STADT BAD OEYNHAUSEN
PLANUNGSAMT 61/611 Ru

Rechtskräftig seit 17.07.1998

T E X T T E I L

zum **Bebauungsplan Nr. 72**
„Gewerbegebiet Wulferdingsen – Im Sundern“
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 05.08.1996 (BGBl. I, S. 1189);
- 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. 479);
- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218);
- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666);
- 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);
- die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm), Allgemeine Verw. Vorschrift der Breg. vom 16. Juli 1968, Beilage zum BAnz.Nr. 137 vom 26.07.1968;
- die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ – Berechnungsverfahren – Ausgabe Mai 1987.
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58);
- das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz-DSchG) vom 11.03.1980/GV. NW. 1980, S. 226.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.12.1997 folgende Satzung erlassen:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Diese Satzung gilt für den Bereich des Bebauungsplanes, der wie folgt begrenzt ist:

Im Westen:	Durch die „Besebrucher Straße“ (K 31)
Im Norden:	Durch die Straße „Am Wulfsbach“
Im Osten:	Durch die „Bergkirchener Straße“ (K 29)
Im Süden:	Durch die südliche Grenze des Flurstückes 711, Flur 5, Gemarkung Wulferdingsen und die westliche Grenze des Flurstückes 407, Flur 5, Gemarkung Wulferdingsen sowie Die nördliche Grenze der Straße „Sundern“.

Der Grenzverlauf ist auf dem Plan gemäß § 9 Abs. 7 BauGB dargestellt.

1.2 Bestandteile des Bebauungsplanes

(§§ 8 u. 9 Abs. 8 BauGB)

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

1.3 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 und §§ 4, 4 a und 8 BauNVO)

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

1.3.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

(§ 4 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3, Ziffer 2
- Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3, Ziffer 3
- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3, Ziffer 4
- Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3, Ziffer 5

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.3.2 Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonders Wohngebiete) WB

(§ 4 a BauNVO)

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung gemäß § 4 a Abs. 2, Ziffer 1
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind gemäß § 4 a Abs. 3, Ziffer 2
- Tankstellen gemäß § 4 a Abs. 3, Ziffer 3

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.3.3 Gewerbegebiete (GE)

(§ 8 Abs. 1 u. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Ziff. 2 BauNVO)

Schallschutz

Die Gliederung der GE-Gebiete erfolgt im Plangebiet durch die Festsetzung von 3 verschiedenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln „L_W“ in dB(A) /qm gemäß eines durch den TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V. durchgeführten schalltechnischen Gutachtens vom 24.02.1997:

a) 65/50 db (A)/qm tags/nachts
b) 60/45 db (A)/qm tags/nachts
c) 55/40 dB (A)/qm tags/nachts

Die vorgenannten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) sind so dimensioniert, dass die Summe der Teil-Immissionsschallpegel aller gewerblichen Anlagen die Orientierungswerte nach der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ an den vorhandenen Wohnhäusern nicht bzw. höchstens geringfügig (im Rahmen der Messgenauigkeit) überschreitet. Damit wird eine zentrale Forderung des Bundesimmissionsschutzgesetzes erfüllt, das eine akzeptorbezogene Betrachtungsweise hinsichtlich des Schutzes vor schädigenden Umwelteinflüssen vorgibt.

Hinweis:

Bei Genehmigungsverfahren für Betriebsänderungen bzw. Betriebsansiedlungen wird folgendes Verfahren erforderlich:

Entsprechend der Grundstücksgröße sowie Lage des Grundstückes und den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ist – soweit noch nicht geschehen – der Teil-Immissions-Schallpegel für den einzelnen Betrieb zu errechnen (freie Schallausbreitung).

Diese derart gebildeten Teil-Immissions-Schallpegel haben den Charakter von Geräusch-Immissions-Grenzwerten.

Der sich ändernde bzw. ansiedelnde Betrieb hat seine Geräuschimmissionen im Rahmen einer schalltechnischen Prognose berechnen zu lassen (Ausnahme: offensichtlich nichtstörende Betriebe).

