STADT BAD OEYNHAUSEN
PLANUNGSAMT 611/Pe

Rechtskräftig seit 13.11.2001

T E X T T E I L

zur **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Weserhütte“**
der Stadt Bad Oeynhausen

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.09.2001 folgende Satzung erlassen:

0 Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Änderungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Bad Oeynhausen, Flur 3
Flurstücke 314, 275, 274, 520, 519 und 552

Gemarkung Rehme, Flur 5
Flurstücke 1714, 1713, 1712, 1711 und 1696 tlw.

Der Änderungsbereich ist im Plan dargestellt.

2 Bestandteile des Änderungsplanes
(§ 9 BauGB)

Diese Änderung besteht aus einer Planzeichnung und diesem Textteil.
Eine Begründung ist beigefügt.

3 Gegenstand der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 61 „Weserhütte“ wird im o.g. Geltungsbereich wie folgt geändert:

3.1 Bisherige Festsetzungen

a) Fläche für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

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

b) GE/N_2 – Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

Zulässig sind nur Betriebe, Betriebsteile und Anlagen, die dem Typ nach 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 3-8804.25.1 (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.

c) Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Für die Gewerbeflächen GE/N_2 ist eine zulässige **GRZ 0.8** und eine **GFZ 1.6** festgesetzt.

Für die Gemeinbedarfsfläche ist eine zulässige **GRZ 0.4** und eine **GFZ 1.6** festgesetzt.

d) Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist für die Gewerbefläche GE/N_2 auf zwei bis drei Geschosse festgesetzt.

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

Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen gekennzeichnet.

f) Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für die Gewerbefläche GE/N_2 ist eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

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

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist eine private Grünfläche festgesetzt.

h) Werbung
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

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 Regelfall flach an 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:
  - mehr als 12-15 m Frontbreite bis insgesamt 4 m²
  - mehr als 15-20 m Frontbreite bis insgesamt 5 m²
  - mehr als 20-30 m Frontbreite bis insgesamt 8 m²
  - 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 Zufahrtsstraße mindestens 70 m zurückgesetzt von der Dehmer Straße aus ein Werbeträger für das gesamte Sondergebiet mit einer maximalen Höhe von 8 m und 12 m² Werbefläche unzulässig.

Werbeanlagen über das vorgenannte Maß hinaus sind an der B 61 auf dem Parkplatz des Sondergebietes zulässig.

3.2 Neue Festsetzungen

a) Sondergebiet Parkplatz SO/P
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Am östliche Rand des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird ein Sondergebiet Parkplatz (SO/P festgesetzt).

b) Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen GE/N_2
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

Innerhalb des Änderungsbereiches werden drei Gewerbeflächen GE/N_2, die sich im Maß der baulichen Nutzung unterscheiden, festgesetzt.

Zulässig sind sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Büro- und Verwaltungsgebäude.

Außerdem sind nur Betriebe, Betriebsteile und Anlagen, die dem Typ nach der Abstandsklasse VII, lfd. Nr. 192-212 der Abstandsliste 1998 (Anlage zum RdErl. des MURL vom 02.04.1998, VB 5-8804.25.1 (V NR. 1/98)) entsprechen.

Ausgenommen sind die nachstehend aufgeführten Betriebe, Betriebsteile und Anlagen entsprechend der Nr. 192 und Nr. 194 sowie gleich zu beurteilende Anlagen.

c) Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Für die entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichneten Gewerbeflächen GE/N_2 ist eine zulässige **GRZ 0.8** und **GFZ 2.4** festgesetzt.

d) Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist für die nördliche Gewerbefläche auf zwingend zwei Geschosse, für die westliche Gewerbefläche auf zwei bis drei Geschosse sowie für die östliche Gewerbefläche auf drei bis vier Geschosse festgesetzt.

e) Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Für die entsprechend gekennzeichneten Gewerbeflächen darf die Traufhöhe das zulässige Maß von 11,00 m, jeweils gemessen von der OK. der gewachsenen Erdoberfläche und dem Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut, nicht überschreiten.

f) 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 bzw. Baulinien kenntlich gemacht. Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Verkehrsflächen nicht zulässig.

g) Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Dargestellt werden vorhandene und geplante öffentliche sowie private Verkehrsflächen.

h) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Festgesetzt werden private Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger.

i) Werbung
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

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 Regelfall flach an 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:
  - mehr als 12-15 m Frontbreite bis insgesamt 4 m²
  - mehr als 15-20 m Frontbreite bis insgesamt 5 m²
  - mehr als 20-30 m Frontbreite bis insgesamt 8 m²
  - 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 Frontbreite 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.

