STADT BAD OEYNHAUSEN
PLANUNGSAMT

Rechtskräftig seit 20.09.1996

T E X T T E I L

zum **Bebauungsplan Nr. 70 „Am Schäferfeld“**
(Teilbereich A)
der Stadt Bad Oeynhausen

0 Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1994 (BGBl. I, S. 766);
- 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, 479);
- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419; ber. S. 432), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (Gv. NW. S. 467);
- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666);
- 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 Gesetz vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 481);

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 26. Juni 1996 folgende Satzung erlassen:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 70 ist wie folgt begrenzt:

Im Westen:	Von der Triftenstraße
Im Norden:	Von der Straße „Am Schäferfeld“
Im Osten:	Von der Straße „Unter´m Kappenberg“
Im Süden:	Von der südlichen Grenze des Grabenflurstückes 34 und einem Teilstück des Amtshauser Weges.

Diese Satzung gilt für den Teilbereich Nr. 70 A des Bebauungsplanes, der wie folgt begrenzt ist:

Im Westen:	Von den Ostgrenzen der Flurstücke Nr. 41, 177, 178, 183 und 37 bis zur südlichen Grenze des Grabenflurstückes Nr. 34
Im Norden:	Von der Straße „Am Schäferfeld“
Im Osten:	Von der Straße „Unter´m Kappenberg“
Im Süden:	Von der südlichen Grenze des Grabenflurstückes 34

1.2 Bestandteile des Bebauungsplanes
(§ 9 BauGB)

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

1.3 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 sowie § 3 u. 4 BauNVO)

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

1.3.1 Reine Wohngebiete (WR)
(§ 3 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherberungsgewerbes gemäß § 3 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 3 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO,

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.3.2 Allgemeine Wohngebiete (WA)
(§ 4 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 2
- Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 3
- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 4
- Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 5

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

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

Die Zahl der zulässigen Geschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.

1.5 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für die im Plan gekennzeichneten WR- und WA-Gebiete wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

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

Die max. 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 sind im Sinne des § 12 BauNVO auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie nach § 15 Abs. 1 BauNVO unbedenklich sind, können im Einzelfall auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

1.7 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Dargestellt werden
- öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB) für Straßen und Fußwege.

1.8 Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 16 BauGB)

Dargestellt werden vorhandene Grabengewässer.

1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB)

Im gesamten Plangebiet werden nach der schalltechnischen Untersuchung des Büros Dr. Beckenbauer vom 04.04.1996 die zulässigen Immissionsgrenzwerte an einem Teil der Gebäudefronten überschritten. Als Anforderungen an den Schallschutz werden die erforderlichen resultierenden, bewerteten Bau-Schalldämm-Maße für die Außenbauteile der Lärmpegelbereiche II – IV, der DIN 4109, Seite 13, Tabellen 8 und 10, festgesetzt (Anlage IV der Untersuchung).
Die Anforderungen gelten für die Fenster und Wände etc. und brauchen nur bei Aufenthaltsräumen ausgeführt zu werden.
Die zulässigen Lärmpegelbereiche der einzelnen Gebäudefronten sind aus der schalltechnischen Untersuchung – Bild 10 u. 11 – zu entnehmen und richten sich nach dem Fensterflächenanteil.

- Erforderliches Schalldämm-Maß des Lärmpegelbereiches II = 30 dB.
- Erforderliches Schalldämm-Maß des Lärmpegelbereiches III = 35 dB.
- Erforderliches Schalldämm-Maß des Lärmpegelbereiches IV = 40 dB.

2 Fläche für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 12 BauGB)

Im östlichen Plangebiet wird der Standort für eine Versorgungsanlage (Ortsnetztransformatorenstation) durch Einzeichnung des Planzeichens „Elektrizität“ festgesetzt.

3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB)

Als Maßnahme zur Erhaltung und zum Schutz der natürlichen Gegebenheiten werden südlich des Planbereiches Flächen zum Schutz der Landschaft im Plangebiet festgesetzt. Maßnahmen jeglicher Art, die den Charakter der im Plan kenntlich gemachten Grünflächen beeinträchtigen, sind zu unterlassen. Aus landespflegerischer Sicht werden folgende weitergehende Festsetzungen getroffen:

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

Durch die im Plangebiet ausgewiesenen privaten und öffentlichen Flächen, die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bestimmt sind, soll ein Ausgleich für die im Bebauungsplan vorgesehene „Versiegelung“, bedingt durch neu hinzukommende Wohnbebauungs- und Erschließungsflächen geschaffen werden.
Die Bepflanzung hat auf den im Plan gekennzeichneten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB entsprechend beigefügter Pflanzliste zu erfolgen.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Parkplätze, Stellplätze, Garagen, Umfahrten usw. sind innerhalb der für den Ausgleich vorgesehenen Flächen nicht zulässig.

Bei den Straßenbäumen muss je Baumscheibe eine Fläche von mindestens 4 m² unversiegelt bleiben.

3.2 Flächen für die Forstwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 18 b BauGB)

Handlungen, die den vorhandenen Baumbestand im Bereich der „Flächen für die Forstwirtschaft“ beschädigen oder auf eine andere Weise im Wachstum beeinträchtigen, sind untersagt.

3.3 Ausführung der Stellplätze
(§ 47 BauO NW)

Die im Plangebiet nach § 47 BauO NW erforderlichen Stellplätze sind einzugrünen. Für 4 Stellplätze ist jeweils 1 Baum zu pflanzen.
Es sind breitkronige, heimische und standortgerechte Laubbäume mit ausreichend bemessener Baumscheibe (mind. 4 m² auf dem betreffenden Grundstück zu pflanzen. Die Oberflächenbefestigung der Stellplätze ist wasserdurchlässig zu gestalten.