Die Beurteilungspegel werden wie folgt gebildet:

Tag:

Beurteilungspegel gemäß TA-Lärm („Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ Allgem. Verw. Vorschrift der Breg. vom 16. Juli 1968, Bundesanz. Nr. 137 vom 26.07.1968

und

den Ergänzungen des Minister-Runderlasses (Gemeinsamer Runderlass des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales III B2-8850.2 (III-4/75), des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr – III/A3-46-12 – und des Innenministers – V A4-270.312 – vom 06.02.1975 (MBL. NW. 1975, S. 234) Titel: Lärmschutz – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm).

Dieser Beurteilungspegel wird mit dem o.g. Teil-Immissions-Schallpegel (Tag) verglichen.

Nacht:

Beurteilungspegel gemäß TA-Lärm. Dieser Beurteilungspegel wird mit dem vorgenannten Teil-Immissions-Schallpegel (Nacht) verglichen.

zusätzlich:

Ermittlung des Beurteilungspegels für die ungünstigste Nachtstunde gemäß vg. Minister-runderlasses. Dieser Beurteilungspegel wird mit dem an dem betrachteten Immissionsort gültigen Geräusch-Immissions-Richtwert nach TA-Lärm verglichen.

Halten die Beurteilungspegel die jeweiligen Teil-Immissions-Schallpegel und den Geräusch-Immissions-Richtwert (bei ungünstiger Nachtstunde) ein, ist das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig.

Liegen die Beurteilungspegel höher, so sind Schutzmaßnahmen, deren Art ins Belieben des Betriebes gestellt sind, derart durchzuführen, dass die Teil-Immissions-Schallpegel und der Geräusch-Immissions-Richtwert (ungünstige Nachtstunde) eingehalten werden.

Bei Messungen sind die Beurteilungspegel analog zur oben dargestellten Vorgehensweise für Prognosen zu ermitteln.

Als Maßpegel sind die Pegel L_{AFTeq} ohne Impulszuschlag oder L_{AFeq} ggf. mit Impulszuschlag möglich.

Einzeltöne entsprechen im Allgemeinen nicht dem Stand der Lärmbekämpfungstechnik. Sie sollten daher beseitigt werden. Falls dieses nicht möglich sein sollte, ist ein Tonzuschlag zu vergeben.

Zulässigkeit von betriebsgebundenen Wohnungen (Häusern)
(§ 8 (3) Ziff. 1 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO)

Auf den im Plan mit einem Sternchen (*) gekennzeichneten Flächen sind ausnahmsweise auch betriebsgebundene Wohnungen (Häuser) zulässig.

Aus den festgesetzten Immissionsschallpegel (IFSP) können sich Immissionsschallpegel von 65/50 db (A) – tags/nachts – an eventuell zugelassenen betriebsgebundenen Wohnungen bzw. Wohnhäusern ergeben. Diese Werte liegen um jeweils 5 dB (A) über den GE-Werten gemäß TA-Lärm.

Ausschluss einzelner Nutzungen

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind

- Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3, Ziff. 3

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.4 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der §§ 16 bis 20 BauNVO verbindlich.
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.
Im nördlichen Teilbereich des Flurstückes 705 wird eine maximale Traufhöhe von 10,50 m über natürlicher Geländeoberkante festgesetzt.

1.5 Bauweise

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

In den einzelnen Gewerbegebieten ist die Stellung der baulichen Anlagen und deren Anordnung auf dem Grundstück grundsätzlich darauf auszurichten, dass der Immissionsschutz benachbarter Wohnhäuser gewährleistet ist (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

In den einzelnen Wohngebieten wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 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 im Sinne de § 12 BauNVO sind 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 der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

1.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)

Dargestellt werden öffentliche Verkehrsflächen und ein Fußweg. Neben den vorhandenen Straßen Sundern, Am Wulfsbach, Bergkirchener Straße und Besebrucher Straße sind zur Erschließung des Plangebietes zwei öffentliche Erschließungsstraßen vorgesehen. Sie zweigen jeweils von der Straße Am Sundern Richtung Norden ab und sind als Sackgasse mit Wendehammer angelegt. Im südöstlichen Plangebiet führt vom Wendehammer zur Bergkirchener Straße ein Fußweg.

Eine Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahn, Bürgersteige usw. wurde im Bebauungsplan nicht vorgenommen, dieses bleibt den Ausbauentwürfen vorbehalten. Entlang der K 29 Bergkirchener Straße und K 31 Besebrucher Straße werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.
Die Fußwege dürfen nur aus luft- und wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden.

