STADT BAD OEYNHAUSEN
PLANUNGSAMT 611

Rechtskräftig seit 31.05.1995

T E X T T E I L

zum **Bebauungsplan Nr. 61 „Weserhütte“**
der Stadt Bad Oeynhausen

0 Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Norden durch die Werre begrenzt. Im Osten wird das Plangebiet durch die B 61 „Dehmer Straße“ begrenzt. Im Westen wird das Plangebiet durch die Straße „In der Ahe“ begrenzt. Im Süden bildet die Trasse der Bundesstraße 61 „Mindener Straße“ die Begrenzung.

1 Rechtsgrundlagen

- §§ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBL. I. S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungsgesetz- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBL. I. S. 466);
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBL. I.S. 622);
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBL. S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBL. I. S. 446);
- § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. S. 475); zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV NW S. 141);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL. I. S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Inv.-WoBauLG vom 22.04.1993 (BGBL. I. S. 466);
- §§ 79 und 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung (- BauO NW -) vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419 BER. S. 532), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV. NW. S. 4362) Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBL. I. S. 883).

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 SO/N: Sondergebiet mit Nutzungsbeschränkung - § 11 (3) 2 BauNVO -

Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächenbeschränkung wie folgt:

		max. zulässige Verkaufsfläche
1.)	SB-Warenhaus:	11.000 m²
2.)	Einrichtungshaus:	8.500 m²
3.)	Baumarkt:	2.500 m²
4.)	Gartenmarkt:	5.500 m²
5.)	Büroeinrichtungen:	1.000 m²
6.)	Sportartikel:	1.000 m²

Zu der Verkaufsfläche gehört die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Schaufenster, soweit sie dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, soweit diese nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Nebenräume, Sanitärräume, Büroräume, Sozialräume, Lagerräume, die für Kunden nicht zugänglich sind und der Bereich in der internen Ladenstraße gehören nicht zu den Verkaufsflächen. Ausnahmsweise dürfen auch andere Warengruppen zugelassen werden, wenn vom Antragsteller nachgewiesen wird, dass von diesen keine nachhaltigen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgehen können. Insbesondere sind hierbei die Auswirkungen auf die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihre Ortsteile und auf die Sicherheit der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen. Die Verkaufsflächengrößen dürfen dabei nicht überschritten werden.

2.2 GE/N 1 – Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung –
(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind Betriebe, Betriebsteile und Anlagen, die das Wohnen in der Nachbarschaft nicht wesentlich stören.

Nicht zulässig sind Betriebe der Kraftfahrzeugverwertung, Schrotthandel, Speditionen und Einzelhandel (§ 1 (7) 2 BauNVO).

2.3 GE/N 2 – Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung -
(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind nur Betriebe, Betriebsteile und Anlagen, die dem Typ nach in der Abstandsklasse VII (lfd. Nr. 179-196 der Abstandsliste 1990 (Anlage zum RdErl. des MURL vom 21.03.1990 VB 3-8804.25.1 (VNR. 2/9) MBL NW S 504 außer der nachstehend aufgeführten Nr.) aufgeführt sind sowie gleich zu beurteilende Anlagen.

Weitere Anlagen, insbesondere Anlagen der lfd. Nr. 148 der Abstandsliste 4990 in der Abstandsklasse V (Anlage zum RdErL des MURL vom 21.03.1990 VB B-8804.25.1 (VNR. 2/9 MBL NW S 504, sind ausnahmsweise zulässig, wenn durch Gutachter der Nachweis erbracht wird, dass die in der benachbarten Wohnbebauung zulässigen Immissionswerte eingehalten werden.

Nicht zulässig sind Betriebe, Betriebsteile und Anlagen, die dem Typ nach in den Abstandsklassen I-VI der Abstandsliste 1990 (§ 1 (7) 2 BauNVO) sowie die Ziffern 179, 187 und 191 in der Abstandsliste VII der Abstandsliste 1990 aufgeführt sind.

(179 = Anlagen zum mechanischen Be- oder Verarbeiten von Asbesterzeugnissen auf Maschinen
187 = Kompostierungsanlagen
191 = Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen)

2.4 Gemeinbedarf

Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind Einrichtungen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung
(§§ 16 und 19 BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl – GRZ -

Die mit einem * versehene Grundflächenzahl von 0,8 bezieht sich nur auf die überbaubare Fläche.

3.2 Gebäudehöhen

(§§ 16 und 18 BauNVO)

Im gesamten Sondergebiet sind aus umwelttechnischen Gründen (Grundwasserschutz) für Neubauten die vorhandenen Fundamente bzw. Sohlen als Gründungselement zu verwenden. Entsprechend neue Gründungen müssen, soweit sie standortgleich mit alten Gebäuden sind, auf den vorhandenen Sohlen errichtet werden.