Werbeanlagen über das vorgenannte Maß hinaus sind an der B 61 und auf dem Parkplatz des Sondergebietes unzulässig.

Nicht zulässig ist das Errichten von Werbeanlagen innerhalb der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

Darüber hinaus ist an der privaten Zufahrtsstraße mindestens 70 m zurückgesetzt von der Dehmer Straße aus ein Werbeträger für das gesamte Sondergebiet mit einer maximalen Höhe von 8 m und 12 m² Werbefläche zulässig.

j) Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb des Änderungsbereiches werden zwei Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

sowie von Gewässern ausgewiesen. Die Bepflanzung hat auf den im Plan gekennzeichneten Flächen entsprechend beigefügter Pflanzliste mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Parkplätze, Garagen, Umfahrten usw. sind innerhalb der festgesetzten Flächen nicht zulässig.

k) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a i.V.m. § 178 BauGB)

Entlang der “Mindener Straße” sind Baumpflanzungen festgesetzt. Für die Anpflanzung der Bäume muss eine Baumscheibe von mind. 4 m² unversiegelt bleiben.

l) Flächen für Aufschüttungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und § 6 BauGB)

An der in der Planzeichnung kenntlich gemachten Stelle wird ein „Wall mit Bepflanzung“ zur optischen Abgrenzung des Gewerbegebietes zum Landschaftsschutzgebiet (L_3) festgesetzt.

m) Ausführung der Stellplätze
(§ 51 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a u. Abs. 4 BauGB)

Die im Plangebiet nach § 1 BauO NW erforderlichen Stellplätze sind einzugrünen. Je 8 Stellplätze ist ein breitkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum mit ausreichend bemessener Baumscheibe (mind. 4 m² zu pflanzen. Die Oberflächenbefestigung der Stellplätze ist luft- und wasserdurchlässig zu gestalten.

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

Das Plangebiet liegt in der Zone der öffentlichen Gemeindewasserversorgung.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung ist eine Pumpstation vorhanden, die das anfallende Schmutzwasser der bereits bestehenden Kanalisation (Mischsystem) in der „Mindener Straße“ zuführt. Von dort gelangt das Abwasser zur Kläranlage. Einzelklärungen sind im Änderungsbereich unzulässig.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in die Werre eingeleitet. Die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in Form einer Brauchwassernutzung wird generell zugelassen.

6 Rechtsgrundlagen

6.1 Bisherige Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- 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) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 446).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. 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) i.d.F. 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);
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (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).

6.2 Neue Rechtsgrundlagen

Dieser Änderungsplan 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 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466);
- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256);
- 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 28.03.2000 (GV. NRW. S. 245);
- 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 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Art. 6 Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081, 2110);
- das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz-LWG) vom 25.06.1995 (GV. NW. S. 926);
- der Landschaftsplan „Bad Oeynhausen“.

7 Inkrafttreten der Änderung

Diese Satzung wird gemäß § 10 BauGB mit Bekanntmachung sowie Angabe von Ort und Zeit der Auslegung der Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich.

Bad Oeynhausen, den

Gerhard Paul
Bürgermeister

P F L A N Z L I S T E

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Weserhütte“ der Stadt Bad Oeynhausen

1.0 Hecken und Pflanzstreifen

Pflanzenauswahl: Lfd. Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name	Anzahl in %
(1)	Crataegus monogyna	Weißdorn	10 %
(2)	Prunus spinosa	Schlehe	10 %
(3)	Cornus sanguinea	Hartriegel	5 %
(4)	Rosa canina	Hundsrose	10 %
(5)	Acer campestre	Feldahorn	10 %
(6)	Viburnum opulus	Schneeball	10 %
(7)	Corylus avellana	Haselnuß	5 %
(8)	Carpinus betulus	Hainbuche	10 %
(9)	Cornus mas	Kornelkirsche	10%
(10)	Malus sylvestris	Wildapfel	5 %
(11)	Pyrus pyraster	Wildbirne	5 %
(12)	Fagus sylvatica	Rotbuche	5 %
(13)	Quercus robur	Stieleiche	5 %

Die Heckenanpflanzung ist bei 3 m breiten Pflanzstreifen 3-reihig, bei 4 m breiten Pflanzstreifen 4-reihig und bei 5 m breiten Pflanzstreifen 5-reihig zu pflanzen. Der Pflanzen- und Reihenabstand beträgt jeweils 0,80 m.

2.0 Private Baumanpflanzung

Pflanzenauswahl: Lfd. Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name
(1)	Quercus robur	Stieleiche
(2)	Tilia cordata	Linde
(3)	Alte Obstarten	z.B. Apfel, Birne

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