Stadt Bad Oeynhausen
Planungsamt
61/611

Rechtskräftig seit 25.11.2002

T E X T T E I L

zum **Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbegebiet Eidinghausen-Mitte“**
der Stadt Bad Oeynhausen

0 Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan 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 23.1.1990 (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 NRW) vom 01.03.2000;
- Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW.S. 666), 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV.NW. S. 366);
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58);
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I, S. 2994);
- Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1995 (GV.NW. S. 926);

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.10.2002 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 nordöstliche Grenze des „Ovelgönner Weges“ von der Straße „Alter Postweg“ (K 29) bis zur südlichen Begrenzung der „Von-Puttkammer-Straße“; Weiter in nördlicher Richtung entlang der östlichen Grenze der „Von-Puttkammer-Straße“ bis zur südlichen Grenze der Straße „Mönichhusen“.

Im Norden: Durch die südliche Grenze der Straße „Mönichhusen“ von der Westgrenze der „Von-Puttkammer-Straße“ bis zum östlichsten Grenzstein des Flurstückes 232, Flur 12, Gemarkung Eidinghausen.

Im Osten: Durch die östliche Grenze des Flurstückes 232, Flur 12, Gemarkung Eidinghausen und im weiteren Verlauf durch die östliche Grenze der Straße „Im Meerbruch“ bis zur nördlichen Grenze der Straße „Alter Postweg“ (K 29).

Im Süden: Durch die nördliche Grenze der Straße „Alter Postweg“ (K 29) von der östlichen Grenze der Straße „Im Meerbruch“ bis zur nordöstlichen Begrenzung des „Ovelgönner Weges“.

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

1.2 Bestandteile des Bebauungsplanes

(§ 8 und § 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, 6 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)

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Baufenster im südwestlichen Planbereich ein erhöhter Geräuschpegel von **60/45 dB(A)** gilt.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1
- Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3
- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4
- Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.3.2 Mischgebiete (MI)

(§ 6 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5
- Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6
- Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7
- Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8

nicht zulässig.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind

- Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.3.3 Gewerbegebiete mit eingeschränkter Nutzung (GE_N)

(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2, Abs. 5 und Abs. 10 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Für die noch zu bebauenden GE_N-Bereiche wird ein flächenbezogener Schalleistungspegel von **55/40 dB(A)/m²** festgesetzt.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind

- Lagerplätze gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1
- Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3
- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4

nicht zulässig.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind für das betriebs**un**gebundene Wohnen innerhalb der Gewerbeflächen Erweiterungen und Änderungen an den bestehenden baulichen Anlagen

nur ausnahmsweise zulässig, wenn

- max. eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen wird,
- die Anzahl der Vollgeschosse nicht erhöht wird,
- diese ausschließlich zu Wohnzwecken dienen.

Nutzungsänderungen der baulichen Anlagen des betriebs**un**gebundenen Wohnens sind allgemein zulässig, wenn dadurch Gewerbenutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören angesiedelt werden.

Erneuerungen der baulichen Anlagen des betriebs**un**gebundenen Wohnens sind nicht zulässig.

1.3.4 Gewerbegebiete (GE)

(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 , Abs. 5 und Abs. 10 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind Gewerbebetriebe zulässig, die nicht erheblich belästigend sind. Für die noch zu bebauenden GE-Bereiche wird ein flächenbezogener Schalleistungspegel von **60/45 dB(A)/m^2** festgesetzt.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind

- Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3
- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4

nicht zulässig.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 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 insgesamt versiegelte gewerbliche Grundstücksfläche errechnet sich nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt. In Teilbereichen des Bebauungsplanes wird eine maximale Traufhöhe von 8,0 m bzw. 12,0 m über der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt.

1.5 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

In den Gewerbegebieten mit eingeschränkter Nutzung (GE_N) ist die Gestaltung der baulichen Anlagen und deren Anordnung auf dem Grundstück grundsätzlich darauf auszurichten, dass der Immissionsschutz benachbarter Wohnhäuser gewährleistet ist. Die Außenwandflächen

der Gebäude in den GE_N-Gebieten sind an der zur Wohnbebauung gelegenen Seiten geschlossen durchzuführen. Als Ausnahme können an diesen Wandflächen Fenster sowie Belichtungsöffnungen zugelassen werden, wenn erforderliche schallschutztechnische Vorkehrungen getroffen werden. An den der Wohnbebauung zugewandten Seiten sind Kfz-Stellplätze und Lagerflächen nur zulässig, wenn ein ausreichender Schallschutz eingehalten wird.