Daraus resultierende notwendige Überschreitungen der festgesetzten max. Gebäudehöhen sind bis zu 2,00 m zulässig.

Die festgesetzten Geschosszahlen bzw. Gebäudehöhen dürfen für Einzelanlagen – z.B. Fahrstuhlaufbauten, Lüftungs- und sonstige technische Aufbauten bis zu 3,00 m überschritten werden.

Die angegebene Gebäudehöhe von max. 8,00 m darf für Glasdächer bis zu 8,00 m überschritten werden.

4 Private Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 21 BauGB)

Private Verkehrsflächen und Feuerwehrumfahrten sind nur innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen zulässig.

Die mit dem taktischen Planzeichen ■ versehenen Parkierungsflächen im Sondergebiet müssen versiegelt werden.

5 Werbung

(§ 81 BauONW)

Werbeanlagen müssen sich an die Architektur des Gebäudes anpassen. Sie dürfen Gliederungselemente des Gebäudes nicht überschneiden oder beeinträchtigen.

An jeder Stätte der Leistung sind Werbeanlagen, im Regelfalle flach auf der Hauswand, zulässig:

Bei einer Frontbreite bis zu 12 m sind Werbeanlagen von insgesamt nicht mehr als 3 m² Größe zulässig.

Bei Frontbreiten von mehr als 12 m sind folgende Größen der Werbeanlagen zulässig:

a) mehr als 12-15 m Frontbreite bis insgesamt 4 m²
b) mehr als 15-20 m Frontbreite bis insgesamt 5 m²
c) mehr als 20-30 m Frontbreite bis insgesamt 8 m²
d) mehr als 30 m Frontbreite bis insgesamt 10 m²

Als Frontbreiten werden die Abwicklungen des Gebäudes gerechnet, soweit sie unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche liegen und soweit an ihnen Werbeanlagen angebracht werden sollen.

Bei Eckgebäuden hat die Aufteilung der Werbeanlagen größenmäßig im Verhältnis der Frontbreiten zu erfolgen. Doppelte Werbeträger je Front sind unzulässig.

Unzulässig ist die Anbringung von Werbeanlagen:

Oberhalb der Traufe sowie auf Vordächern und Kragplatten; in Fenstern der Obergeschosse, an Türen, Toren und Einfriedigungen, an Schornsteinen, Hauskaminen und ähnlichen hochragenden Bauteilen.

Darüber hinaus ist an der privaten Zufahrtstraße mindestens 70 m zurückgesetzt von der Dehmer Straße aus ein Werbeträger für das gesamte Sondergebiet mit einer maximalen Hö-

he von 8 m und 12 m² Werbefläche zulässig. Werbeanlagen über das vorgenannte Maß hinaus sind an der B 61 und auf dem Parkplatz des Sondergebietes unzulässig.

6 Hinweise

6.1 Heilquellenschutz

(§ 9 (6) BauGB)

Der Bereich 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 Oeynhausen – Kreis Minden-Lübbecke – und Salzuflen – Kreis Lippe – Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen vom 16. Juli 1974, in Kraft getreten am 01. September 1974“.

Fundamenttiefen richten sich nach den Bestimmungen der Heilquellenschutzbestimmungen und sind im Baugenehmigungsverfahren sorgfältig zu prüfen.

6.2 Überschwemmungsgebiet

(§ 9 (6) BauGB)

Das bisher gesetzlich festgestellte Überschwemmungsgebiet der Werre ist durch die geplanten Festsetzungen im Flächennutzungsplan später teilweise geringfügig zu korrigieren. Die Änderung bzw. Neufestsetzung der Grenzen des Überschwemmungsgebietes der Werre und das zugehörige Verfahren wird vom StAWA betrieben.

Für die geplanten Baumaßnahmen (Gebäude; Anlegung von Stellplätzen), die im Bereich der jetzigen Grenze des Überschwemmungsgebietes liegen, ist gemäß § 113 Landeswassergesetz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Kreis Minden-Lübbecke (Amt für Wasserwirtschaft) in Verbindung mit dem StAWA eine Genehmigung erforderlich.

6.3 Hinweise

des Westf. Museums für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege:

Bei Bodeneigriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfund, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0521/5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

7 Ausnahmen und Befreiungen

(§ 31 BauGB) und § 81 (5) BauO NW)

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

8 Befreiungen

(§ 31 BauGB)

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.

9 Zuwiderhandlungen

(§ 81 BauO NW i.V.m. § 79 (1) 14 BauO NW)

Verstöße gegen die gemäß § 81 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen werden gemäß § 79 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.