1.7.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB)

Dargestellt wird nordwestlich des Gewerbegebietes eine private Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines Anliegers. Die Zufahrt über den Privatweg zu der Gewerbefläche dient nur als 2. Zufahrt (z.B. Feuerwehrzufahrt).

1.7.2 Sichtdreiecke

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen, Einfriedigungen, sichtbehindernden Bepflanzungen und sichtbehinderndem Gelände von 0,70 m – 2,50 m Höhe freizuhalten.

1.8 Flächen für die Landwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 18 a BauGB i.V.m. § 35 BauGB)

Die Genehmigung zur Errichtung und Änderung zweckgebundener Wohn- oder Betriebsgebäude richtet sich nach § 35 Abs. 1 BauGB.

2 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 a BNatSchG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 15, 16, 20, 24, 25 und Abs. 6 BauGB)

2.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. 20 BauGB)

Als Maßnahme zur Erhaltung und zum Schutz der natürlichen Gegebenheiten wird im Planbereich entlang des Wulferdingsener Baches eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Maßnahmen jeglicher Art, die den Charakter des im Plan kenntlich gemachten Bereiches beeinträchtigen, sind zu unterlassen.

Der Bereich südlich der Straße „Am Wulfsbach“ (Flurstück 257 tlw., 321 und 322 tlw.) ist im Landschaftsplan Bad Oeynhausen als geschützter Landschaftsbestandteil „LB 9“ Im Sundern ausgewiesen. Die Festsetzungen des Landschaftsplanes sind hierfür verbindlich.

2.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a i.V.m. § 178 BauGB)

Durch die im Bebauungsplan ausgewiesenen Pflanzstreifen sollen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes getroffen werden, eine optimale Abgrenzung des Gewerbegebietes erfolgen und gleichzeitig Ausgleichsmaßnahmen entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz durchgeführt werden. Die Bepflanzung der in unterschiedlichen Tiefen vorgesehenen Pflanzstreifen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB entsprechend beigefügter Pflanzliste festgesetzt.

Entlang der Grenzen von Baugrundstücken ist ein mindestens 2,5 m breiter Pflanzstreifen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern unter Beachtung des Nachbarschaftsgesetzes NW anzulegen. Die Bepflanzung hat gemäß der beigefügten Pflanzliste zu erfolgen.

Innerhalb der Pflanzstreifen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Park- und Lagerplätze, Stellplätze, Garagen, Umfahrten usw. nicht zulässig.

An den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Stellen sind standortgerechte, heimische und den vorhandenen Baumarten entsprechende Laubbäume anzupflanzen.

Für eine Baumscheibe der Straßenbäume muss eine Fläche von mind. 4 m² unversiegelt bleiben.

2.3 Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

An den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Stellen wird die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

2.4 Regenrückhalteflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 15 BauGB)

Die Dachflächenentwässerung der gewerblichen Bauflächen ist über ein Regolensystem an die ausgewiesenen Regenrückhalteflächen auf privaten Grundstücken anzuschließen (Regenversickerungsflächen). Durch einen Überlauf muss die in den Vorfluter bzw. Kanal abgegebene Wassermenge geregelt werden.

Die Regenrückhalteflächen sind naturnah anzulegen und gemäß der beigefügten Pflanzliste wie die Pflanzstreifen gem. Pkt. 1.0 zu bepflanzen.

Die Regenrückhaltebecken können auch als Löschwasserreservoir genutzt werden. Die ausreichende Versorgung mit Löschwasser aus dem Trinkwassernetz ist jedoch gewährleistet.

2.5 Schutzwälle mit Anpflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An den in der Planzeichnung angegebenen Stellen sind zur Abschirrmung von der vorhandenen Wohnbebauung und zur Gliederung zwischen unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen bepflanzte Wälle festgesetzt.

Die Höhe richtet sich nach der Einzeichnung der Planzeichnung und wird als Mindesthöhe festgelegt.

Die Wälle sind gemäß der beigefügten Pflanzliste dicht zu begrünen und dürfen nicht für Ein- oder Ausfahrten unterbrochen werden.

Zur Abschirrmung gegenüber der angrenzenden, vorhandenen Wohnbebauung ist die Öffnung des Walles südlich der Privatstraße mit einer dicht schließenden Toranlage zu versehen.