In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

1.6 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 10,0 m zulässig. Es werden nur zweckgebundene Anlagen und Einrichtungen zugelassen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

1.7 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 kenntlich gemacht. Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden. Stellplätze und Garagen im Sinne des § 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.

1.8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Dargestellt werden vorhandene und geplante öffentliche Verkehrsflächen. Eine Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehweg, usw.) wird im Bebauungsplan nicht vorgenommen und bleibt den Ausführungsplanungen vorbehalten. Bei der Pflanzung von Straßenbäumen muss je Baumscheibe eine Fläche von mindestens 4 m^2 unversiegelt bleiben.

1.8.1 Sichtdreiecke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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

1.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a sowie Abs. 1a BauGB und
§ 8a BNatSchG 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 Gewerbe-, Wohn- und Erschließungsflächen erreicht werden. Die Bepflanzung hat auf den im Plan gekennzeichneten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB entsprechend beigefügter Pflanzliste mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erfolgen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm aufweisen. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Parkplätze,

Garagen, Umfahrten usw. sind innerhalb der für den Ausgleich vorgesehenen Flächen nicht zulässig.

Der Verlauf des Meerbruchbaches, des Wöhrener Baches und der Nebengewässer ist in morphologisch differenzierter Ausbildung wieder herzustellen.

Entlang der Fließgewässer wird die Anlage von Überschwemmungsbereichen in einer Breite von 5,0 m bis 10,0 m entlang der Gewässerparzellen festgesetzt. Die Überschwemmungsbereiche sind mit Gehölzanpflanzungen gemäß beigefügter Pflanzliste zu versehen. In diesem Bereich ist ein Räumweg von Anpflanzungen freizuhalten.

An den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Stellen sind standortgerechte, heimische Laubbäume anzupflanzen.

Für die Anpflanzung der Straßenbäume muss eine Baumscheibe von mindestens 4 m^2 unversiegelt bleiben.

Entlang der Grenzen gewerblich genutzter Grundstücke sind je 1,50 m breite Pflanzstreifen anzulegen.

1.10 Schutzwälle und Schutzpflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An den in der Planzeichnung angegebenen Stellen sind zur optischen Abschirmung der vorhandenen Wohnbebauung und zur Verringerung der Lärmbelastung gegenüber den Gewerbebetrieben bepflanzte Wälle festgesetzt.

Die Höhe richtet sich nach den Festsetzungen in der Planzeichnung und wird als Mindestmaß festgelegt. Die Wälle sind gemäß der beigefügten Pflanzliste dicht zu begrünen und dürfen nicht durch Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden.

1.11 Flächen für Überschwemmungsbereiche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

An den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Stellen sind Überschwemmungsbereiche für die im Plangebiet vorhandenen Gewässer festgesetzt.

Die Bereiche sind von baulichen Anlagen freizuhalten und mit einer bachbegleitenden Vegetation gemäß beigefügter Pflanzliste zu bepflanzen.

1.12 Ausführung und Begrünung der Stellplätze

(§ 51 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 4 BauGB)

Die im Plangebiet nach § 51 BauO NRW erforderlichen Stellplätze sind einzugrünen. Je 4 Stellplätze ist ein breitkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum mit ausreichend bemessener Baumscheibe (mindestens 4 m^2) zu pflanzen. Die Oberflächenbefestigung der Stellplätze ist luft- und wasserdurchlässig zu gestalten.

1.13 Ausgleichsmaßnahmen

(§ 1a BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG)

Im Plangebiet sind Ausgleichsmaßnahmen in Form von Einzelbaumpflanzungen und Pflanzstreifen gemäß Gliederungspunkt 1.8 vorzunehmen. Unter Berücksichtigung der Durchführung dieser Maßnahmen errechnet die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (vgl. Begründung zu diesem Bebauungsplan) ein Kompensationsdefizit von ca. 25.330 Werteinheiten (WE). Zum Ausgleich dieses Defizits ist eine von einer Intensivwiese zu einer Nasswiese mit extensiver Beweidung aufgewerteten Fläche als externe Kompensationsfläche anzurechnen:

Gemarkung Volmerdingsen, Flur 6, Flurstück 179 (teilweise)

Ausgangszustand: Intensivwiese	Grundwert 4 x 8.450 m^2	33.800 WE
Zustand nach Durchführung der Maßnahme. Nasswiese	Grundwert 7 x 8.450 m^2	59.150 WE
		+ 25.350 WE

Diese Ausgleichsmaßnahme wird den als Gewerbegebiet (GE) und Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung (GEN) südlich und nördlich der Straße „Osterweg“ sowie den nördlich des „Alten Postweges“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten, zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses erstmals zu bebauenden Grundstücken, insgesamt zugeordnet.

