche	
(4)	Quercus cerris	Zerr-Eiche	

3.0 Pflanzliste für private Baumpflanzungen auf gewerblichen Nutzflächen

Lfd. Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name	Anzahl
(1)	Quercus cerris	Zerreiche	
(2)	Acer campestre	Feldahorn	
(3)	Acer platanoides	Spitzahorn	
(4)	Tilia cordata	Winterlinde	
(5)	Acer negundo	Eschenahorn	
(6)	Sorbus domestica	Speierling	
(7)	Prunus avium	Vogel-Kirsche	
(8)	Pyrus pyraster	Wildbirne	
(9)	Sorbus torminalis	Elsbeere	
(10)	Tilia intermedia	Holländische Linde	
(11)	Alnus incana	Grau-Erle	
(12)	Kernobstarten	Apfel, Birne, Zwetschge	

Hinsichtlich der Grenzabstände bei den dargestellten und in dieser Pflanzliste beschriebenen Anpflanzungen wird auf das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW) in der zur Zeit gültigen Fassung verwiesen.