# T E X T T E I L

## ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 71 „STEFFENSWEG“ DER STADT BAD OEYNHAUSEN

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

## 1 GELTUNGSBEREICH

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt begrenzt:

| | |
|---|---|
| Im Norden: | durch die südliche Begrenzung der Babbenhausener Straße |
| Im Osten: | durch die westliche Grenze des Steffensweges, von der Babbenhausener Straße bis zur Straße Brömmel |
| Im Süden: | durch die nördliche Begrenzung der Straße Brömmel bis zur westlichen Grenze des Flurstückes 725 |
| Im Westen: | durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 725 und 724 der Gemarkung Rehme, Flur 2, entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 724 bis zum Flurstück 725,<br>dann weiter in nördliche Richtung entlang der westlichen Grenzen der Flurstücke 813 und 814 der Flur 2, Gemarkung Rehme bis zur Babbenhausener Straße |

Der Geltungsbereich ist im Plan dargestellt.

## 2 BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

(§ 9 BauGB)

Dieser Bebauungsplan besteht aus einer Planzeichnung und diesem Textteil. Eine Begründung ist beigefügt.

## 3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

#### 3.1.1 Reine Wohngebiete (WR)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)

Die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind in den WR-Gebieten auch ausnahmsweise nicht zulässig.

#### 3.1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Innerhalb des WA 1 sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO unter Nr. 2 und 3 genannten Nutzungen - „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ und „Anlagen für Verwaltungen“ - ausnahmsweise zulässig.
In dem Allgemeinen Wohngebiet an der Straße Brömmel (WA 2) sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO alle unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

## 3.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Plangebiet überwiegend mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgelegt. Entlang der Babbenhausener Straße wird in Verbindung damit für die Neubebauung eine zwingend zweigeschossige Bauweise festgesetzt. In den übrigen Gebieten mit einer GRZ von 0,4 sind ein oder zwei Vollgeschosse zulässig. Für die Flurstücke, die unmittelbar an die Straße Brömmel angrenzen, wird die Grundflächenzahl auf 0,2 und die Geschossflächenzahl auf 0,3 festgesetzt. In diesem Bereich ist höchstens ein Vollgeschoss zulässig.
Die privaten Grünflächen zählen zu den Baugrundstücken. Es reicht aus, die Zufahrten nur nach ihrem Versiegelungsgrad in die GRZ-Berechnung einzubeziehen.

Innerhalb der Reinen Wohngebiete wird die Firsthöhe auf maximal 9,50 m begrenzt. Gemessen wird von der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK EGFF) bis zum höchstgelegenen Punkt des Daches.
Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf an der höchsten, bergseitigen Stelle nicht mehr als 0,30 m gemessen am Gebäude über die Oberkante der Erschließungsstraße hinausragen. Der Bezugspunkt Oberkante Erschließungsstraße ist für jeden Baukörper entsprechend seiner Lage im Gelände neu zu bestimmen. Die Höhe der Oberkante Erschließungsstraße ist der Ausbauplanung zu entnehmen.

## 3.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise. In den für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung vorgesehenen Reinen und Allgemeinen Wohngebieten gehen die Festsetzungen darüber hinaus und definieren nur Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils maximal zwei Wohnungen pro Gebäude als zulässig.

## 3.4 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 und Baulinien kenntlich gemacht. Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden.

## 3.5 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Pro Wohneinheit sollen auf den Privatgrundstücken zwei Pkw-Plätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) eingerichtet werden.
Stellplätze, Carports und Garagen sind gemäß § 23 BauNVO in der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Carports und Garagen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind in einem Abstand von mindestens einem Meter von den Straßenbegrenzungslinien anzuordnen.
In der privaten Grünfläche ist je Grundstück die Anlage eines Stellplatzes oder eines Carports an der Erschließungsseite zulässig, wenn ein Mindestabstand von 1,0 m zur Verkehrsfläche eingehalten wird. Die Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche, z.B. Rasengittersteinen oder Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, herzustellen. Die Anlage von Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO ist in der privaten Grünfläche nicht zulässig.