3 Ausführung der Stellplätze

(§ 51 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Die im Plangebiet nach § 47 BauO NW erforderlichen Stellplätze sind einzugrünen. Je 5 Stellplätze ist ein breitkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum mit ausreichend bemessener Baumscheibe (mind. 4 m²) zu pflanzen (H = min. 2,5; U = min. 10 cm).

Die Oberflächenbefestigung von Stellplätzen ist wasserdurchlässig zu gestalten.

Stellplätze, Carports und Garagen sind in den privaten Grünflächen nicht zulässig.

4 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB)

Die privaten Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Kfz-Stellplätze und Garagen dürfen in den Vorgärten außerhalb den in der Planzeichnung vorgesehenen Flächen nicht angelegt werden.

5 Gestalterische Festsetzungen

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

5.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

(§ 12 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Für die Außenhaut der Gebäude (Dächer und Außenwände) dürfen keine hellen Farben verwendet werden; insbesondere sind graue Wellasbestzement-Dächer unzulässig. Es sollen zurückhaltende Farbtöne gewählt werden.

5.2 Werbeanlagen

(§ 13 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Anlagen der Außenwerbung, die die Verkehrsteilnehmer auf der K 29 und der K 31 ansprechen sollen, sind nicht zulässig, sofern sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen.

Werbeanlagen sind nur in untergeordneter Größe und Beschaffenheit und nur an den Gebäuden selbst zulässig. Oberhalb der Dachtraufen und in den Grünflächen und Schutzstreifen sind Werbeanlagen nicht zulässig. Die Werbeanlagen bedürfen im Einzelfall der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde.

5.3 Dachform

(§ 12 BauO NW i.V.m. § 86 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW)

Im Allgemeinen und im Besonderen Wohngebiet (WA; WB)

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

Im Gewerbegebiet wird keine Dachform festgesetzt.

5.4 Drempel

(§ 86 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW)

Im Allgemeinen und im Besonderen Wohngebiet (WA, WB) darf

- bei I-geschossigen Gebäuden der Drempel nicht höher als 1,00 m und
- bei II-geschossigen Gebäuden nicht höher als 0,40 m sein.

5.5 Dachaufbauten

(§ 86 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW)

Im Allgemeinen und im Besonderen Wohngebiet (WA, WB) müssen

- Dachaufbauten 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-geschossigen Gebäuden sind nur flächenbündig liegende Oberlichter zulässig.

5.6 Sockelhöhe

(§ 86 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW)

Im Allgemeinen und Besonderen Wohngebiet (WA, WB) darf die Sockelhöhe (Differenz zwischen natürlicher Geländeoberkante und Unterkante Kellerdecke) an der höchsten, bergseitigen Stelle nicht mehr als 0,50 m betragen.

5.7 Einfriedigungen

(§ 86 Abs. 1 Ziff. 4 BauO NW)

Einfriedigungen entlang der Straßen, Plätze und Fußwege werden im Allgemeinen und Besonderen Wohngebiet (WA, WB) auf 0,90 m Höhe begrenzt. Im Gewerbegebiet (GE) sind Einfriedigungen bis

2,0 m zulässig, soweit Sichtdreiecke oder andere gesetzliche Grundlagen dies nicht untersagen.

6 Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 12 BauGB)

Im Plangebiet werden Standorte für Versorgungsanlagen (Ortsnetztransformatorenstationen) durch Einzeichnung des Planzeichens – Elektrizität – zur Versorgung des Plangebietes festgesetzt.

7 Hinweise

7.1 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 05) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).

7.2 Gewässerschutz

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der Bereich des Plangebietes liegt innerhalb der Quellenschutzzone IV der beigefügten „Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung eines gemeinsamen Quellenschutzgebietes Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen für die staatlich anerkannten Heilquellen der Staatsbäder Bad Oeynhausen – Kreis Minden-Lübbecke – und Salzuflen – Kreis Lippe – Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen vom 16. Juli 1974, in Kraft getreten am 01. Sept. 1974“.

Die vorgenannte ordnungsbehördliche Verordnung ist Bestandteil dieses Textteiles zum Bebauungsplan Nr. 72 „Gewerbegebiet Wulferdingsen – Im Sundern“.

7.3 Bergbau

(§ 9 Abs. 5 Ziff. 2 BauGB)

Das Plangebiet liegt über einem verliehenen Bergwerksfeld. Es wird nicht besonders gekennzeichnet, da ein Abbau unter dem Plangebiet z.Z. nicht vorgenommen wird und in absehbarer Zeit auch nicht ansteht.

