STADT BAD OEYNHAUSEN
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG

Rechtskräftig seit 23.12.2002

T E X T T E I L

zum **Bebauungsplan Nr. 55 A „Südbahnhof-Nord“**
der Stadt Bad Oeynhausen

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

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Bestandteile des Bebauungsplanes
(§ 9 BauGB)

Der Bebauungsplan besteht aus dieser Planzeichnung und diesem Textteil. Eine Begründung ist beigefügt.

1.2 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 sowie §§ 4 und 6 BauNVO)

1.2.1 Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

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

Als Ausnahmen sind zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die übrigen Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen.

1.2.2 Mischgebiete (MI_1 und MI_2)
(§ 6 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem Mischgebiet, MI_1

- Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

nicht zulässig.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem Mischgebiet, MI_2

- Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO und
- Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in den Mischgebieten MI_1 und MI_2

- Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 sowie §§ 16-20 BauNVO)

1.3.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)
(§§ 16-20 BauNVO)

Zur Bestimmung der Grund- und Geschossflächenzahl gelten die Eintragungen im Plan. Gemäß § 20 (3) BauNVO sind die Flächen in Nicht-Vollgeschossen nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

1.3.2 Zahl der Vollgeschosse
(§§ 16-19 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Mindest- und Höchstgrenze im allgemeinen Wohngebiet und als Höchstgrenze in den Mischgebieten festgesetzt.

1.3.3 Höhe baulicher Anlagen
(§§ 16-19 BauNVO)

Die Traufhöhe wird als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.
Die Traufhöhe darf das zulässige Maß von

1. 5,50 m im Allgemeinen Wohngebiet bzw. 6,00 m in den Mischgebieten nicht unterschreiten und
2. 11,00 m bei III-geschossigen bzw. 14,00 m bei IV-geschossigen Gebäuden nicht überschreiten.

Die Traufhöhe wird jeweils an der höchsten bergseitigen Stelle, in der Mitte des Gebäudes zwischen der Oberkante Erschließungsstraße und dem Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die Sockelhöhe darf dabei, gemessen an der höchsten bergseitigen Stelle, in der Mitte des Gebäudes, zwischen der Oberkante Erschließungsstraße und Oberkante Kellerdecke 0,50 m nicht überschreiten.

1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

1.4.1 Bauweise
(§ 22 BauNVO)

Für die neu zu entrichtenden Gebäude auf den Flächen des Allgemeinen Wohngebietes (WA), wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.

Für die neu zu errichtenden Gebäude auf den Mischgebietsflächen (MI), wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Einzelgebäude darf 50,0 m überschreiten.

1.4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 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. In Ausnahmefällen kann die GRZ für Außenanlagen auf 0,9 erhöht werden.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 23 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen oder den gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.6 Tiefgaragen

(§ 21 a Abs. 1 BauNVO)

Tiefgaragen sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

1.7 Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Festgesetzt werden öffentliche und private Verkehrsflächen.

An den entsprechend gekennzeichneten Anschlussstellen der privaten Grundstücksflächen an die öffentlichen Verkehrsflächen, wird ein Bereich mit einer Ein- und Ausfahrt zu Rettungszwecken festgesetzt.

1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 86 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Festgesetzt werden nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger.

1.9 Private Vorgartenflächen

(§ 96 Abs. 1 Nr. 4 BauO NW i.V.m. § 12 Abs. 1 BauNVO)

Die Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den überbaubaren Flächen werden als private Vorgartenflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Die Anlage von Stellplätzen, Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen ist hier nicht zulässig.

1.10 Private Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Festgesetzt werden zwei private Grünflächen, die unter Beachtung der beigefügten Pflanzliste gärtnerisch zu gestalten sind.

1.11 Flächen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB)

An den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Stellen ist ein Baum zu erhalten.

An den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Stellen sind standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 12 cm zu pflanzen.

1.12 Ausführung und Begrünung der Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 und 25 a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind neu anzulegende Stellplätze zu begrünen. Innerhalb der Parkplatzbereiche ist zur Gliederung der Anlage alle 8 Stellplätze ein hochstämmiger standortgerechter Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume sind im Bereich des Vorhabens zu realisieren.

Die neu anzulegenden Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche, z.B. Rasengittersteine oder Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, auszuführen.

1.13 Lärmschutzmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Flächen sind zum Schutz des angrenzenden Sondergebietes „Kurklinik“ bzw. der Wohnbebauung, in Abhängigkeit der zu erbringenden Lärmschutzgutachten, begrünte Lärmschutzwände zu errichten. Eine Kombination aus Wand und Wall ist ebenfalls zulässig. Zur Eingrünung der Lärmschutzeinrichtung sind heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher gemäß Pflanzliste zu verwenden.

2. Hinweise

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

Bei Bodeneingriffen entdeckte Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0521/5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 DSchG).

2.2 Bodenschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Aufgrund der Nähe des Bebauungsplangebietes zu den nördlich gelegenen Bahnanlagen, der im Plangebiet vorhandenen Tankstellen und des ehemaligen Firmengeländes „Schuh Schröder“, ist bei Erdarbeiten auf Auffälligkeiten (Verfärbungen, Öle, Gerüche, etc.) zu achten.

Beim Antreffen kontaminierter Böden ist der Kreis Minden-Lübbecke als Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren und die Durchführung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen zu veranlassen.

2.3 Gewässerschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der Bereich des Plangebietes liegt innerhalb der Quellenschutzzone IIIaC der beigefügten Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung eines gemeinsamen Quellenschutzgebietes 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.

2.4 Ver- und Entsorgung
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 51 a Abs. 3 LWG)

Das Plangebiet liegt in der Zone der öffentlichen städtischen Wasserversorgung. Das Abwasser wird bei den vorhandenen Straßen durch die bestehende Trenn- bzw. Mischkanalisation abgeleitet. Eine zentrale Kläranlage ist vorhanden. Die Niederschlagsentwässerung erfolgt durch Einleitung in den bestehenden Regenwasserkanal der Weser- und Bahnhofstraße bzw. in den Mischwasserkanal der Steinstraße.

Die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in Form einer Brauchwassernutzung wird generell zugelassen.

2.5 Kampfmittelbeseitigung
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der Bereich des Bebauungsplangebietes ist stark bombardiert, so dass bei Baumaßnahmen ein systematisches Absuchen der Grundstücksflächen nach Bombenblindgängern erforderlich ist.

Sämtliche Tiefbauarbeiten in dem Bebauungsplangebiet sind der Bezirksregierung Detmold anzuzeigen.

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

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

2.6.2 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.

2.7 Abweichungen
(§ 73 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW)

Abweichungen von den gemäß § 86 BauONW 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.

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

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauONW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 84 BauONW als Ordnungswidrigkeit geahndet (§ 31 Abs. 1 BauGB).

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

3 Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141);
- 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;
- 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);
- das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NW.1980, S. 226);
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58);

- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I, S. 2994);
- das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG -) vom 25.06.1995 (GV.NW., S. 926);
- der Landschaftsplan „Bad Oeynhausen“.

Bad Oeynhausen, den

Gerhard Paul

Bürgermeister