Zur Erhebung der zulässigen Kostenerstattungsbeiträge für die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, ist die Satzung der Stadt Bad Oeynhausen zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 A-C BauGB vom 15.06.2000 heranzuziehen und der Berechnung zu Grunde zu legen.

2. Gestalterische Festsetzungen

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

2.1 Private Vorgartenflächen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 Abs. 1 BauO NRW)

Die Gewerbeflächen sind einzugrünen. Im Rahmen laufender Baugenehmigungsverfahren innerhalb der gewerblichen Nutzungsflächen, wird die Einreichung eines Eingrünungsplanes gemäß Bauprüfverordnung verlangt. Die privaten Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Kfz-Stellplätze und Garagen dürfen in Vorgärten nicht angelegt werden.

2.2 Werbeanlagen

(§ 13 BauO NRW i.V.m. §§ 65 und 86 Abs. 1 BauO NRW und § 9 Abs. 4 BauGB)

Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Traufkanten oder auf Giebelflächen angebracht werden. Auf Flachdächern angebrachte Werbeanlagen dürfen in Verbindung mit der Konstruktion die Attika um maximal 1,5 m überschreiten. Die Länge der Werbeanlagen wird auf maximal 1/3 einer Wandfläche, Giebelfläche oder Dachlänge begrenzt. Freistehende Werbeanlagen und Werbepylone dürfen eine Gesamthöhe von 12,0 m nicht überschreiten.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn es zu keinen Verunstaltungen der Gebäude kommt.

2.3 Dachform

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

Im Allgemeinen Wohngebiet wird

- bei I-geschossigen Gebäuden eine Dachneigung zwischen 30 und 45 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.

2.4 Drempel

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

Im Allgemeinen Wohngebiet, im Mischgebiet und in den Gewerbegebieten 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.

2.5 Dachaufbauten

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

Im Allgemeinen Wohngebiet, im Mischgebiet und in den Gewerbegebieten müssen Dachaufbauten von den Giebelsimsen einen Abstand von mindestens 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 ausnahmsweise zulässig, wenn sich ihr Erscheinungsbild in die Nachbarbebauung einfügt.

2.6 Sockelhöhe

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

Im Allgemeinen Wohngebiet, im Mischgebiet und in den Gewerbegebieten darf die Sockelhöhe (Differenz zwischen natürlicher Geländeoberkante und Unterkante Kellerdecke) an der höchsten, bergseitigen Stelle nicht mehr als 0,50 m betragen.

2.7 Einfriedungen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW i.V.m. § 12 BauO NRW)

Einfriedungen im Bereich der Erschließungsanlagen werden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) auf 0,90 m Höhe begrenzt. Es werden nur leichte Zäune oder Hecken zugelassen. In den Mischgebieten (MI) und in den Gewerbegebieten (GE und GE_N) sind Einfriedungen bis 2,0 m zulässig, soweit Sichtdreiecke oder andere gesetzliche Grundlagen dies nicht untersagen.

3. Hinweise

3.1 Kulturgeschichtliche Bodenaltertümer

(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 15 und 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.: 0521/5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).

3.2 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 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 des Textteiles zum Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbegebiet Eidinghausen - Mitte“.

3.3 Ver- und Entsorgung/Versickerung/Regenrückhaltung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet liegt in der Zone der öffentlichen Gemeindewasserversorgung.

Das Abwasser wird durch die bestehende Mischkanalisation in den Straßen „Im Meerbruch“, „Weserhüttenweg“, „Im Osterbruch“, „Ovelgönner Weg“ und „Osterweg“ sowie durch die Trennkanalisation in den Straßen „Mönichhusen“, „Bauernwiese“, „Alter Postweg“ und der „Von-Puttkammer-Straße“ abgeleitet. Eine zentrale Kläranlage ist vorhanden. Das anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Trennkanalsystemes über dafür vorgesehene Punkte in die Vorfluter, hier „Wöhrener Bach“ und „Meerbruchbach“, eingeleitet. Durch die neu hinzukommende Versiegelung der Grundstücke innerhalb des Gewerbegebietes, ist mit einer erhöhten anfallenden Menge an Regenwasser zu rechnen.
Die Versiegelung der Grundstücksoberflächen ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungsstoffen möglichst gering zu halten.