4 Gestalterische Festsetzungen
(§ 81 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

4.1 Private Vorgartenflächen
(§ 81 Abs. 1 Ziff. 4 BauO NW)

- Die privaten Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- Kfz-Stellplätze und Garagen dürfen in den Vorgärten nicht angelegt werden.

4.2 Dachform
(§ 81 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW)

- Es werden Satteldächer festgesetzt (SD)
- Bei I-geschossigen Gebäuden wird eine Dachneigung zwischen 30 und 48 Grad festgesetzt.
- Bei II-geschossigen Gebäuden wird eine Dachneigung zwischen 20 und 40 Grad festgesetzt.
- Für Garagen und Nebenanlagen ist eine abweichende Dachform bzw. Dachneigung zulässig.

4.3 Drempel
(§ 81 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW)

- Dachaufbauten müssen von den Giebelsimsen einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten.
- Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,80 m (gemessen) jeweils von der Oberkante Sparren) nicht überschreiten.
- Bei II-geschossiger Bauweise sind Dachaufbauten (Dachgauben) ausnahmsweise zulässig, wenn sich ihr Erscheinungsbild in die Nachbarbebauung einfügt und nur einen untergeordneten Teilbereich der betroffenen Dachfläche einnimmt.

4.5 Sockelhöhe

(§ 81 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW)

Die Sockelhöhe (Differenz zwischen natürlicher Geländeoberkante und Unterkante Kellerdecke) darf an der höchsten, bergseitigen Stelle nicht mehr als 0,50 m betragen.

4.6 Einfriedigungen

(§ 81 Abs. 1 Ziff. 4 BauO NW)

Einfriedigungen entlang der Straßen, des Platzes und des Privatweges werden auf 0,90 m Höhe begrenzt.

5 Hinweise

5.1 Kulturgeschichtliche Bodenaltertümer

(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 15 u. 16 DSchG)

Bei Bodeneingriffen entdeckte Bodendenkmäler (Kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit sind der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0521/5 20 02 50) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

5.1.1 Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege

(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m §§ 3 u. 4 DSchG)

Belange der Denkmalpflege werden nicht berührt.

5.1.2 Bestandteile des Landschaftsplanes

(§ 9 (6) BauGB)

Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Fläche, die innerhalb des im Landschaftsplan geschützten Landschaftsbestandteiles „LB 7 Triftensiek“ liegt. Auf den Landschaftsplan wird verwiesen.

5.2 Gewässerschutz

(§ 9 (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 Oeynhausen – Kreis Minden-Lübbecke – und Salzuflen – Kreis Lippe – Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen vom 16. Juli 1974, in Kraft getreten am 01. Sept. 1974“.

5.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt in der Zone der öffentlichen Gemeindewasserversorgung. Das Abwasser wird durch die bestehende Kanalisation (Trennsystem) in den Straßen abgeleitet. Eine zentrale Kläranlage ist vorhanden. Das Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken zu versickern, wird generell zugelassen.
Für die Einleitung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen in das Grundwasser ist bei der Unteren Wasserbehörde ein Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis zur Gewässerbenutzung zu stellen.

5.4 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.

5.5 Befreiungen

(§ 31 Abs. 2 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.

5.6 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.

Bad Oeynhausen, den 22. Juli 1996

In Vertretung:

gez. Fritz	gez. Scharbius
Bürgermeisterin	Techn. Beigeordneter

P F L A N Z L I S T E

zum **Bebauungsplan Nr. 70 „Am Schäferfeld“**
(Teilbereich A)
der Stadt Bad Oeynhausen

1.0 Heckenanpflanzungen

Pflanzenauswahl: Lfd. Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name	Anzahl in %
(1)	Crateagus monogyna	Weißdorn	15 %
(2)	Prunus spinosa	Schlehe	15 %
(3)	Cornus sanguinea	Hartriegel	10 %
(4)	Rosa canina	Hundsrose	10 %
(5)	Acer campestre	Feldahorn	10 %
(6)	Virburnum opulus	Schneeball	10 %
(7)	Corylus avellana	Haselnuß	10 %
(8)	Carpinus betulus	Hainbuche	10 %
(9)	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	10 %

Die Heckenanpflanzung sollte möglichst 3-reihig ; im südöstlichen Plangebiet an der Straße „Unterm Kappenberg“ 5-reihig gesetzt werden. Pflanzenabstand in der Reihe 80 cm, Reihenabstand 70 cm.
Als Pflanzqualität sind Sträucher 1 x v.; 80 – 120 cm vorzusehen.

2.0 Öffentliche und private Straßenbäume

Als Straßenbäume sind entsprechend der Darstellung im Plan Linden (Tilia spec., Stammumfang 18 – 20 cm) zu pflanzen.

3.0 Private Obstbaumwiesen im südlichen Plangebiet (M 6):

Für die Obstbaumwiesen sind folgende Obstarten vorgesehen:

James Grieve	2
Klarapfel	2
Ingrid Marie	2
Roter Boskop	2
Berlepsch	2
Jakob Lebel	2
Ananasrenette	2
Cox Orange	2
Gravensteiner	2
Goldparmäne	2
Glockenapfel	2
Ontario	2

4.0 Öffentliche Obstbaumwiese westlich der Straße „Unterm Kappenberg“

Klarapfel	2
Roter Boskop	2
Berlepsch	1
Goldparmäne	1
Glockenapfel	1

Hinweis:

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