## 3.6 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Die Vorgartenflächen (Flächen zwischen den Verkehrsflächen und den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen) werden als private Grünflächen festgesetzt. Sie sind bis auf notwendige Zuwegungen zu den Gebäuden und Zufahrten zu den Stellplätzen, Carports bzw. Garagen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

*Hinweis:* Für die Zulässigkeit von Stellplätzen und Carports in den Vorgartenflächen gilt die Festsetzung unter Punkt 3.5.
Je Grundstück ist ein hochstämmiger, standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die unter Gliederungspunkt 3.7 festgesetzten Baumpflanzungen werden angerechnet.

### 3.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

An den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Stellen sind standortgerechte, heimische Laubbäume (Crataegus laevigata) mit einem Stammdurchmesser von mindestens 12 cm in einem Meter Höhe über der Bodenfläche zu pflanzen.
Auf den als Pflanzstreifen festgesetzten Flächen sind standortgerechte, heimische Gehölze anzupflanzen. In diesen Bereichen bereits vorhandene Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu erhalten und durch standortgerechte, heimische Gehölze zu ergänzen. Die Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

### 3.8 Bodenbelastungen

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 u. Abs. 6 BauGB)

Im Norden des Plangebietes wird eine Fläche, deren Boden erheblich mit Mineralöl- und halogenierten Kohlenwasserstoffen belastet ist, gekennzeichnet. Der kontaminierte Boden ist vor Baubeginn vollständig auszuheben und nach den Vorschriften des Abfall- und Bodenschutzrechtes ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Aushub- und Entsorgungsmaßnahmen sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.
Die Abriss- und Tiefbaumaßnahmen auf den bislang gewerblich genutzten Flächen innerhalb des Bebauungsplanes sind insgesamt fachgutachterlich zu begleiten. Darüber hinaus sind die Erdaushubarbeiten für Neubauvorhaben vom Bauunternehmer zu dokumentieren. Diese Dokumentation ist der Stadtverwaltung vorzulegen. Beim Antreffen bisher unentdeckt gebliebener Kontaminationen ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde einzuschalten.
Sofern nicht nach Baureifmachung kulturfähiges Substrat in ausreichender Mächtigkeit aufgebracht wird, ist bei anthropogen beeinflussten Flächen (Bauschuttreste, Schlacken, etc.) die Nutzungsverträglichkeit des endgültigen Oberbodens noch anhand von Mischproben nachzuweisen.

## 4 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

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

### 4.1 Dächer

#### 4.1.1 Dachneigung

Für die Dächer wird bei I-geschossigen Gebäuden eine Dachneigung zwischen 38 und 45 Grad, bei II-geschossigen Gebäuden eine Dachneigung zwischen 25 und 38 Grad festgesetzt. Ausnahmsweise kann eine geringere Dachneigung zugelassen werden, wenn Grasdächer ausgeführt werden.
Für Garagen, Carports und Nebenanlagen ist eine abweichende Dachneigung zulässig.

#### 4.1.2 Dacheindeckung

Dächer sind mit nicht hoch glänzenden Dachziegeln oder -pfannen in einem anthrazitfarbenen oder roten Farbton einzudecken. Grasdächer und Sonnenkollektoren sind allgemein zulässig.

#### 4.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten müssen von den Giebelsimsen einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten. Sie sind nur mit einer Breite von max. 3,00 m sowie max. 40 % der Trauflänge des Daches zulässig. Dachaufbauten müssen in Ausbildung, Proportion und Gliederung auf die Art und Gestaltung der darunter liegenden Fassade bezogen sein.

### 4.1.4 Gestaltung nebeneinander entstehender Dachflächen

Die Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sowie nebeneinander entstehender Garagen bzw. Carports sind hinsichtlich Form, Neigung und Eindeckung einheitlich zu gestalten.

### 4.2 Fassaden

Die Außenwandflächen von Haupt- und Garagengebäuden sind mit glatten rot bis rotbraunen Vormauersteinen herzustellen oder zu verputzen. Der Putz ist weiß oder leicht getönt vorzunehmen. Darüber hinaus sind für einen untergeordneten Teil der Außenwandflächen Holz und Metall zulässig. Nicht zulässig sind Imitationen jeglicher Art.
In Bezug auf die architektonische Gestaltung, Fassadengliederung, Materialauswahl und Farbgebung sind die Außenwandflächen von Doppelhäusern und Hausgruppen, einschließlich ihrer Öffnungen sowie nebeneinander entstehender Garagen bzw. Carports aufeinander abzustimmen. Nebenanlagen sind mit dem zugehörigen Hauptgebäude in Einklang zu bringen.