Bei jeder Neuerschließung einer Fläche mit gewerblicher Nutzung ist, gemessen am Grad der Neuversiegelung, ein dezentrales Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück einzubauen. Weiter ist zu prüfen, ob gemessen an der zu erwartenden Oberflächenverschmutzung, die Anlage von sinnvollerweise dezentralen Regenklärbecken erforderlich wird.

Zur punktuellen Versickerung des Niederschlagwassers auf den Grundstücksflächen, ist vorab eine genaue Bodenuntersuchung durchzuführen. Im Falle einer punktuellen Versickerung muss darauf geachtet werden, dass nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet wird.

Die Anlage von Löschteichen auf den gewerblich genutzten Grundstücken und die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in Form einer Brauchwassernutzung wird generell zugelassen.

Alle weiteren Versorgungsleitungen sind innerhalb des Plangebietes vorhanden und können erweitert werden.

4. Ausnahmen und Befreiungen

(§ 31 Abs. 1 BauGB)

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

4.2 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. Abweichungen

(§ 73 Abs. 1 Satz 1 BauONRW)

Abweichungen von den gemäß § 86 BauONW 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.

6. Zuwiderhandlungen

(§ 84 BauONRW)

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauONW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen werden gemäß § 84 BauONW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Bad Oeynhausen, den

Der Bürgermeister

Gerhard Paul

P F L A N Z L I S T E

zum **Bebauungsplan Nr. 76 „Eidinghausen-Mitte“**
der Stadt Bad Oeynhausen

1.0 Hecken und Kleingehölze/Pflanzstreifen

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	5 %
(5)	Virburnum opulus	Schneeball	10 %
(6)	Corylus avellana	Haselnuss	10 %
(7)	Cornus mas	Kornelkirsche	5 %
(8)	Corylus colurna	Baumhasel	5 %
(9)	Ligustrum vulgare	Liguster	10 %
(10)	Forsythia intermedia	Forsythie	5 %
(11)	Sanguineum atroru-bens	Blutjohannisbeere	5 %
(12)	Rhamnus frangula	Faulbaum	5 %
(13)	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	5 %
(14)	Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	5 %
(15)	Sambucus nigra	Holunder	5 %

Die Heckenanpflanzung ist bei den 3 m breiten Pflanzstreifen 1-reihig, bei den 5 m breiten Pflanzstreifen 2-reihig und bei den 10 m breiten Pflanzstreifen 3-reihig zu pflanzen. Der Pflanzen- und Reihenabstand beträgt jeweils 0,80 m.

2.0 Pflanzliste zur bachbegleitenden Vegetation (Weichholzzone)

Lfd. Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name	Anzahl in %
(1)	Alnus glutinosa	Rot- oder Schwarzerle	
(2)	Fraxinus excelsior	Esche	
(3)	Salix fragilis	Bruch- oder Knack-weide	
(4)	Salix rubens	Fahlweide	
(5)	Salix alba	Silberweide	
(6)	Salix purpurea	Purpurweide	
(7)	Salix triandra	Mandelweide	
(8)	Salix viminalis	Korb- oder Hanfweide	

3.0 Pflanzliste für öffentliche und private Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Straßen

Lfd. Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name	Anzahl
(1)	Tilia intermedia	Linde	gemäß Fest-setzungen in der Planzeich-nung
(2)	Quercus robur	Eiche	

4.0 Pflanzliste für private Baumpflanzungen auf gewerblichen Nutzflächen

Lfd. Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name	Anzahl
(1)	Quercus robur	Stieleiche	
(2)	Acer campestre	Feldahorn	
(3)	Acer platanoides	Spitzahorn	
(4)	Tilia cordata	Winterlinde	
(5)	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	
(6)	Carpinus betulus	Hainbuche	
(7)	Malus sylvestris	Wildapfel	
(8)	Pyrus pyraster	Wildbirne	
(9)	Fagus sylvatica	Rotbuche	
(10)	Tilia platyphyllos	Sommerlinde	
(11)	Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	
(12)	Kernobstarten	Apfel, Birne, Zwetschge	

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