7.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt in der Zone der öffentlichen Gemeindewasserversorgung. Das Abwasser wird durch die bestehende Mischkanalisation in der Besebrucher Straße, Bergkirchener Straße, der Straße am Wolfsring und im Bereich des Wulferdingsener Baches, sowie Trennkanalisation in der Straße Sundern abgeleitet. Eine Zentrale Kläranlage ist vorhanden. Es wird generell zugelassen, dass das Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken versickert.

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.

8 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.

9 Zuwiderhandlungen

(§ 86 BauO NW i.V.m. § 84 (1) Ziff. 21 BauO NW)

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

Bad Oeynhausen, den 13.01.1998

In Vertretung:

(Fritz)
Bürgermeisterin

(Scharbius)
Techn. Beigeordneter

P F L A N Z L I S T E
zum **Bebauungsplan Nr. 73**
„Gewerbegebiet Wulferdingsen – Im Sundern“

1.0 Heckenanpflanzungen außerhalb der Randbereiche des Wulferdingsener Baches (PM_1, PM_4, PM_5 u. $ÖM_2$)

Pflanzenauswahl: Lfd. Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name	Anzahl in %
(1)	Crateagus monogyna	Weißdorn	10 %
(2)	Prunus spinosa	Schlehe	10 %
(3)	Cornus sanguinea	Hartriegel	10 %
(4)	Rosa canina	Hundsrose	10 %
(5)	Acer campestre	Feldahorn	10 %
(6)	Virburnum opulus	Schneeball	10 %
(7)	Amelanchier vulgaris	Felsenbirne	10 %
(8)	Carpinus betulus	Hainbuche	10 %
(9)	Ligustrum vulgare	Liguster	20 %

Der Pflanzen- und Reihenabstand wird bei den ebenerdigen Pflanzstreifen und bei den Aufschüttungsflächen (Wällen) auf mindestens 1,50 m festgesetzt. Auf den Anteil von 20 % Liguster kann zugunsten der anderen Pflanzenarten verzichtet werden.

2.0 Anpflanzungen im Bereich des Wulferdingsener Baches (PM_2, PM_3, $ÖM_1$)

Im Bereich des Wulfdingsener Baches wird der Uferrandstreifen verbreitert und mit den an den Bachböschungen geworbenen Staudensoden angedeckt. Die Randbereiche werden entsprechend der durchgeführten Renaturierungsmaßnahme mit Nähr- und Feldgehölzen bepflanzt. Der Pflanzen- und Reihenabstand beträgt mindestens 1,50 m.

<u>Anpflanzungen von Gehölzen im Randbereich des Wulferdingsener Baches:</u>

Pflanzenauswahl: Lfd. Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name	Anzahl in %
(1)	Virburnum opulus	Schneeball	25 %
(2)	Corylus avellana	Haselnuss	30 %
(3)	Cornus sanguinea	Hartriegel	25 %
(4)	Frangula alnus	Faulbaum	10 %
(5)	Salix purpurea bzw. Salixcapra	Weide	10 %

3.0 Straßenbäume:

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

4.0 Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ($ÖM_3$)

4.1 Heckenanpflanzung Gemarkung Wulferdingsen, Flur 8, Flurstück 368

Pflanzenauswahl: Lfd. Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name	Anzahl in %
(1)	Crateagus monogyna	Weißdorn	10 %
(2)	Prunus spinosa	Schlehe	20 %
(3)	Cornus sanguinea	Hartriegel	10 %
(4)	Rosa canina	Hundsrose	10 %
(5)	Acer campestre	Feldahorn	10 %
(6)	Virburnum opulus	Schneeball	20 %
(7)	Amelanchier vulgaris	Felsenbirne	10 %
(8)	Carpinus betulus	Hainbuche	10 %

4,0 m breiter Pflanzstreifen (Heckenanpflanzung).
Pflanzen u. Reihenabstand = mindestens 1,50 m

4.2 Baumanpflanzungen (Obstbaumwiese) Gemarkung Wulferdingsen, Flur 8, Flurstück 368

James Grieve	4
Klarapfel	4
Ingrid Marie	4
Roter Boskoop	4
Berlepsch	4

Hinweis auf das NachbG NW

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