### 4.3 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Straßen und Wege werden auf 1 m Höhe begrenzt. Es sind nur Hecken und leichte Zäune zulässig.

### 4.4 Gemeinschaftsstellplätze

Mögliche Gemeinschaftsstellplätze sind entweder ohne Dach zu errichten oder mit einer einheitlichen Überdachung zu versehen. Zur Eingrünung von Gemeinschaftsstellplätzen ist je 5 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum mit ausreichend bemessener Baumscheibe (mind. 10 $m^2$) zu pflanzen. Die Bäume müssen in einem Meter Höhe über der Bodenfläche einen Stammumfang von mindestens 12 cm aufweisen.

## 5 HINWEISE

### 5.1 Bodendenkmalschutz

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

Wenn bei Bodeneingriffen kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld (Tel.: 0521/ 5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).
Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten dem Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege -, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521/ 5200250, Fax: 0521/5200239, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

### 5.2 Gewässerschutz

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der Bereich des Plangebietes liegt innerhalb der Quellenschutzzone III b der „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 - Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen - vom 16. Juli 1974“, in Kraft getreten am 1. September 1974.

### 5.3 Ver- und Entsorgung

(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 51 a Abs. 3 LWG)

Das Plangebiet liegt in der Zone der öffentlichen Gemeindewasserversorgung. Das Abwasser wird durch die bestehende Trennkanalisation in den vorhandenen Straßen sowie durch die innerhalb der Planstraße neu zu verlegende Trennkanalisation abgeleitet. Eine zentrale

Kläranlage ist vorhanden.
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser (z.B. WC-Spülung) oder zur Gartenbewässerung genutzt werden.

## 6 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

(§ 31 Abs. 1 und 2 BauGB)

Ausnahmen

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

Befreiungen

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.

## 7 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.

## 8 ZUWIDERHANDLUNGEN

(§ 86 BauO NRW i.V.m. § 84 BauO NRW)

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

## 9 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) in der zur Zeit geltenden Fassung;
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466, 479);
- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. 2000 S. 256) in der z.Zt. gültigen Fassung;
- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGV. NRW. S. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.1999 (GV. NRW. S. 386/SGV. NRW. S. 2023);
- das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980 (GV. NRW. 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. NRW. S. 926).

Bad Oeynhausen, den 29.09.2005

Klaus Mueller-Zahlmann
Bürgermeister

# PFLANZLISTE

zum **Bebauungsplan Nr. 71 „Steffensweg“**
der Stadt Bad Oeynhausen

## GEMÄSS 3.7 ZU PFLANZENDE BÄUME

| Lateinischer Name | Deutscher Name |
|---|---|
| Crataegus laevigata | Rotdorn |

## WEITERE PRIVATE BAUMPFLANZUNGEN

| Lateinischer Name | Deutscher Name |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer platanoides ‘Globosum’ | Kugelahorn |
| Aesculus hippocastanum | Rosskastanie |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus laevigata | Rotdorn |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Juglans regia | Walnuss |
| Prunus avium | Süß-, Vogelkirsche |
| Robinia pseudoacacia | Robinie |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus torminalis | Elsbeere |
| Sorbus x intermedia | Mehlbeere |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| Alte Kernobstarten | Apfel, Birne, Zwetschge, ... |

## STRAUCHPFLANZUNGEN

| Lateinischer Name | Deutscher Name |
|---|---|
| Amelanchier vulgaris | Felsenbirne |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Forsythia intermedia | Forsythie |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Sanguineum atrorubens | Blutjohannisbeere |
| Viburnum opulus | Schneeball |

Die Gehölzpflanzungen sind bei den 2 und 3 m breiten Pflanzstreifen 1-reihig und bei den ab 5 m breiten Pflanzstreifen mindestens 2-reihig anzulegen. Sie sind dicht zu bepflanzen. Der Reihenabstand darf maximal 1,5 m und der Pflanzenabstand maximal 2,0 m betragen.

Für die Einzelbaumpflanzungen sind Bäume folgender Qualität zu verwenden:
Pflanze mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang in 1 m über dem Boden: 12-14 cm

Hinweis auf das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW)
Hinsichtlich der Grenzabstände bei den im Plan dargestellten Anpflanzungen wird auf das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW) in der z.Zt. gültigen Fassung verwiesen.